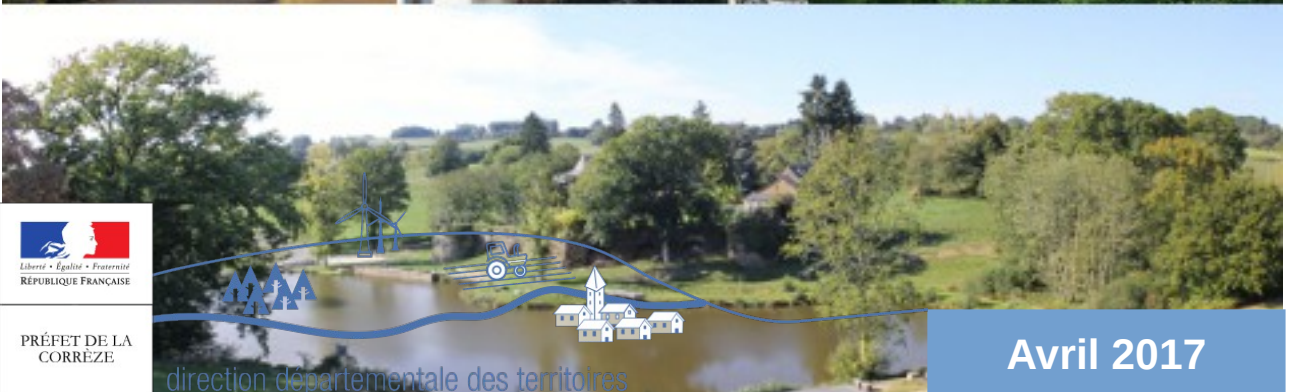


**Direction  
Départementale des  
Territoires de la  
Corrèze**

**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

**Avril 2017**

## Un territoire connecté à l'armature urbaine

### Un territoire rural sous influences urbaines

Les 7 communes du groupement de commandes de PLU sont localisées sur le plateau agricole d'Uzerche, au sein de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Ce territoire rural forme un **ensemble de plateaux vallonnés** parfois dominés par de petits massifs collinéens, creusés par la profonde vallée de la Vézère. L'autoroute A20 irrigue le territoire sur un axe nord-sud.

La communauté de communes a un **positionnement très spécifique**. Elle est située, comme le montre l'illustration 1 ci-contre, sur l'A20, axe privilégié d'extension des aires urbaines de Limoges et de Brive/Tulle. Ces **grandes aires urbaines sont facteurs de croissance démographique** dans leur aire d'influence (symbolisée en rouge sur l'illustration 1).

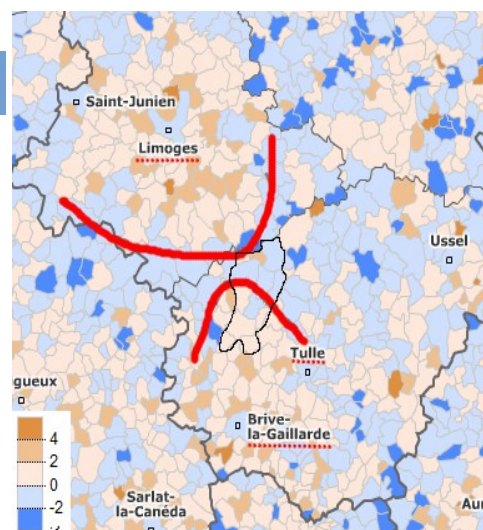


Illustration 1: Evolution moyenne annuelle de la population entre 2008 et 2013 - source INSEE

La démographie de chaque commune n'a donc de sens que dans ce contexte global : les communes du sud de la communauté profitent de l'influence de Brive/Tulle, tandis que les communes du nord commencent à profiter de l'influence de Limoges.

Au niveau de la communauté de communes, sur le long terme, le graphique ci-contre montre une baisse régulière de la population de 1968 à 1990, et une croissance démographique irrégulière depuis 1999, principalement due au solde migratoire. La **population se stabilise autour des 10 000 habitants<sup>1</sup>** sur les derniers recensements.

