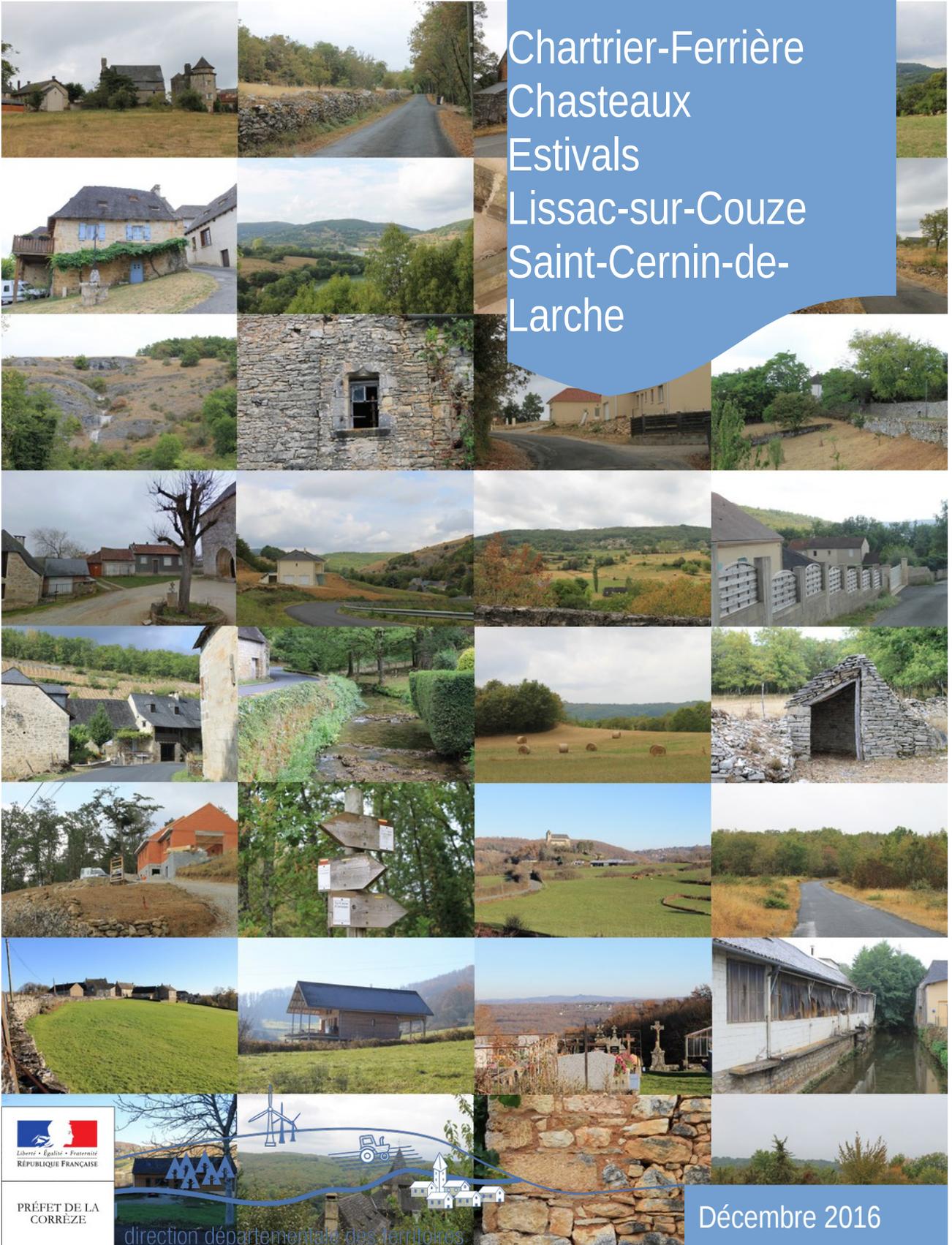


Direction
Départementale des
Territoires de la
Corrèze

Enjeux de l'État

Charrier-Ferrière
Chasteaux
Estivals
Lissac-sur-Couze
Saint-Cernin-de-
Larche



PRÉFET DE LA
CORRÈZE

direction départementale des territoires

Décembre 2016

Présentation du territoire

Un territoire attractif

Le territoire concerné par le groupement de commande de PLU constitue un **ensemble paysager cohérent autour du lac du Causse**. Malgré son appartenance à la première couronne du pôle urbain de Brive, le territoire présente plutôt des caractéristiques de la deuxième couronne, notamment du fait des contraintes topographiques qui allongent les déplacements. Il conserve de ce fait un caractère à dominante rurale, malgré une pression démographique régulière depuis 1975 (augmentation du nombre d'habitants d'environ 10 % sur les 5 dernières années recensées par l'Insee). Dans le Scot Sud-Corrèze, le territoire est identifié comme faisant partie du bassin de vie élargi de Brive.

Une identité forte

L'image principale de ce territoire est celle du lac du Causse, de la nature, et des paysages du causse corrézien : maisons de calcaire, bois de chênes chétifs, murets de pierre sèche, noyers et chênes truffiers, absence de cours d'eau. Cette identité forte renforce l'attractivité touristique du lac.



Illustration 1: Vue sur le lac depuis Lissac-sur-Couze : l'image touristique

Le patrimoine bâti fait partie intégrante de l'image touristique du lac : les sites de Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Couzage sont remarquables, tant du point de vue du bâti que de leur situation topographique en belvédère au-dessus du lac. Un grand nombre de bâtiments sont protégés au titre des monuments historiques autour du lac (bourgs de Lissac-sur-Couze, Chasteaux et Saint-Cernin-de-Larche, mais aussi dans les hameaux de Couzage et du Soulier). Ces secteurs sont répertoriés en brun dans la carte de présentation du territoire (page 5). D'autres sites bâtis, non protégés, participent aussi à l'image du territoire : le Sorpt, le Soulier, les Michauds, Chartrier, Ferrière, Les Âges, Fournet...

Ces sites sont particulièrement mis en valeur par les paysages qui les entourent : reliefs vallonnés, prédominance des boisements, prairies. À ce sujet, la note de la paysagiste-conseil de la DDT est jointe en annexe.

