



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires
Service planification et logement

Tulle, le **29 AVR. 2016**

Unité planification et territoires

Affaire suivie par : Céline Foulon
Chef d'unité

Tel : 05 55 21 80 12
Fax : 5 55 21 80 77

celine.foulon@correze.gouv.fr

Madame le Maire

Les communes de Ayen, Brignac-la-Plaine, Louignac, Perpezac-le-Blanc, Rosiers-de-Juillac, Saint-Cyprien, Saint-Cyr-la-Roche, Saint-Robert, Vars-sur-Roseix, Segonzac et Yssandon ont décidé, par délibération respective, de prescrire l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme.

A cet effet, elles ont choisi de recruter un seul et même prestataire de services en commande groupée, de façon à favoriser une approche globale et partagée de l'ensemble géographique auquel appartient leur commune. Pour autant, un dossier de PLU sera constitué sur le territoire de chacune d'elles.

En complément du porter à connaissance de l'État qui vous a été transmis conformément à l'article R. 132-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer la synthèse des enjeux de l'État élaboré par mes services, dans le cadre de l'association à l'étude de votre document d'urbanisme.

Le respect des enjeux d'aménagement durable définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est important. Plus particulièrement pour votre territoire, il conviendra de **construire une dynamique à partir d'un projet qui valorise et promeuve sa singularité** :

- implication de la puissance publique locale (collectivités, EPCI...) pour définir une stratégie partagée ;
- adaptation des principes d'urbanisation aux typologies spécifiques du territoire ;
- mobilisation des acteurs de la filière agricole pour le maintien et le développement de l'activité, garante de l'entretien qualitatif des paysages (bocages notamment) et vectrice d'une économie touristique de proximité ;

Madame le maire
Hôtel de ville
28 rue des Écoles
19310 AYEN



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.00
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00
vous êtes invités à privilégier les horaires suivants : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30

www.correze.gouv.fr

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT

DDI
des services
de l'Etat à vos côtés

<http://twitter.com/Prefet19>

Ces éléments développés dans l'annexe jointe serviront de base à l'élaboration de l'avis que l'État portera sur votre projet de document arrêté.

La direction départementale des territoires est à votre disposition pour toute précision ou renseignement qui vous apparaîtrait utile pour mener à bien votre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Bertrand GAUME

Copie : DDT

Groupement de commande de PLU du secteur d'AYEN

Janvier 2016

Lettre d'enjeux de l'Etat



Direction Départementale des Territoires
de la Corrèze
www.correze.gouv.fr

PRÉFET DE LA
CORRÈZE

Affaire suivie par

Christophe FRADIER – Service de la planification et du logement

Tél. : 05 55 21 81 35 / Fax : 05 55 21 80 64

Courriel : christophe.fradier@correze.gouv.fr

Préambule

Ce travail est issu d'un diagnostic territorial réalisé par la DDT 19 sur les communes d'Ayen, Brignac-la-Plaine, Louignac, Perpezac-le-Blanc, Rosiers-de-Juillac, Saint-Cyprien, Saint-Cyr-la-Roche, Saint-Robert, Segonzac, Vars-sur-Roseix et Yssandon. Il constitue la synthèse des enjeux que l'Etat souhaite voir prendre en compte lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) du groupement de commande. Ces enjeux seront portés par les services de l'Etat pendant l'association à l'étude. Les projets de PLU arrêtés seront analysés sur la base de ces enjeux prioritaires.

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
1. LE PAYSAGE, IDENTITÉ TRÈS MARQUÉE DU TERRITOIRE.....	3
2. POUR QUELS PROJETS DE TERRITOIRE ?.....	4
3. L'ADAPTATION DE L'URBANISATION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE.....	5
4. SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LE TERRITOIRE.....	7

Introduction

Les 11 communes du groupement de commande du secteur d'Ayen se distinguent par un paysage remarquable, véritable atout, composé de richesses patrimoniales et environnementales. L'agriculture est essentielle pour le maintien de cet équilibre paysager tout comme une urbanisation à la fois circonscrite et de qualité. Dans votre projet pour le développement et la valorisation de ce territoire, il sera essentiel de préserver cette identité en optimisant ses capacités d'accueil (rénovation du bâti, intégration des extensions urbaines au fonctionnement des bourgs).