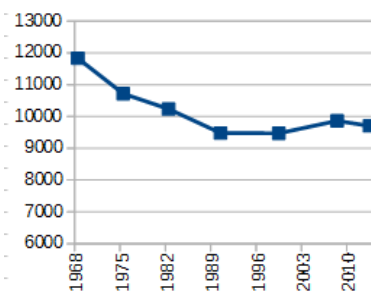


Illustration 2: Evolution démographique sur la communauté de communes entre 1968 et 2013 (Source INSEE)

Masseret, Saint-Ybard et Orgnac-sur-Vézère, gagnent de la population entre 2008 et 2013, du fait du solde migratoire<sup>2</sup>.

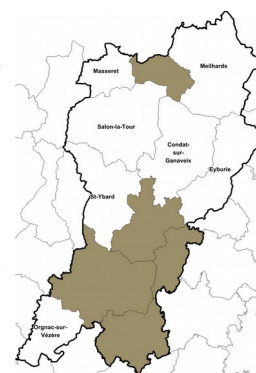


Illustration 3: Communes concernées par le groupement dans la communauté de communes

### Des infrastructures de niveau national

La communauté de communes bénéficie de **plusieurs infrastructures importantes de 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 les bassins de vie limitrophes** (Tulle, Lubersac, Treignac).

Le territoire du groupement de commandes ne peut donc se lire que dans un **contexte socio-**

- 1 Population de 9974 habitants sur la communauté de communes en 2014, 4043 hab sur les 7 communes du groupement
- 2 Excepté Condat-sur-Ganaveix, toutes les communes du groupement ont un solde naturel défavorable : les décès sont supérieurs aux naissances. Ce solde naturel est compensé par un solde migratoire favorable (arrivée de population nouvelle). Sur Saint-Ybard, Orgnac-sur-Vézère et Masseret c'est le solde migratoire qui permet d'afficher une légère croissance de population entre 2008 et 2013.

**économique plus large**, la démographie et l'économie de ces 7 communes étant soumise aux influences de l'armature urbaine régionale.

## Un bassin de vie organisé autour d'Uzerche

Le fonctionnement des communes du groupement est aussi fortement dépendant de la structure du bassin de vie d'Uzerche. **Uzerche concentre plus de la moitié des 3400 emplois** de la communauté de communes, soit deux fois plus d'emplois que le nombre d'actifs recensés sur la commune. **Ce pôle d'emploi attire des actifs** en dehors des limites de la communauté de communes (voir illustration 4). A l'inverse, les actifs de la communauté de communes travaillent essentiellement à Uzerche, mais aussi Brive, Tulle, Limoges (voir illustration 5). Les deux principaux pôles de zones d'activités sont localisés aux échangeurs autoroutiers desservant les entrées nord et sud d'Uzerche.

