

Direction
Départementale des
Territoires de la
Corrèze

Enjeux de l'Etat

Groupement de
commandes de PLU

Condat-sur-Ganaveix
Eyburie
Masseret
Meilhards
Orgnac-sur-Vézère
Saint-Ybard
Salon-la-Tour



PRÉFET DE LA
CORRÈZE

direction départementale des territoires

Février 2017

Présentation du territoire

Un territoire rural entre trois aires urbaines

Les 7 communes du groupement de commandes de PLU sont localisées sur le plateau d'Uzerche. Ce territoire constitue un **ensemble de plateaux vallonnés** parfois dominés par de petits massifs collinéens, creusés par la profonde vallée de la Vézère. **Carrefour au nord du département entre Brive, Tulle et Limoges**, la communauté de communes du Pays d'Uzerche bénéficie d'infrastructures de déplacements importantes. Elle reste toutefois **hors des aires urbaines** des principaux pôles d'emplois, mais affiche une légère croissance démographique depuis 1999, pour une population totale de 9974 habitants en 2014. Les communes du groupement comptent 4043 habitants en 2014 ; à l'exception de Masseret, Saint-Ybard et Orgnac-sur-Vézère, ces communes perdent de la population (chiffres Insee 2008/2013).

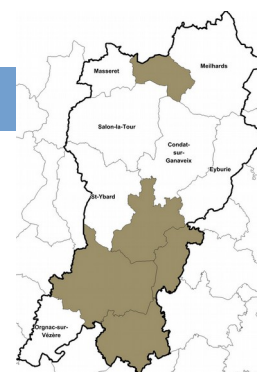


Illustration 1: Communes concernées par le groupement dans la communauté de communes

Une forte valeur agricole, naturelle et patrimoniale

Le territoire est principalement occupé par les espaces agricoles d'élevage, qui créent ce **paysage typique du plateau d'Uzerche** : « la campagne-parc »¹. Les espaces boisés sont peu étendus, exceptées sur les **forêts de Meilhards et de la Grènerie** qui forment des massifs forestiers plus importants. Le plateau vallonné est creusé par les **vallées de la Vézère, de la Loyre et de l'Auvézère**, dont la faune et la flore sont remarquables. Le site natura 2000 de la vallée de la Vézère renvoie l'image d'une nature préservée dans un cadre remarquable avec, notamment, des forêts de pentes sur ses versants abrupts, refuges de nombreuses espèces. Les **nombreux affluents** de la Vézère dont le Ganaveix, le Bradascou et le ruisseau des Forges classés réservoirs biologiques, et les nombreux plans d'eau (environ 400 sur la communauté de communes) marquent l'omniprésence de l'eau dans le territoire.

Illustration 2: la place du Foirail à Masseret, la tour de Salon-la-Tour, le crapaud sonneur à ventre jaune, le cincle plongeur et le château de Comborn à Orgnac-sur-Vézère



Dans cet écrin naturel, **le patrimoine bâti est l'attrait touristique principal du territoire**. Le bourg d'Uzerche (hors groupement de commande), avec ses nombreux monuments, est le pôle touristique du territoire. Les cascades de Biale à Saint-Ybard, la place du foirail à Masseret, le château de Comborn à Orgnac-sur-Vézère, le château de la Grènerie, le château du Pin et son parc à Salon-la-Tour, le château de Faugeras et son parc à Condat-sur-Ganaveix sont aussi des sites emblématiques du territoire, auxquels s'ajoutent de nombreux autres bâtiments religieux ou les chemins de la culture du Pays d'Uzerche.

Les points hauts du territoire donnent à voir (depuis la tour de Masseret par exemple), un **paysage riche**, où prairies et boisements habillent élégamment les croupes et vallons. L'analyse de la paysagiste-conseil de la DDT sur le paysage est jointe en annexe.