Un ensemble naturel homogène

Plusieurs zonages environnementaux concernent les abords du lac (ZNIEFF¹, Natura 2000, arrêté de protection de biotope) et les **milieux typiques du causse corrézien**. Cette zone est riche tant du point de vue de la flore que de la faune, et représente, pour beaucoup d'espèces, leur limite nord de répartition. Elle comporte des secteurs de pelouses sèches et leurs boisements associés, des zones de falaises ou

1 Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

d'affleurements rocheux, des forêts, ainsi que la vallée sèche de la Couze, dont la résurgence se situe au Blagour. Tous ces espaces contribuent à la spécificité du territoire et sont des atouts indéniables du « tourisme vert ». Ils sont indiqués en vert sur la carte de présentation du territoire (page 5).



Illustration 2: Patrimoine bâti et environnemental

Une pression urbaine autour du lac

Sur les dernières années, les communes de Chateaux, Saint-Cernin-de-Larche et Lissac-sur-Couze ont vu leur population augmenter significativement du fait de l'arrivée de population extérieure. Des familles viennent s'installer sur le territoire en profitant des emplois et des services du pôle de Brive². Ces arrivées donnent lieu à des constructions récentes, principalement dans les hameaux de Jauzac, Lesparce, Farges, Le Perrier, Le Clauzel, Le Peuch, Froidefond, La Roche, Chaleil, Achez, Chazat, Mas la Grèze, Les Chauprades, Les Borderies, La Magaudie... Ces hameaux se développent le plus souvent le long de voies (urbanisation linéaire) ou au gré des opportunités foncières (urbanisation diffuse autour du noyau principal du hameau). Ces secteurs sont portés en rouge et orange sur la carte de présentation du territoire (page 5). En moyenne sur le territoire, **l'espace occupé par l'urbanisation a doublé** sur les 50 dernières années, du fait des arrivées de population et des formes urbaines peu denses. D'une manière générale, **la vue sur le lac est très appréciée** et a donné lieu au fil des ans à de nombreuses constructions sur ses versants.



Illustration 3: L'urbanisation linéaire et diffuse autour du lac du Causse

² Le territoire offre peu d'emplois, services ou commerces. L'offre de soin y est presque inexistante.