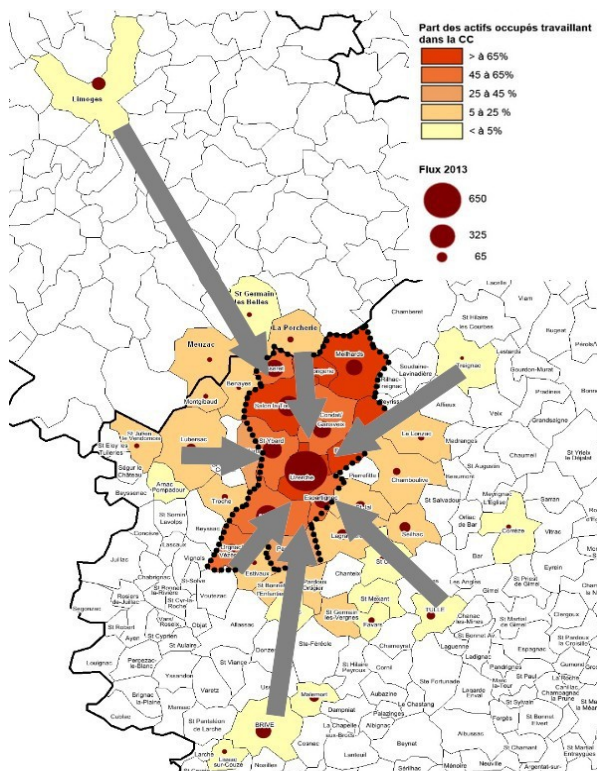


Illustration 4: Qui vient travailler dans la communauté de communes du Pays d'Uzerche ?

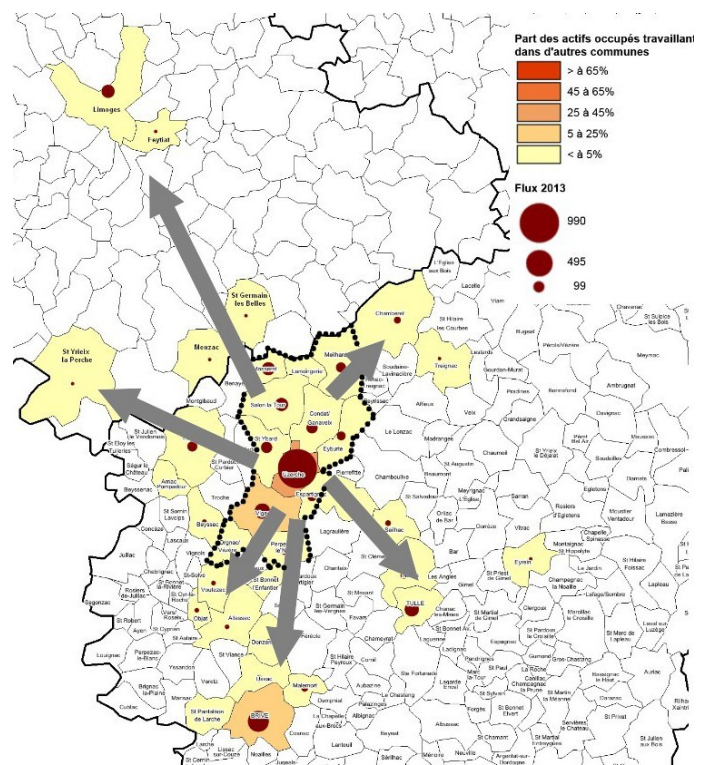


Illustration 5: Où travaillent les actifs de la communauté de communes du Pays d'Uzerche ?

**Du point de vue des services et commerces**, les communes du groupement bénéficient à la fois du positionnement stratégique de la communauté de commune dans l'armature urbaine, mais aussi de son rôle de bassin de vie. **Les habitants ont accès facilement** aux commerces (détails et supermarchés), aux principales professions de médecines 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.



Illustration 6: 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.

## Une augmentation des surfaces urbanisées et de la vacance

Dans ce contexte favorable, l'habitat s'est facilement développé ; on note 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 (2100m<sup>2</sup> en moyenne entre 2006 et 2012, valeur en progression depuis 1968), et des formes urbaines peu denses. 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 7: Hameau "Le Pavillon" à Salon La Tour

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. Un logement sur deux est vacant depuis au moins deux ans ; ce phénomène concerne l'ensemble du territoire et particulièrement les bourgs. Les PLU pourront s'appuyer sur l'étude d'Opération d'amélioration programmée de l'habitat (OPAH) portée par la communauté de communes.