Des équipements au service du développement

La communauté de communes bénéficie de plusieurs infrastructures importantes de

1 Voir atlas des paysages de la Dreal Limousin, 2003.

déplacement dans le sens nord-sud. L'autoroute A20 (Paris-Limoges-Brive-Toulouse) avec ses 3 échangeurs sur l'emprise de la communauté de communes, dessert Masseret, Salon-la-Tour, Saint-Ybard, Uzerche, Vigeois, Espartignac. On note également un quatrième échangeur à la limite extérieure sud qui dessert Perpezac-le-Noir. Ce maillage routier est complété par une partie du réseau structurant départemental avec la RD1120 qui assure la liaison Uzerche-Tulle. On recense également sur Uzerche, un pôle multimodal avec un point d'arrêt sur la ligne SNCF Inter-Cité Toulouse-Paris, véritable alternative à la voiture pour rejoindre Limoges. Cette gare est importante pour le territoire, mais aussi pour le bassin de vie de Tulle.

Illustration 3: la zone d'activité de Beausoleil, la pharmacie à Masseret, un restaurant à Meilhards, l'école de Saint-Ybard, la supérette à Condat-sur-Ganaveix, l'épicerie à Salon-la-Tour.



La communauté de communes propose une grande offre de services dans les trois gammes d'équipements. Les habitants ont accès facilement aux commerces (détails et supermarchés), aux principales professions de médecins libérales, à des offres de garde pour la petite enfance ainsi qu'à des services d'enseignements publics jusqu'au collège. Uzerche concentre la majorité des services qu'ils soient culturels, socio-culturels, marchands ou non-marchands, d'enseignement ou bien encore médical. Masseret, Vigeois et Perpezac-le-Noir, peuvent être considérées comme communes relais avec la présence sur leurs territoires respectifs de plusieurs types de services. Enfin, 2 pôles de zones d'activité sont localisés aux échangeurs autoroutiers desservant les entrées d'Uzerche.

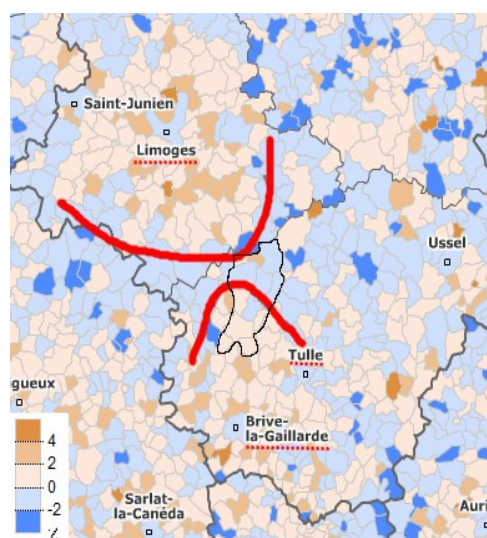


Illustration 4: Evolution moyenne annuelle de la population entre 2008 et 2013 - source INSEE

Une dynamique démographique contrastée

Après un sursaut démographique, **la communauté de communes perd de nouveau des habitants** (-1,6 % entre 2008 et 2013 source INSEE). Excepté Condat-sur-Ganaveix, toutes les communes du territoire ont un solde naturel défavorable : les décès sont supérieurs aux naissances. Ce solde naturel est parfois compensé par un solde migratoire favorable (arrivée de population nouvelle). En effet, les communes du groupement sont situées **entre les aires d'influence de Limoges et de Brive/Tulle**, et certaines profitent de la proximité de l'autoroute. Ainsi, le solde migratoire d'Eyburie, Meilhards, **Saint-Ybard, Orgnac-sur-Vézère et Masseret** est positif. Pour ces trois dernières communes, c'est le solde migratoire qui permet d'afficher une **légère croissance de population** entre 2008 et 2013.

Une augmentation des surfaces urbanisées

Ces dernières années la tache urbaine a continué de se développer avec une progression du parc de logement de 3 % entre 2008 et 2013 sur la communauté de communes. En moyenne, **l'espace occupé par l'urbanisation y a augmenté de 50 %** sur les 50 dernières années, du fait de la baisse de la taille des ménages (dessalement de la population), de l'augmentation de la superficie parcellaire moyenne par logement individuel (2100m² en moyenne entre 2006 et 2012, valeur en progression depuis 1968), des formes urbaines peu denses, et de l'augmentation régulière des logements vacants. Au gré des opportunités foncières, ces constructions s'installent principalement sur le plateau et ses sommets collinéens, provoquant une dispersion de l'habitat dans les hameaux (notamment Laleu, Pingrieux et Montfumat à Saint-Ybard) et une urbanisation le long de voies (urbanisation linéaire) au niveau des bourgs de Masseret, Salon-la-Tour et Meilhards. Ces secteurs sont portés en rouge sur la carte de présentation du territoire (page 5).