1. Le paysage, identité très marquée du territoire

• ***Une grande richesse patrimoniale et paysagère***

Le paysage spécifique du territoire est composé de vallées, d'une mosaïque bocagère importante, de buttes calcaires emblématiques (Ayen et Saint-Robert) et de terres lie de vin. Ce territoire est riche en diversité faunistique et floristique. Ces milieux sont connectés par une trame dense de corridors écologiques.

La valorisation du patrimoine historique et de son écrin paysager est nécessaire pour renforcer l'attractivité du territoire sur le plan touristique, culturel et résidentiel, et pour limiter la vulnérabilité et la dégradation de sites inscrits ou emblématiques (par exemple la butte de Segonzac et du château de Lescure, le site de Perpezac-Le-Blanc/Ayen/Saint-Robert).

L'enjeu pour ce territoire et notamment pour les communes les plus à l'est (Segonzac, Louignac et Rosiers-de-Juillac) sera de promouvoir le paysage comme une ressource territoriale, gage d'attractivité touristique. Ces communes gagneraient à valoriser leur centre-bourg en réhabilitant les logements anciens et en valorisant des espaces publics conviviaux en relation avec le tissu environnant.

L'approche paysagère des documents d'urbanisme doit donc être privilégiée pour éviter la banalisation des lieux et mettre en perspective tous les projets du territoire de manière qualitative.

Sur l'ensemble du territoire, il conviendra de :

- respecter la silhouette historique des bourgs dans l'extension éventuelle de leur urbanisation ;
- préserver les buttes calcaires et les sites emblématiques.

• ***Un patrimoine environnemental remarquable***

L'Elle, le Roseix et la Logne sont les principaux cours d'eau qui traversent le territoire. L'état des masses d'eau est satisfaisant sauf pour la Manou à Yssandon en état moyen et le Mayne à Vars-sur-Roseix en état mauvais. Les enjeux environnementaux multiples liés aux vallées du Roseix et de La Logne doivent être intégrés dans la gestion des interfaces entre zones bâties et espaces naturels et agricoles. C'est ici que se trouvent les nombreuses zones humides dont la préservation constitue un enjeu important tant hydrologique (laminage des crues et épuratoires) que biologique (biodiversité).

Aussi, de manière générale, il conviendra d'intégrer :

- **des orientations générales en matière de préservation ou de remise en bon état des**

continuités écologiques :

- en veillant à la non dégradation des cours d'eau et des masses d'eau souterraines ou leur amélioration pour répondre aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sdage) 2010-2015 ;
 - en préservant les trames vertes et bleues à l'échelle locale, intercommunale et inter-régionale (continuité écologique).
- **une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**
- en protégeant les zones humides dans les documents d'urbanisme (pression industrielle, domestique et agricole sur les cours d'eau) ;
 - en protégeant les abords des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (Znieff) ;
 - en protégeant les petits massifs boisés et le bocage dans les documents d'urbanisme.

• *Un paysage dépendant de l'activité agricole*

L'activité agricole, garante de la stabilité des paysages, représente plus de la moitié de la surface du territoire. La surface en prairies est dominante, devant les surfaces de cultures de céréales. On recense une progression de l'agriculture maraîchère et arboricole. De nombreuses productions agricoles locales sont cultivées sous un signe de qualité. Toutefois, le nombre d'exploitations agricoles baisse sur la majorité des communes. De même, la surface agricole utile (SAU) est en diminution sur l'ensemble du territoire sur les 10 dernières années.

Il est donc nécessaire de maintenir les surfaces agricoles et proscrire la fragmentation de ces espaces en maîtrisant l'urbanisation malgré une pression résidentielle parfois importante. Cet enjeu est d'autant plus important au vu de l'âge moyen des exploitants : de nombreuses terres vont être rendues vulnérables du fait des transmissions et cessations d'activité. Les acteurs de la filière doivent se mobiliser pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et anticiper la reprise des terres lorsqu'il y a cessation d'activité. Au-delà de l'aspect prévu, les nouvelles constructions liées à l'activité agricole doivent aussi être intégrées au paysage.