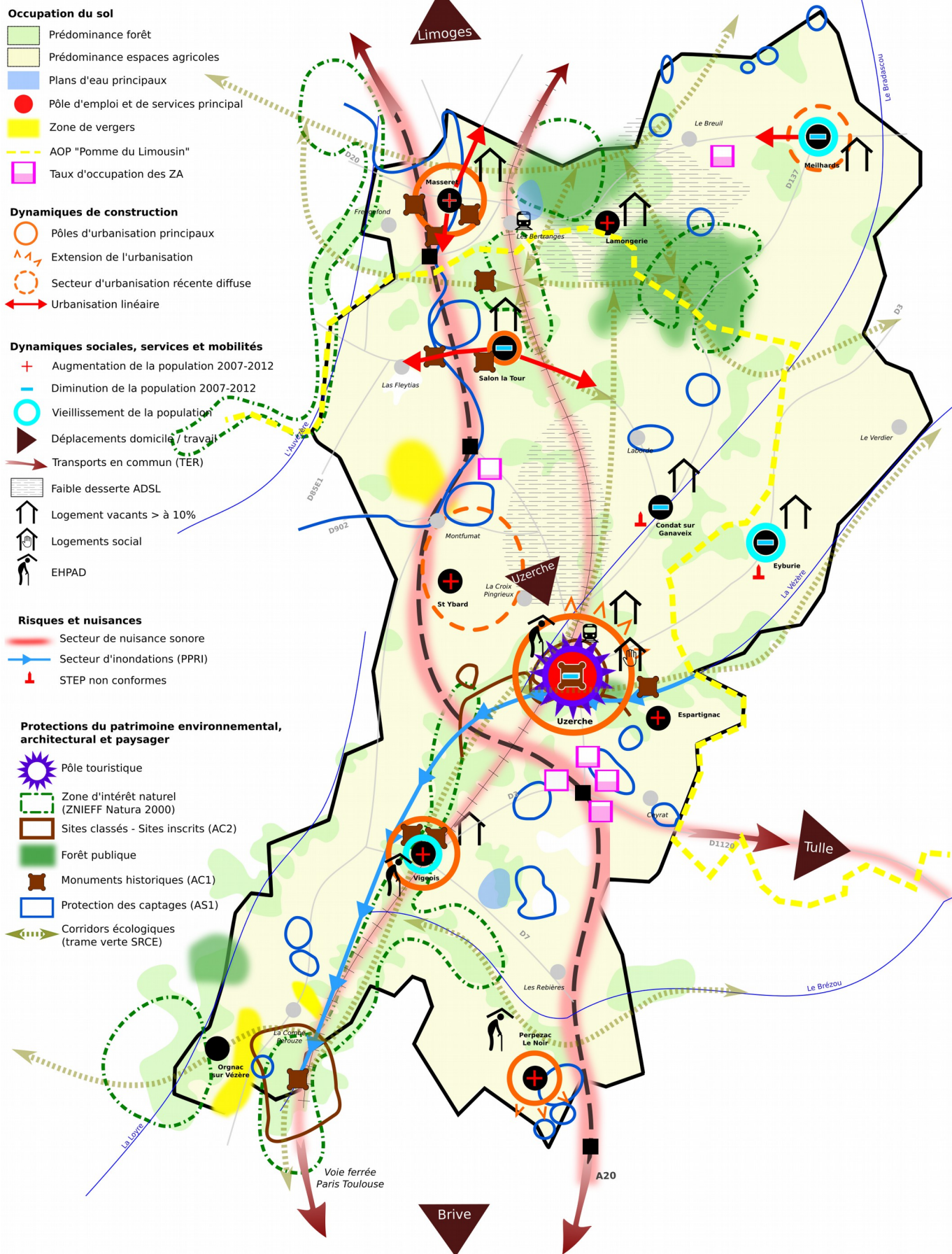
Illustration 8: Eyburie face au lotissement. Masseret, Grand rue. Meilhards.

## En résumé

Le fonctionnement des communes du groupement de commandes de PLU doit être appréhendé dans un contexte plus large : le bassin de vie d'Uzerche au sein de l'armature urbaine régionale. Les communes bénéficient ainsi de **multiples atouts** : cadre naturel et bâti remarquable, géomorphologie favorable sur les plateaux, réseaux routiers de premier ordre, gare SNCF... Toutefois, cette influence de l'urbain sur un territoire rural agricole pose des **problématiques de maîtrise du foncier** (morcellement de l'espace agricole, taille des terrains, urbanisme diffus) et de **vacance de logements** notamment dans les bourgs.

