

# Communauté de Communes Midi Corrèzien Elaboration du PLUi

---

## Réunion publique

# Le déroulé de la réunion :

- 1 *Le PLUi, c'est quoi ?*
- 2 *Les enjeux du territoire intercommunal*
- 3 *Présentation du projet de territoire*
- 4 *Traduction règlementaire*
- 5 *Echanges*



*Le PLUi, c'est quoi ?*

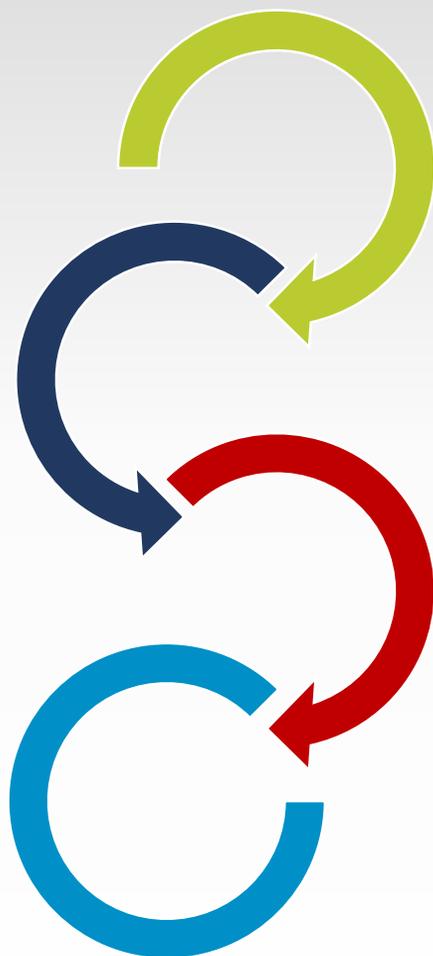


## Quels objectifs ?

- Le PLUi est un **document de planification** et d'urbanisme élaboré à **l'échelle intercommunale**.
- Il sera le **document d'urbanisme unique sur l'ensemble du Midi Corrézien** (remplace les PLU / PLUi et les cartes communales).
- Il établit le **projet et la stratégie de développement et d'aménagement du territoire** pour les prochaines années.
- Tout comme les PLU/ PLUi et les cartes communales, **le PLUi est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.
- C'est l'occasion d'**adapter** les modes de gestion, de valorisation de **l'espace** et de **l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir**.
- Un document qui doit répondre à **l'intérêt général du territoire et non à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant**.



## Une hiérarchie de norme à respecter



Code de l'urbanisme, Lois ALUR, Elan et Climat et Résilience  
Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux  
Servitudes d'Utilités Publiques (PPRi, PPRmt,...)

### Documents de planification supérieurs:

SRADDET Nouvelle Aquitaine, SCoT Sud Corrèze

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Midi Corrèzien

### Autorisations d'urbanisme :

Permis d'aménager, permis de construire, CU, Déclaration  
préalable ...



## Zoom sur la Loi Climat & Résilience

↳ COP 21 : Accord de Paris visant à la limitation de +1,5° C en 2050

→ Rapport du GIEC 2021, 2022

↳ Stratégie de l'Union européenne : Pacte vert européen

↳ Stratégie nationale bas carbone

→ Convention citoyenne pour le climat

↳ Loi Climat & Résilience du 22 août 2021

La loi Climat et résilience : une loi qui touche de nombreux domaines de l'action publique

1 titre générique : atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du Pacte vert pour l'Europe



- Consommer
- Produire et travailler
- Se déplacer
- Se loger
- Se nourrir
- Renforcer la protection judiciaire de l'environnement
- Dispositions relatives à l'évaluation climatique et environnementale



Application immédiate à sa promulgation : 22 août 2021

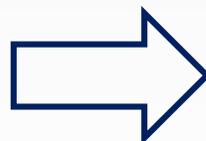


## Zoom sur la Loi Climat & Résilience

### Article 191 de la Loi

*« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »*

*Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi »*



### Objectifs territorialisés

Intégration des objectifs de la Loi dans le **SRADDET Nouvelle-Aquitaine**

Intégration des objectifs de la Loi dans le **SCOT Sud Corrèze**

Intégration des objectifs de la Loi dans le **PLUi Midi Corrèzien**

*Echéance*

2023

2024

2026

2027



**PLUi**  
Midi Corrèzien  
Communauté de communes



## *Zoom sur la Loi Climat & Résilience*

Établir une trajectoire de consommation foncière sur 10 ans visant à atteindre un rythme d'extension net / 2, et le Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050