Sur le territoire, l'agriculture biologique et les circuits courts sont peu présents. Il serait opportun de développer ces productions tant pour les habitants que pour le dynamisme de l'économie locale et notamment touristique (restaurateurs, établissements scolaires...) jusqu'à l'agglomération de Brive.

2. Pour quels projets de territoire ?

• *Une stratégie partagée de valorisation du territoire*

Le rôle des acteurs publics est de définir une stratégie partagée de valorisation du territoire. Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) Sud-Corrèze permet d'assurer une équité et de renforcer la solidarité et la mutualisation des équipements entre les communes, en développant des équipements partagés. Dans l'étude, le rôle des pôles ne devra pas être ignoré : pôle principal de Brive, pôle d'équilibre d'Objat et pôle voisin de Terrasson.

La richesse patrimoniale du territoire est un gage d'attractivité qu'il convient de préserver et de valoriser. Tout l'enjeu pour les documents d'urbanisme sera donc de développer un aménagement cohérent, garant du potentiel du territoire sur le long terme et adapté aux besoins des différentes communes.

La valorisation des centre-bourgs ainsi que la réhabilitation de logements anciens peuvent susciter l'envie de s'installer sur le territoire ou de le découvrir. Les espaces publics peuvent être des lieux de convivialité si leur qualité est au rendez-vous.

• ***Pour un développement à l'image de l'identité du territoire***

La démarche paysagère permet au projet de territoire d'articuler les approches économiques, environnementales, sociales et culturelles à partir de la qualité du cadre de vie et de l'identité des lieux.

Les communes d'Yssandon, Brignac-La-Plaine, Saint-Cyr-La-Roche et Vars-sur-Roseix ont principalement un rôle d'accueil des populations du bassin de Brive avec plus de 40 % des actifs travaillant sur Brive ou Objat.

Pour favoriser le développement économique, démographique et touristique, plusieurs principes peuvent guider la réflexion des communes :

- encourager l'accès au haut débit en développant le wimax et la poursuite de la résorption des zones blanches ADSL notamment dans les zones habitées ou à urbaniser ;
- poursuivre les actions en faveur des personnes âgées (territoire vieillissant) ;
- développer l'offre de services et d'équipements de proximité accessible à tous ;
- améliorer l'accès aux soins pour tous (centré essentiellement sur Ayen) ;
- développer l'offre touristique en lien avec le territoire par une offre de qualité, haut de gamme, ou à thématique en lien avec l'identité du territoire ;
- développer la production agricole locale afin de proposer des produits de qualité en circuit court.

Aujourd'hui, le mode de transport le plus utilisé est la voiture individuelle. Tout aménagement planifié doit être compatible avec les orientations du plan de déplacement urbain (PDU) en cours de révision.

Il est nécessaire d'avoir une vision à long terme de la mobilité, plusieurs principes peuvent guider la réflexion :

- anticiper sur des projets d'infrastructure de la route départementale 39 ;
- favoriser l'usage du transport ferroviaire (proximité des gares d'Objat et de Burg) ;
- mettre en place des aires de covoiturage : réflexion sur la réalisation d'aménagements favorisant les modes actifs et les modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage...) ;
- favoriser la mise en place de circulations douces (piétons et vélos) pour le bien-être des résidents permanents ou non.

3. L'adaptation de l'urbanisation à l'échelle du territoire

• ***Se développer tout en préservant son identité***

Sur le territoire, on distingue :

- les communes à fort enjeu patrimonial avec une urbanisation modérée : Ayen, Saint-Robert, Perpezac-Le-Blanc, Saint-Cyprien, Ségonzac, Louignac, Rosiers-de-Juillac.
- les communes où l'urbanisation récente s'est faite de manière dispersée entraînant une banalisation du paysage : Yssandon, Brignac-La-Plaine, Saint-Cyr-La-Roche, et Vars sur Roseix.

Les communes devront être particulièrement vigilantes à la vulnérabilité et au risque de dégradation du site emblématique de la crête de Perpezac-Le-Blanc-Ayen-Saint-Robert.