Illustration 9: 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

### Protéger le patrimoine agricole, naturel et touristique

Le territoire est principalement occupé par les espaces agricoles, qui créent ce paysage typique du plateau d'Uzerche : « **la campagne-parc** »<sup>3</sup>. Les productions agricoles sont d'une grande qualité sur ce secteur, les PLU devront garantir sur le long terme le **maintien des espaces nécessaires aux exploitations agricoles**. Les espaces boisés sont peu étendus, excepté sur les forêts de Meilhards et de la Grènerie qui forment des massifs forestiers plus importants. **Les boisements seront protégés** tant au titre du paysage (points de vue et discontinuités entre les secteurs bâtis) que pour leur fonction écologique. 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. **Ces espaces naturels**, identifiés en vert sur la carte des principaux enjeux page 9, **seront à intégrer à la trame verte et bleue des PLU**.



Illustration 10: Le sifflement du train dans la vallée de la Vézère à Comborn

Dans cet écrin naturel, **le patrimoine bâti est l'attrait touristique majeur du territoire**. Le bourg d'Uzerche (hors groupement de commande), avec ses nombreux monuments, est le pôle touristique principal. Les cascades de Biallet 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-Gavaneix sont des sites emblématiques du territoire, auxquels s'ajoutent de nombreux autres bâtiments remarquables (classés ou non). **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 9.

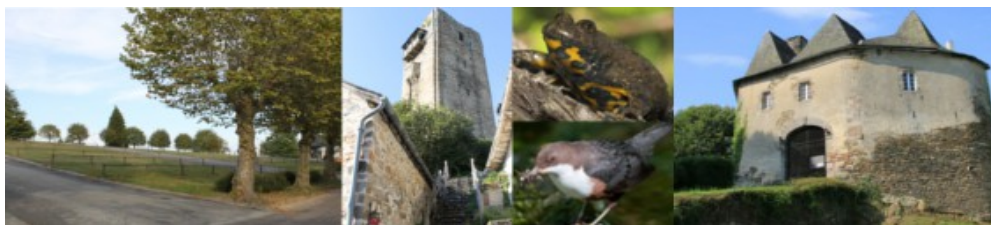


Illustration 11: la place du Foirail à Masseret, la tour de Salon-la-Tour, le crapaud sonneur à ventre jaune, le cincle plongeur et le château de Comborn à Orgnac-sur-Vézère

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<sup>4</sup>.

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

4 L'analyse de la paysagiste-conseil de la DDT sur le paysage est jointe en annexe.



Illustration 12: vue panoramique depuis le sommet de la tour à Masseret

**La qualité des entrées/sorties des bourgs et villages**, en particulier à proximité des sites bâtis remarquables sera un enjeu à traiter dans les PLU. Ces lieux de transition entre l'espace naturel ou cultivé et l'espace bâti, constituent des zones essentielles dans l'organisation 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) sont à préserver<sup>5</sup>.

## 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 9.

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. Dans le bourg de Masseret, l'étude du foncier disponible devra intégrer la sensibilité paysagère de la butte de la tour<sup>6</sup>.



Illustration 13: 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 qu'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).