Des contraintes naturelles importantes

Des **risques de mouvements de terrain** sont présents sur le territoire. Un plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) a été approuvé en 2011 sur les communes les plus touchées : Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Ce plan impose une gestion rigoureuse des écoulements d'eaux pluviales et usées générées par l'homme, afin d'éviter tout apport concentré d'eau dans les terrains. Par conséquent, les secteurs les plus à mêmes de recevoir des constructions neuves sont ceux desservis par l'assainissement collectif et un réseau de collecte du pluvial. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la recherche d'exutoires pouvant réceptionner les eaux pluviales et usées individuelles est indispensable. Les secteurs concernés par les risques mouvements de terrain sont indiqués en tirets rouges, oranges ou bleus sur la carte de présentation du territoire (page 5).

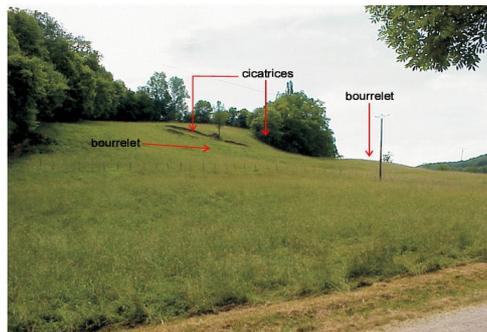


Illustration 4: Cicatrice d'un glissement de terrain à Chasteaux

Le territoire est aussi soumis au **risque inondation**. Les zonages du plan de prévention des risques inondation (PPRI) Vézère approuvé en 2002, seront à prendre en compte dans les réflexions sur le développement du bourg de Saint-Cernin-de-Larche et du lotissement Lescurade. Un bassin de rétention temporaire des crues a aussi été créé au niveau du talweg de Lafond-Crochet. Les secteurs concernés par le risque inondation sont indiqués en hachures bleues sur la carte de présentation du territoire (page 5).

En résumé

Pour conclure, la démographie des communes de ce territoire a été dynamique du fait de leur proximité avec Brive. Toutefois, cette pression urbaine s'exerce dans un contexte fragile, du fait de la grande qualité paysagère et environnementale du site, dont le tourisme utilise l'image, mais aussi du fait de contraintes naturelles importantes. L'ensemble des caractéristiques et dynamiques principales du territoire sont résumées sur la carte ci-après.



Illustration 5: Hameau de Roziers : exemple de rupture dans les formes urbaines

Caractéristiques et dynamiques groupement de commandement Charrier

Un territoire attractif mais fragile, soumis à une pression urbaine et à de fortes contraintes naturelles