Les 2 sites inscrits de la butte d'Ayen et du bourg de Saint-Robert présentent un patrimoine historique et paysager remarquable souligné pour Saint-Robert par le label de « plus beau village de France ». Les projets de PLU devront intégrer :

- la notion de covisibilité entre les bourgs ;
- la préservation de la silhouette des bourgs ;
- la préservation des vues emblématiques et les abords de ces 2 sites inscrits mais également sur les autres bourgs notamment pour Perpezac-le-Blanc depuis la tour d'Yssandon.

• **Optimiser le potentiel du patrimoine bâti du territoire**

Le territoire bénéficie d'un bâti vernaculaire de qualité dans différents hameaux. Il conviendra de privilégier une approche patrimoniale et qualitative et apporter des prescriptions localisées (préserver les bâtiments d'architecture traditionnelle : cas du hameau d'Ayen Bas par exemple).

La réhabilitation des logements vacants anciens permettra de dynamiser les centre-bourgs. Aussi, les espaces publics doivent être pensés comme support de l'urbanisation.

• **Intégrer les extensions urbaines au fonctionnement des bourgs**

Il est important de définir les secteurs les plus propices à l'accueil en identifiant des limites claires du développement urbain. Les coupures d'urbanisation permettent le maintien des continuités écologiques et paysagères tandis que l'étalement urbain entraîne une pression sur celles-ci. Certaines communes proches de Brive sont confrontées au problème de mitage (Brignac-La-Plaine et Yssandon).

Dans le cas où elles sont nécessaires, les extensions urbaines doivent être limitées, de qualité et respectueuses de leur géographie d'implantation en priorité près des bourgs ou des principaux hameaux. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) détaillées et dessinées à partir d'espaces publics, sont à promouvoir en reprenant des principes d'aménagement durable. Selon leur implantation, les zones à urbaniser peuvent également être situées d'un seul côté de la route pour créer une dissymétrie facilitant l'intégration paysagère de ces zones. Il s'agit de concilier attractivité résidentielle et préservation des espaces agricoles et naturels dans une logique de continuité du bâti ou de renforcement des hameaux.

À signaler : la présence du risque de mouvement de terrain sur toutes les communes qu'il conviendra de prendre en compte.

Les principes à retenir sont :

- densifier les noyaux bâtis y compris par la réhabilitation des logements vacants pour économiser le foncier et redynamiser les communes et pour réduire les émissions des gaz à effet de serre ;
- limiter l'urbanisation linéaire (notamment le long de la D5 entre Ayen et Saint-Robert et en ligne de crête aux lieux-dit la Guillermie et la Bercqueloude à Perpezac-Le-Blanc et au lieu-dit les Palinières pour Saint-Cyprien) ;
- intégrer les extensions d'urbanisation (OAP) dans un projet global de dynamisation de territoire.

4 - Synthèse des enjeux sur le territoire du groupement de commandes d'Ayen

Préserver l'identité du territoire

Valoriser le patrimoine paysager

-  Préserver les sites inscrits
-  Préserver la qualité des points de vues entre les deux bourgs (intégrer la notion de covisibilité au projet)
-  Valoriser les sites emblématiques dont les abords des sites inscrits

Valoriser le patrimoine naturel

-  Préserver la biodiversité et les milieux remarquables (5 ZNIEFF de type 1)
-  Maintenir les réservoirs et corridors aquatiques définis au niveau national (rivières classées liste 1)
-  S'assurer de la continuité des vallons et de la préservation des zones humides
-  Maintenir les principaux corridors des milieux secs