5 voir note de la paysagiste-conseil de la DDT à ce sujet

6 *Ibid.*

## En résumé

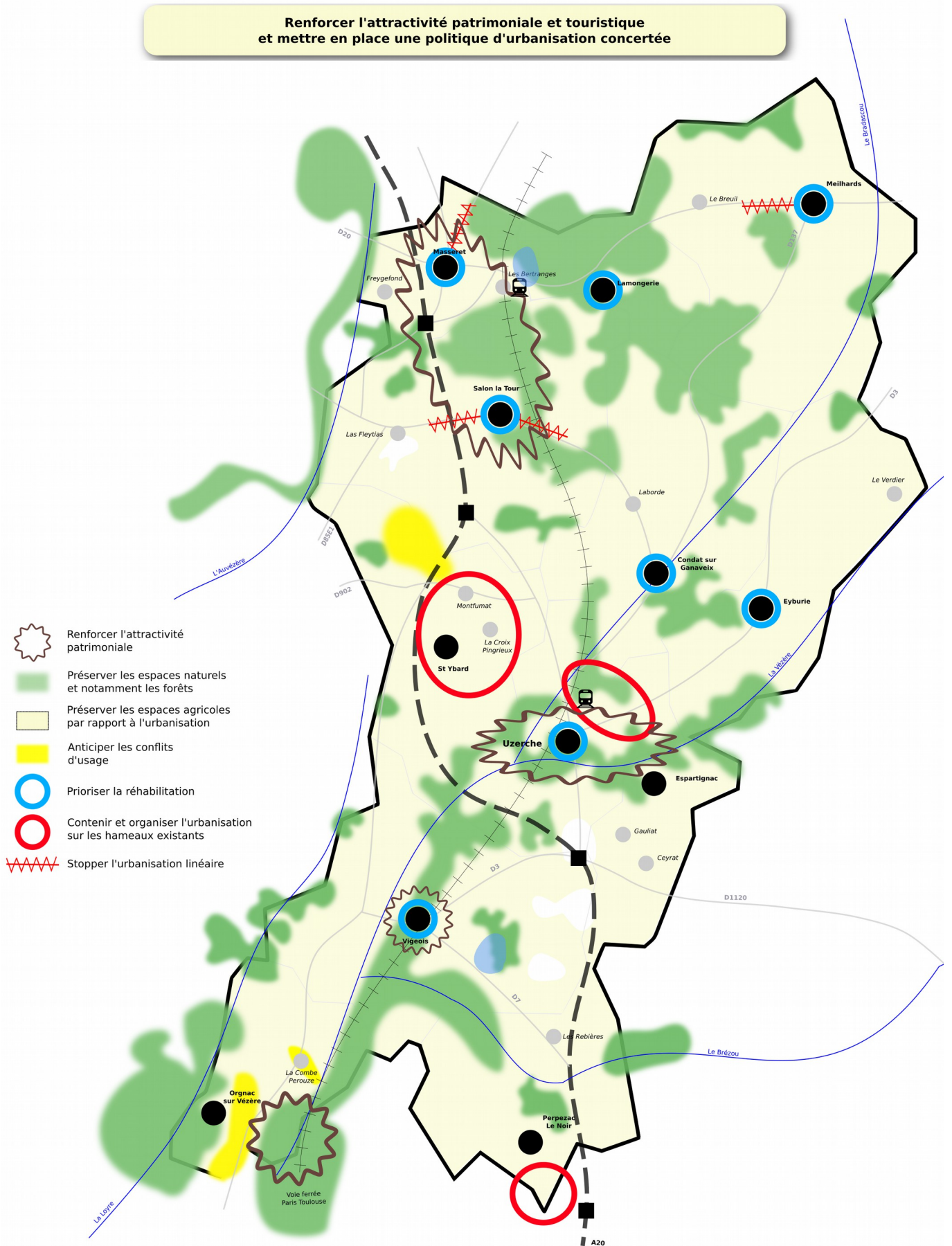
Le **territoire** du groupement de commandes, de par la position géographique stratégique du bassin de vie d'Uzerche au sein de l'armature urbaine régionale, est **attractif** du fait de son cadre de vie à la **nature généreuse**, d'une topographie peu contraignante, d'une **facilité de déplacements** vers les aires urbaines, et de la proximité de commerces et services. Point d'équilibre entre Tulle, Brive et Limoges, les PLU en cours doivent **valoriser les atouts du territoire** et **accompagner son développement**, à court et moyen terme, en organisant une **urbanisation respectueuse du paysage, des espaces naturels et des cœurs de bourg**.