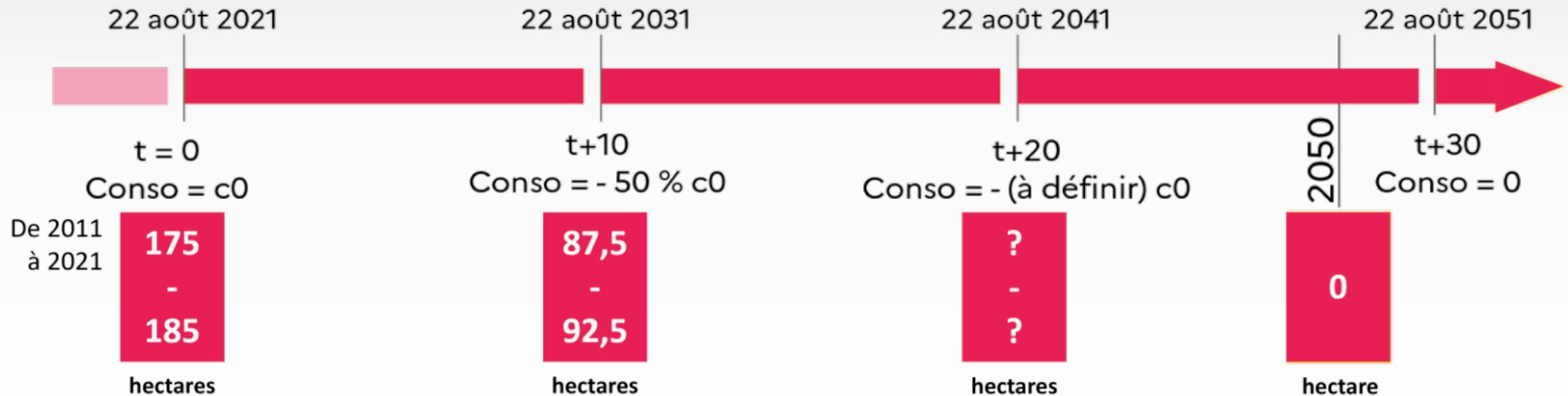
Les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif :

- **Analyser la consommation foncière sur la période 2011-2021**, notamment le rythme d'extension urbaine (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)
- **Prioriser l'urbanisation** par la réutilisation des espaces situés au sein de la tâche urbaine (logements vacants, réhabilitation de friches et dents creuses) puis ensuite par extensions urbaines



*Zoom sur la Loi Climat & Résilience*

Application théorique de la Loi Climat & Résilience sur le territoire du Midi Corrèzien





*Les acteurs du PLUi*

LE CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE ET  
LES CONSEILS MUNICIPAUX

Délibèrent et fixent les grandes orientations

LE COMITÉ DE PILOTAGE

Élabore les documents et conduit la démarche et les travaux



**PLUi**  
**Midi Corrèzien**  
Communauté de communes

LES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIÉES

Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supraterritoriales

LES HABITANTS

Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation



## Les pièces du dossier de PLUi



- 1. Un document explicatif :**  
Le rapport de présentation
- 2. Un document clé : *Le projet intercommunal***  
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3. Un document réglementaire :**  
Les règlements graphique et littéral  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4. Un document informatif :**  
Les annexes



## Les étapes du dossier de PLUi

Fin 2017

### Le diagnostic du territoire

Où en est le  
territoire ?

### Le PADD

Quel projet pour le  
Territoire ?

### La traduction Règlementaire

Quelles règles communes  
se donner pour mettre en  
œuvre ce projet ?

### La validation

Consultation des personnes  
publiques associées, enquête  
publique et approbation du PLUi  
par le Conseil Communautaire