Illustration 5: une maison en construction à Pingrieux (Saint-Ybard), une maison en bois avec huisserie en PVC blanc à Meilhards, une maison récente au bourg de Condat-sur-Ganaveix



Dans le même temps, le **nombre de logements vacants est en augmentation** sensible depuis 1963 ; en 2013, il est supérieur à 10 % à Masseret, Meilhards, Condat-sur-Ganaveix, Eyburie, Salon-la-Tour. La communauté de communes compte 745 logements vacants en 2013, dont un tiers à Uzerche. La moitié des logements sont vacants depuis au moins deux ans, ce phénomène concerne l'ensemble du territoire et particulièrement les bourgs.

En résumé

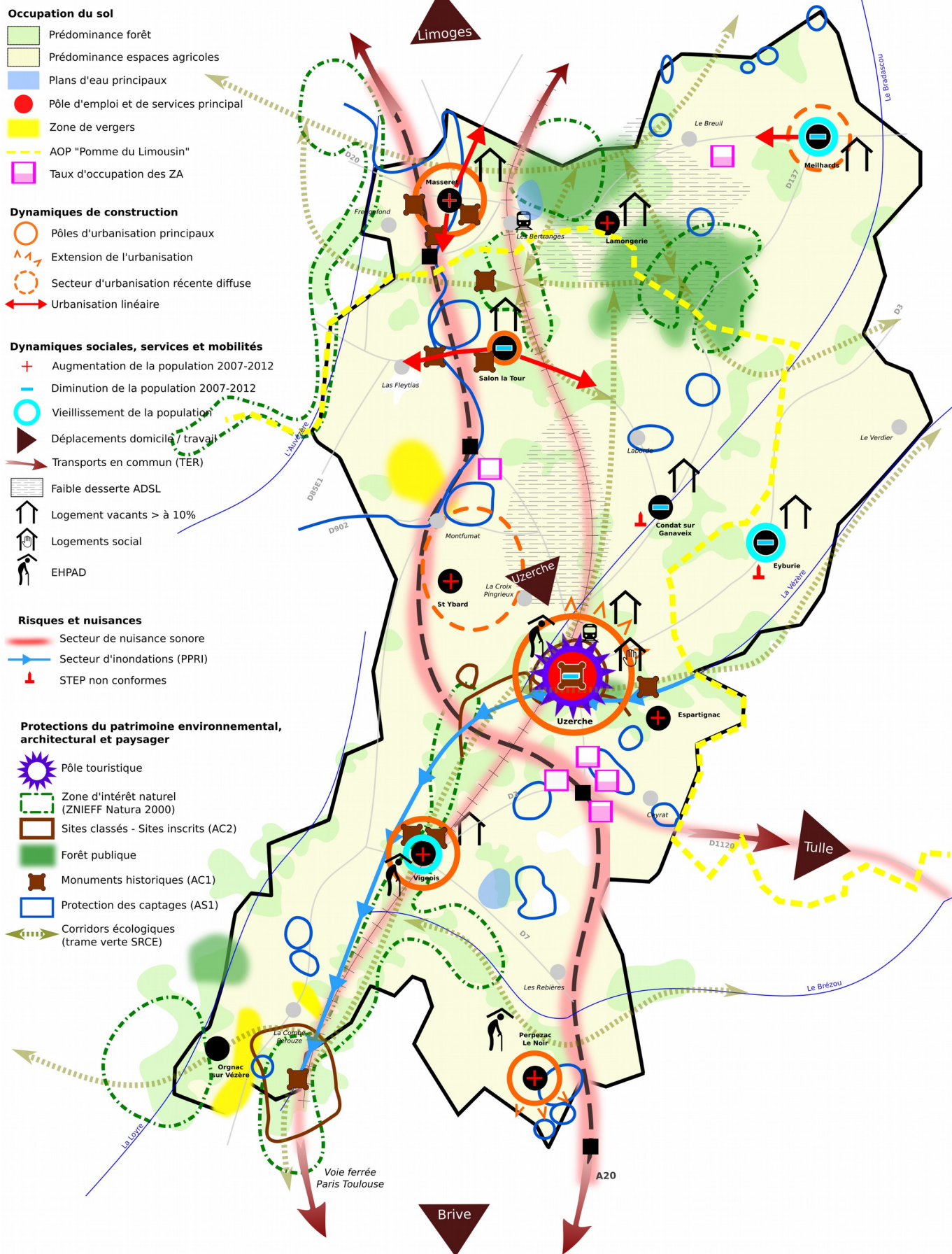
Les communes du groupement de commandes de PLU forment un territoire rural singulier bénéficiant de **multiples atouts** : cadre naturel et bâti remarquable, géomorphologie favorable sur les plateaux, réseaux routiers de premier ordre, gare SNCF... Ces atouts n'entraînent aujourd'hui que des **bénéfices partiels** avec une **problématique de maîtrise du foncier** (morcellement de l'espace agricole, taille des terrains, urbanisme diffus) et une **vacance de logements** notamment dans les bourgs.