Illustration 14: Extrait de la plaquette de présentation de l'ouvrage "Aménager durablement les petites communes - Ecoquartiers en milieu rural ?", Cerema 2011



Illustration 15: Carte des principaux enjeux de l'Etat sur le territoire



## Attentes de l'État concernant la traduction réglementaire des projets communaux

### La cohérence des PLU : une étape vers le PLUi

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite loi Alur, a réaffirmé la **nécessité d'une approche globale des questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacement à l'échelle de l'intercommunalité**. L'exemple de ce territoire le démontre : la question de l'habitat ne peut être traitée sans prendre en compte Uzerche, les politiques économiques ne peuvent se traiter sans associer la communauté de communes, les problématiques de paysage et d'agriculture dépassent également largement l'échelle communale. La démarche d'Atelier des territoires menée actuellement par l'État peut être mise à profit pour comprendre l'imbrication des différentes échelles du territoire.

Dans un premier temps, les élus ont souhaité conserver des procédures communales, c'est pourquoi l'État a proposé d'établir un groupement de commande, étape vers le PLUi. Même si le résultat final de cette étude sera communal, l'État souhaite que les **rappports, règlements et PADD soient cohérents** : les rapports seront écrits à partir d'un diagnostic partagé ; les PADD communaux s'inscriront dans un projet global, sur lequel **l'intercommunalité sera consultée**<sup>7</sup>. La note de la paysagiste conseil de l'État en annexe montre en quoi **le paysage peut être le socle d'un projet commun** sur le groupement. La concertation elle aussi sera abordée de manière conjointe sur les 7 communes. Cette concertation sera plus tard un atout pour la défense des intérêts du groupement lors de l'élaboration d'un PLUi sur la communauté de communes.

### La qualité des documents produits

L'État sera attentif au **respect de la procédure** d'élaboration des PLU ainsi qu'à la **qualité des documents produits** : prise en compte des enjeux de l'État, précision des analyses, **lisibilité et clarté juridique** des **règlements modernisés** pour une instruction des actes d'urbanisme facilitée, **homogénéisation** des zonages, **qualité paysagère, qualité architecturale et faisabilité des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sur les secteurs constructibles.

Les PLU devront anticiper leur évaluation en **définissant des indicateurs pour suivre les effets des PLU sur les principaux enjeux** (impact environnemental, consommation d'espace...). Ces indicateurs doivent permettre de mesurer les incidences du PLU afin d'envisager les adaptations nécessaires à conduire pour en limiter les impacts.

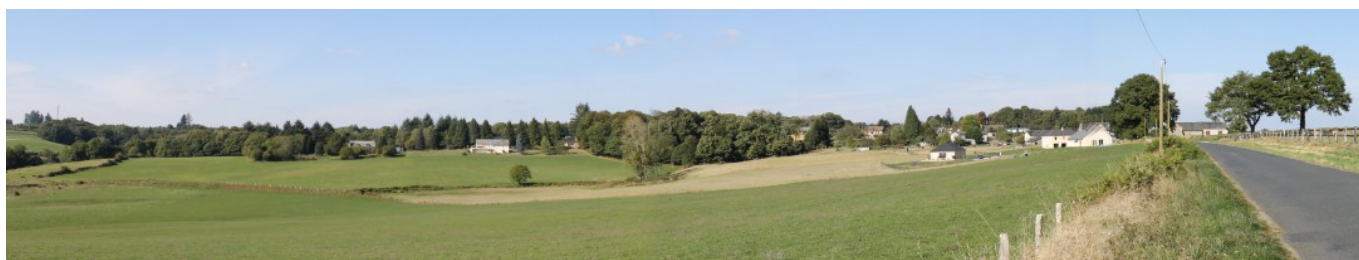


Illustration 16: Montfumat, Saint-Ybard

<sup>7</sup> La consultation de la communauté de communes est recommandée au titre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) lors de l'arrêt du PADD – articles L132-7 et L132-13 du code de l'urbanisme