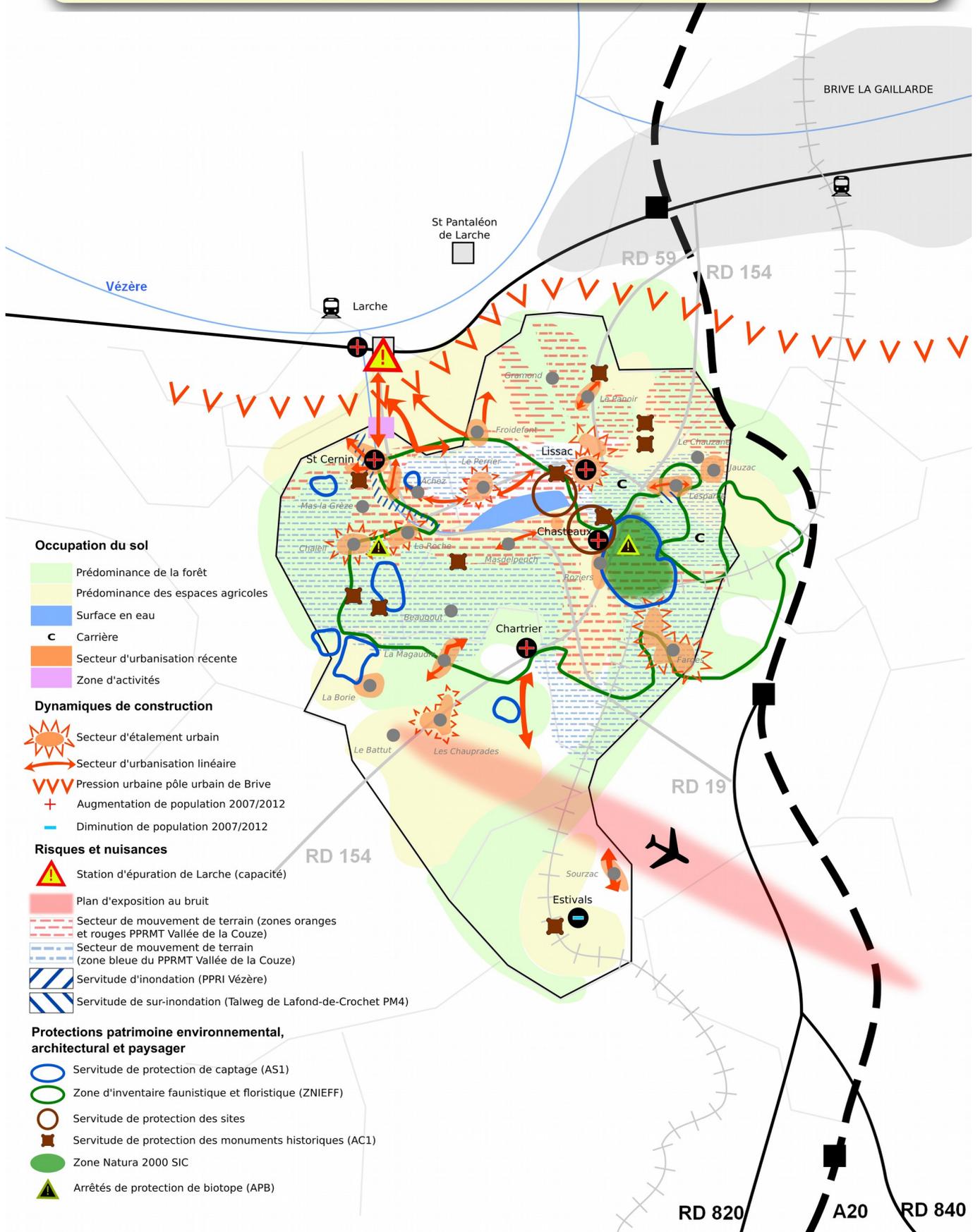


Illustration 6: Carte des principales caractéristiques et dynamiques du territoire

Les principaux enjeux de l'État pour l'élaboration des PLU du groupement

Protéger l'image du causse corrézien

Le paysage, la qualité des patrimoines bâtis et environnementaux du causse corrézien sont les atouts majeurs du territoire. L'image du lac du Causse comme destination « nature » attire les visiteurs mais aussi les habitants, qui souhaitent s'installer sur le territoire. **Les PLU du groupement devront donc en tout premier lieu garantir le respect de ce patrimoine fragile.**

Tout d'abord, le maintien du caractère rural des lieux est indispensable : l'influence du pôle urbain de Brive se fait nettement sentir dans la vallée de la Couze, au nord de Saint-Cernin-de-Larche. La perte de ce caractère rural modifie en profondeur le paysage.



Illustration 7: Influence du pôle urbain de Brive sur le nord du territoire

Maintenir les points de vue et les discontinuités entre les secteurs bâtis, conserver les boisements et les prairies facilitera la lecture du paysage et de ses composantes rurales. Sur ce principe, **les PLU privilégieront l'urbanisation des bourgs** (Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche, Estivals) plutôt que l'urbanisation des hameaux éloignés et peu denses. À Saint-Cernin-de-Larche, la reconquête de l'ancienne usine Faure permettrait d'associer gestion des risques et maîtrise des formes urbaines dans le cœur de bourg. Sur la commune de Chasteaux, le développement des hameaux principaux (par exemple Beaugout, Roziers ou Jauzac) sera privilégié au vu de la situation topologique singulière du bourg, en visibilité directe avec le lac mais aussi avec le hameau de Lesparce. Sur Chartrier, le développement du bourg paraît difficile d'un point de vue paysager (voir note de la paysagiste-conseil de la DDT). Pour cette commune, la densification de certains hameaux aujourd'hui diffus (La Borie, Les Borderies, La Magaudie, les Chauprades) pourrait être intéressante à étudier.