Illustration 6: Hameau "Le Pavillon" à Salon La Tour

Illustration 7: Carte des principales caractéristiques et dynamiques du territoire

Un territoire rural hétérogène, profitant partiellement des bénéfices de l'autoroute



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

Renforcer l'attractivité patrimoniale et touristique

Le paysage de plateaux et de ses petits massifs collinéens entaillés par des vallées donnent un attrait singulier au territoire. Préserver et renforcer la qualité du patrimoine naturel tout autant que le patrimoine bâti sera l'un des premiers enjeux des 7 PLU du groupement de commandes.



Illustration 8: Le sifflement du train dans la vallée de la Vézère à Comborn

La préservation des espaces naturels, et notamment des forêts, par la valorisation des paysages et des sites emblématiques du territoire sera un enjeu prioritaire des PLU. Au sud du territoire, à partir de Condat-sur-Ganaveix, la **vallée de la Vézère** est protégée par un site natura 2000 et de nombreuses Znieff². Pentas abruptes découpées par l'eau, ce paysage unique représente un cœur de nature à potentiel touristique et écologique, lieu de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. Les **vallées de l'Auvézère et de la Loyre** seront aussi protégées aux franges Ouest des communes concernées (Masseret, Salon-la-Tour, Orgnac-sur-Vézère). Au nord du territoire, les **massifs boisés** seront protégés pour leur rôle essentiel dans les dimensions paysagères (points de vue et discontinuités entre les secteurs bâtis)

et écologiques (trame verte du SRCE³). D'un point de vue paysager, les **sites emblématiques** de Meilhards (étang associé avec sa forêt communale), de Comborn et des cascades de Bialet seront protégés. Le secteur Masseret / Salon-la-Tour, avec ses nombreux monuments historiques, le site emblématique du château de la Grènerie, ses massifs boisés (Znieff de type 1 bois et zones humides de la Grènerie) et plusieurs arbres remarquables, feront l'objet d'une attention particulière. Ces secteurs sont identifiés en vert dans la carte des principaux enjeux située page 8.

Le patrimoine bâti sera identifié et valorisé au sein des PLU. Si les espaces naturels mentionnés précédemment agissent comme des écrans paysagers, touristiques et écologiques, les nombreux monuments historiques et sites inscrits et/ou classés sont à considérer comme des joyaux patrimoniaux sur lesquels le groupement de commandes de PLU doit capitaliser. **Les points de vue sur ces monuments, classés ou non, et leurs abords** devront faire l'objet d'une attention particulière dans la délimitation des secteurs à construire, dans le choix des formes urbaines et des couleurs d'enduits (voir note de la paysagiste-conseil de la DDT). Ces secteurs sont identifiés en marron dans la carte des principaux enjeux située page 8.