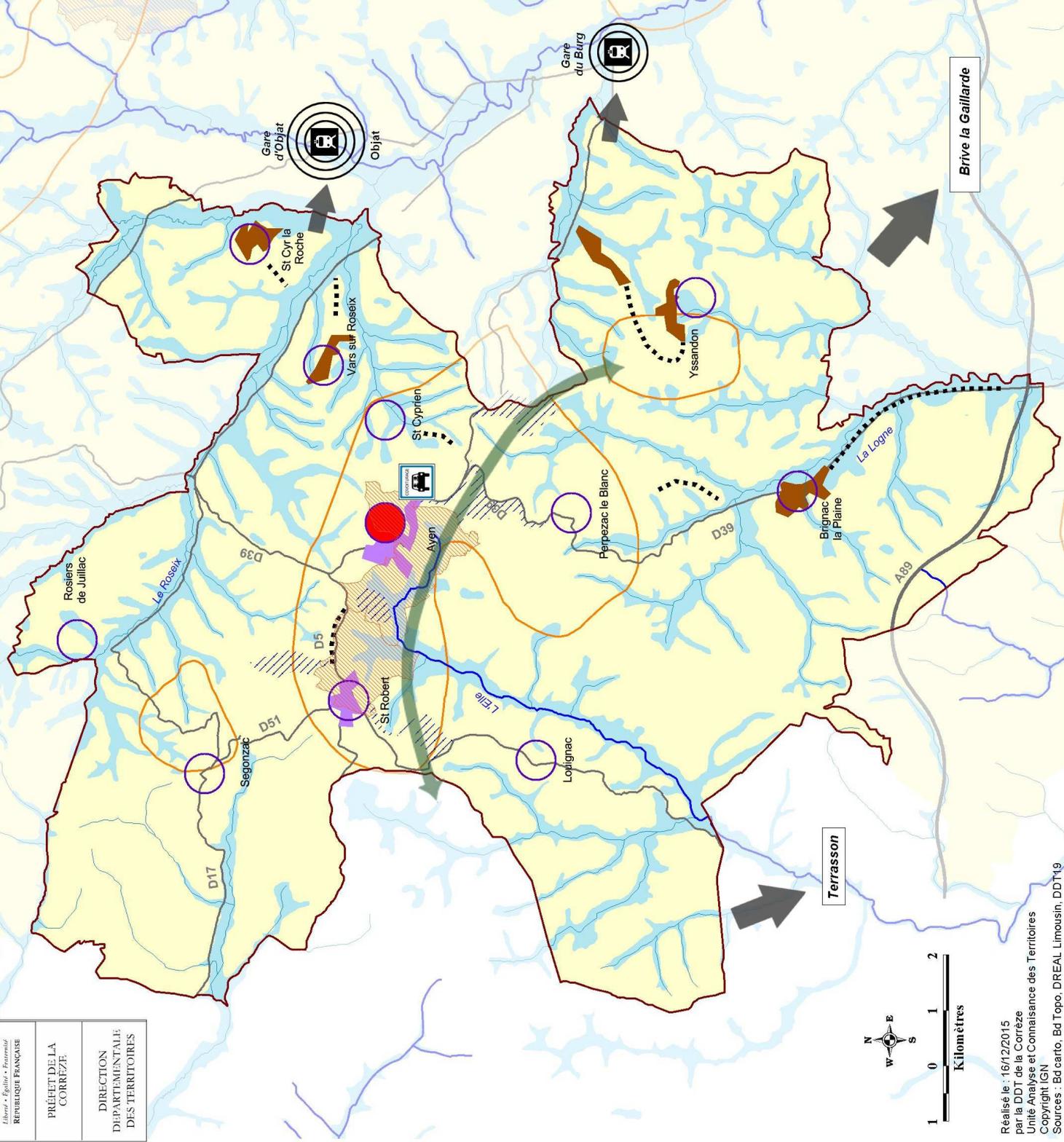
Maintenir une agriculture dynamique

-  Maintenir et valoriser le milieu bocage agricole

Renforcer l'attractivité du territoire

-  Renforcer le pôle de proximité d'Ayen
-  Maîtriser le développement urbain
-  Réhabiliter les centre-bourgs
-  Limiter l'urbanisation linéaire
-  Créer une aire de covoiturage
-  Favoriser l'usage du transport ferroviaire

 Réseau routier





**Direction Départementale des Territoires
de la Corrèze**
Service Connaissance, Sécurité et Appui aux Territoires
Cité administrative Jean Montalat
BP 314
19011 TULLE cedex
Tél. : 05 55 21 80 00