Ensuite, la **conservation de l'écrin paysager du lac** est nécessaire à la conservation de l'image touristique « Lac du Causse ». Pour cela, les PLU devront stopper l'urbanisation linéaire et diffuse de ses versants (Le Perrier, le Mas, Esclazure, Reignac, la Porte, les Chabannes, Mas Del Peuch, le Jugie, la Grèze, Achez). Les PLU pourront identifier des boisements indispensables, à protéger ou à créer, pour conserver un écran végétal entre le lac et les secteurs construits ou à construire (cas du Peuch à Lissac-sur-Couze). Dans les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, les PLU pourront utiliser les orientations d'aménagement pour créer du lien entre les secteurs à construire et les secteurs anciens (respect des matériaux, des couleurs, et du sens principal des faîtages d'un hameau par exemple), et maintenir ou créer les écrans végétaux ou espaces boisés nécessaires (voir note de la paysagiste-conseil de la DDT). Ces éléments figurent sur la carte récapitulative des enjeux (page 9).

Enfin, la **protection des sites bâtis remarquables et des zones naturelles d'intérêt environnemental contribuera à maintenir l'identité du territoire**. Ainsi, sur la carte récapitulative des enjeux (page 9), certains sites bâtis ont été repérés comme à préserver (Le Sorpt, Les Michauds, Chasteaux, Ferrière, Chartrier, Les Âges – liste non exhaustive). Les zones environnementales mentionnées dans le porter-à-connaissance de l'État forment un écrin autour du lac et sont des marqueurs forts de l'identité « Causse Corrèzien ». Cet enjeu est localisé en vert sur la carte récapitulative (page 9).

Accompagner une urbanisation contrainte

La prise en compte du risque mouvement de terrain influencera fortement les choix d'urbanisme des PLU de Saint-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze et Chateaux. En effet, le PPRMT³ impose soit un raccordement aux réseaux collectifs, soit la recherche d'exutoires pour les eaux usées et pluviales individuelles. Les difficultés actuelles dans la délivrance des autorisations de construire montrent que certains secteurs deviennent vraiment problématiques (Les Chabannes, Farges), puisqu'aucun exutoire n'est satisfaisant. L'urbanisation de ces hameaux devra être strictement limitée dans l'attente d'une solution efficace.