Illustration 9: vue panoramique depuis le sommet de la tour à Masseret



La préservation et/ou la reconquête de la qualité des entrées/sorties des bourgs et villages, en particulier à proximité des sites bâtis remarquables devra être traitée dans les PLU. Ces lieux de transition entre l'espace naturel ou cultivé et l'espace bâti, constituent des zones essentielles dans l'organisation

2 Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff)

3 Schéma régional de cohérence écologique du Limousin approuvé le 02 décembre 2015

d'un village. Selon les endroits, cette limite était autrefois marquée par une ceinture agricole, un plan d'eau, un alignement d'arbres ou encore une ferme. Les communes se développant, les structures qui ne pouvaient trouver place au sein du village ont été installées au gré des opportunités foncières, le long des routes, à l'extérieur du tissu ancien. Ces extensions ont entraîné une dilution des limites du bourg, et une banalisation du paysage. Aujourd'hui, la requalification des entrées de bourg constitue un enjeu de qualité du cadre de vie mais également de sécurité routière. Les entrées des bourgs de Condat-sur-Ganaveix avec ses alignements d'arbres (RD 137), de Saint-Ybard avec sa ceinture agricole (en direction de Salon-la-Tour) ou bien encore Meilhards avec sa coupure très nette (au sud) peuvent constituer des pistes intéressantes de réflexion pour l'ensemble des autres bourg et villages (voir note de la paysagiste-conseil de la DDT à ce sujet).

Réhabiliter, densifier puis organiser l'urbanisation nouvelle

En premier lieu, la **réhabilitation sera privilégiée**, notamment dans les bourgs où les logements vacants sont les plus nombreux (Masseret, Meilhards, Condat-sur-Ganaveix, Eyburie, Salon-la-Tour). Le potentiel de logements à réhabiliter sur les communes est très important au regard des besoins en logements, puisque ces communes comptent chacune plus de 60 logements vacants (80 à Masseret) avec une population plutôt en baisse. Cet enjeu est porté en cercles bleus sur la carte des enjeux page 8.

Dans un deuxième temps, et lorsque les opportunités de réhabilitation auront été saisies, **l'urbanisation nouvelle sera recentrée sur les bourgs principaux**, afin de réduire la consommation foncière et les déplacements. Dans le même esprit, la **recherche d'une densification des enveloppes du bâti sera privilégiée** à l'extension des zones constructibles (par exemple à Condat-sur-Ganaveix où le secteur du lotissement pourrait être densifié). À Salon-la-Tour comme à Meilhards, les parcelles non-bâties autour des bâtiments patrimoniaux devront faire l'objet d'une attention particulière en cas d'ouverture à l'urbanisation, notamment par la création d'orientations d'aménagement paysagères. À Masseret, l'étude du foncier disponible devra intégrer la sensibilité paysagère de la butte de la tour (voir note de la paysagiste-conseil de la DDT).

Illustration 10: l'urbanisation diffuse (points rouges) au nord du bourg de Saint-Ybard (en jaune)



Dans tous les cas, **l'arrêt de la diffusion des constructions et de l'urbanisation linéaire** sera indispensable. L'urbanisation le long des routes telle à Masseret, Meilhards et Salon-la-Tour est à proscrire afin de limiter la fragmentation des espaces agricoles, la banalisation des paysages et de faciliter la gestion des entrées de bourg (vitesse notamment). À Saint-Ybard, des **limites claires entre zones bâties et non-bâties** seront à rechercher. Pour cette commune, la densification de certains hameaux aujourd'hui diffus (Pingrieux, Montfumat, Le Breuil...) est une opportunité pour améliorer la lecture du paysage et anticiper les risques de conflits d'usages (pomiculture par exemple). À Ornac-sur-Vézère, l'extension linéaire du bourg sur la RD3 sera à éviter.

En résumé

Le **territoire** du groupement de commandes, par sa position géographique stratégique entre trois aires urbaines, est **attractif** du fait de son cadre de vie à la **nature généreuse**, d'une topographie peu contraignante, et d'une **facilité de déplacements** vers les aires urbaines. Point d'équilibre entre Tulle, Brive et Limoges, les PLU en cours doivent contribuer à **accompagner le développement**, en organisant une **urbanisation respectueuse du paysage, des espaces naturels et des cœurs de bourg**, afin de valoriser les atouts du territoire, à court et à long terme.

Illustration 11: Carte des principaux enjeux de l'Etat sur le territoire