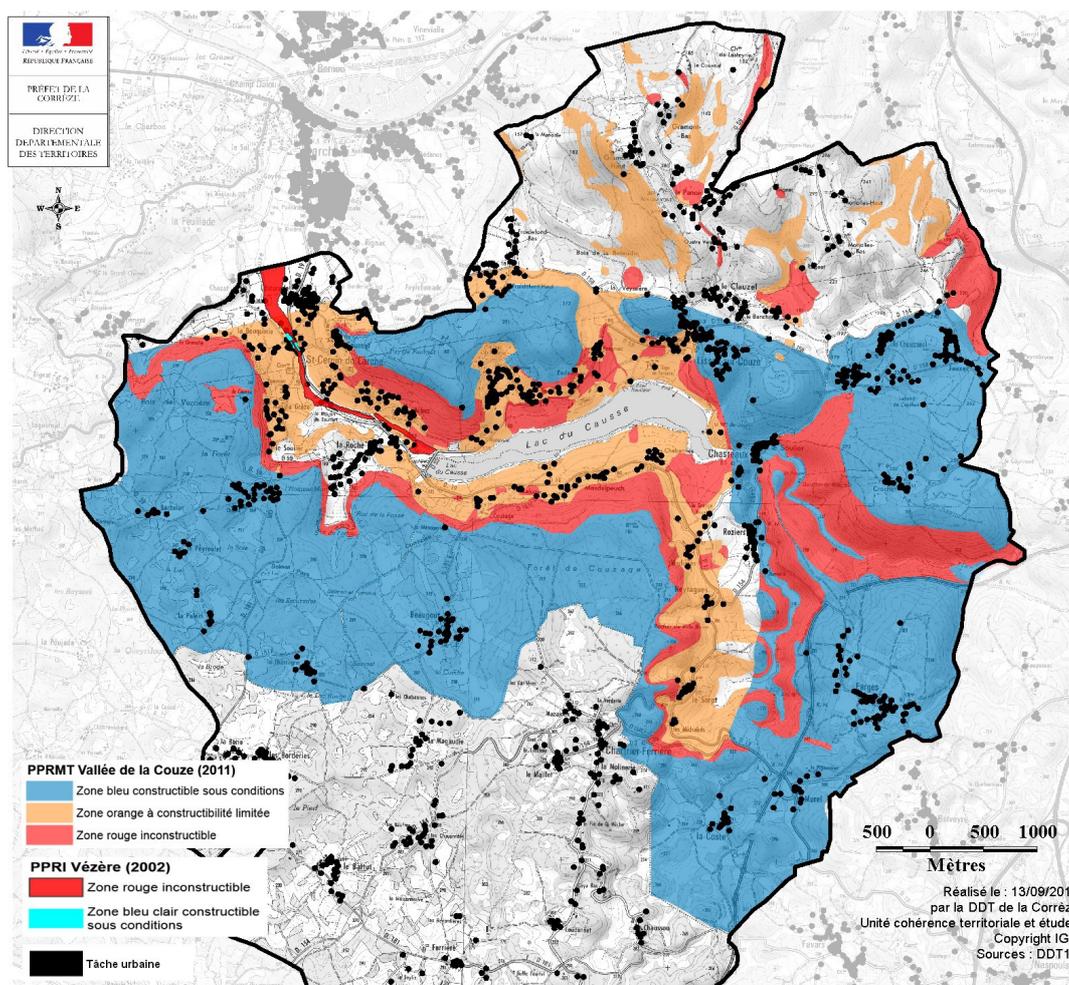


Illustration 8: Zonage des PPRI et PPRMT

Les secteurs déjà équipés avec un réseau d'assainissement collectif et de collecte du pluvial seront à privilégier pour l'ouverture de nouvelles parcelles constructibles. Le dimensionnement des secteurs constructibles devra aussi respecter les capacités de traitement de la station d'épuration de Larche, qui reçoit l'ensemble des effluents du secteur. Un travail itératif avec la CABB⁴ entre les prévisions des PLU et des schémas directeurs d'assainissement sera indispensable. Les surfaces disponibles (dents creuses) au sein des secteurs desservis par ces réseaux seront privilégiées, afin de permettre une densification du bâti et une utilisation optimale des réseaux d'assainissement.

³ Plan de prévention des risques mouvements de terrain de la vallée de la Couze approuvé en 2011

⁴ Communauté d'agglomération du bassin de Brive

Dans les secteurs non équipés en assainissement collectif, le repérage des fossés (existants ou en projet) ou exutoires naturels permettra de mieux identifier les secteurs qui pourraient être ouverts à la construction. Là aussi, la densification du bâti permettra d'optimiser les coûts de création et d'entretien des réseaux de collecte.

Dans les secteurs où une étude géotechnique préalable sera nécessaire (notamment les zones oranges du PPRMT), l'implication de la collectivité dans les projets de développement sera indispensable. Par exemple, dans le cas du bourg de Saint-Cernin-de-Larche, dont l'urbanisation est contrainte par le PPRI et la zone orange du PPRMT, la maîtrise foncière par la collectivité des secteurs de développement permettrait à la fois d'anticiper les études géotechniques nécessaires, la réalisation des réseaux d'assainissement et de pluvial, tout en maîtrisant les formes urbaines autour du cœur du bourg.

Les PLU devront donc prendre en compte dans la définition des secteurs constructibles un grand nombre de paramètres pour garantir la robustesse du développement du territoire : mouvements de terrain, réseaux d'assainissement, formes urbaines, patrimoine, risque inondation, paysage, points de vue et sites remarquables, zones d'intérêt environnemental...

En résumé

Le territoire du lac du Causse attire visiteurs et habitants pour son caractère paysager remarquable, son patrimoine bâti, sa nature préservée. Mais cet équilibre est fragile. Néanmoins, les PLU en cours peuvent contribuer à accompagner une urbanisation somme toute contrainte, tout en préservant l'image touristique du lac du Causse pour l'avenir, à court et à long terme.



Illustration 9: Hameau de Lacroix, silhouette de Chasteaux

Enjeux du groupement de commande Charrier

Accompagner une urbanisation contrainte et protéger l'image touristique du Causse Corrèzien

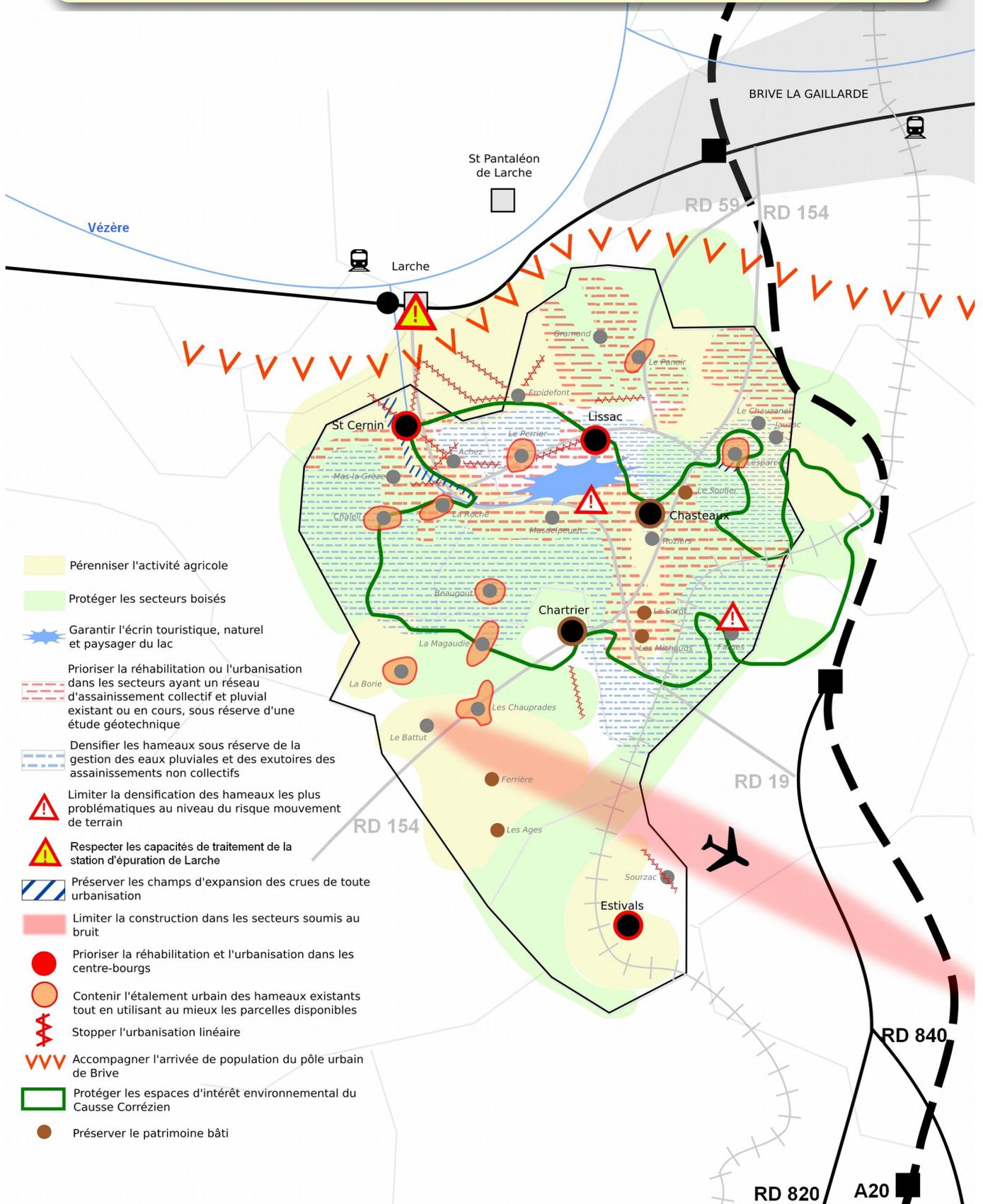


Illustration 10: Carte des principaux enjeux de l'Etat sur le territoire