Début 2024



2

## *Les enjeux du territoire intercommunal*



## Présentation générale du territoire



**34 communes**

**389,60 km<sup>2</sup>**

**12 956 habitants** (INSEE 2019)

**33 habitants / km<sup>2</sup>**





## Les unités paysagères





## Les unités paysagères



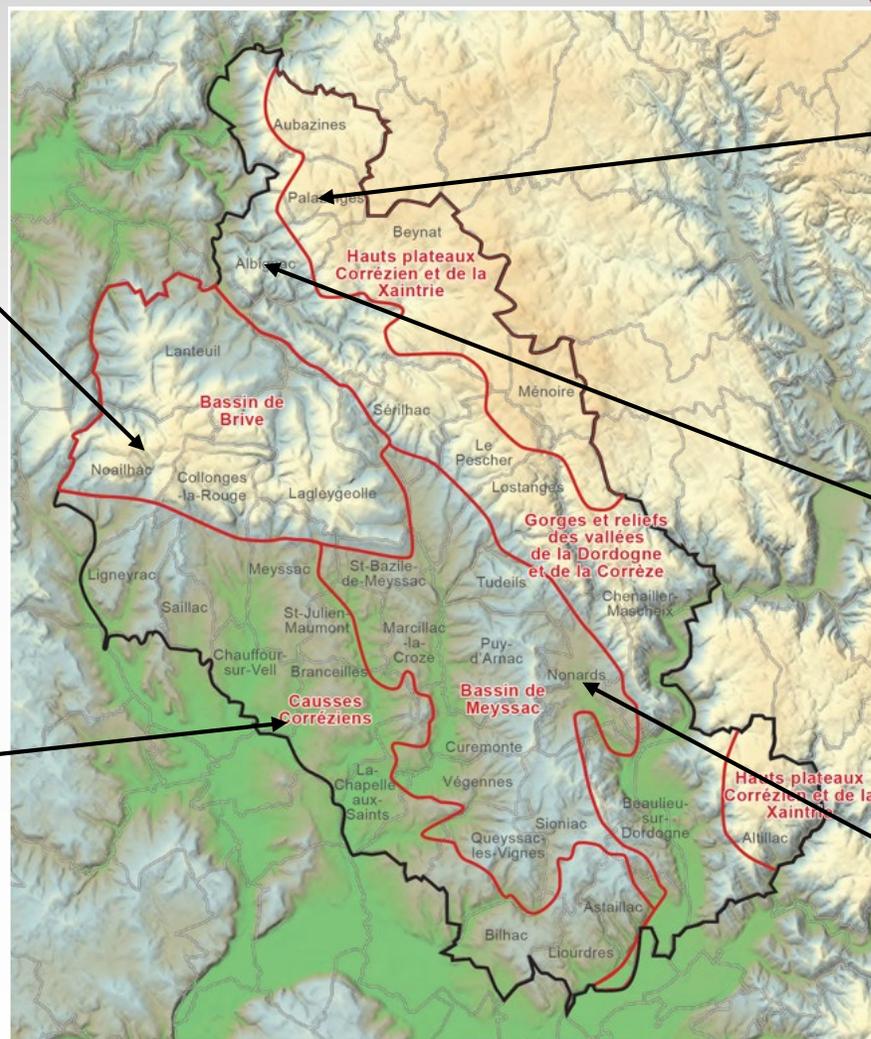
Paysages de Noailhac prairie en hauteur et versants densément boisés



Ripisylve

Murets en pierre

Vergers



Depuis le bourg de Palazinges, panorama les versants boisés et les buttes du bassin de Brive



Panorama sur le lointain depuis le bourg d'Albignac



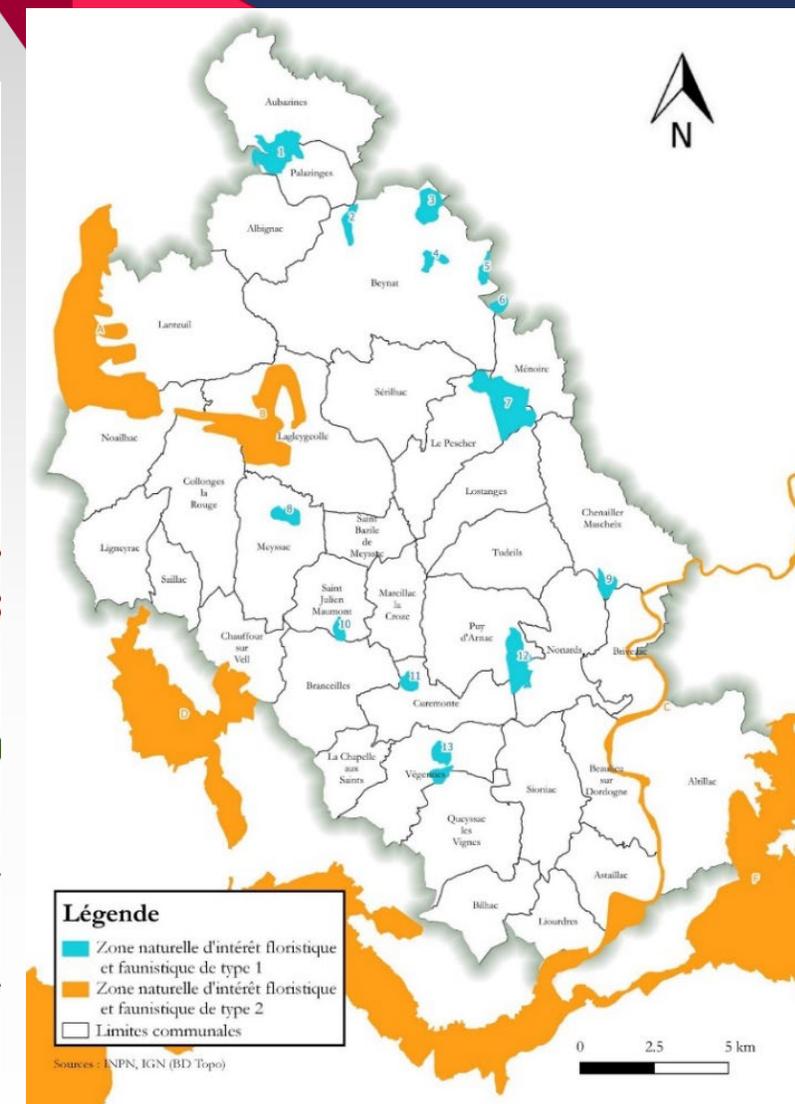
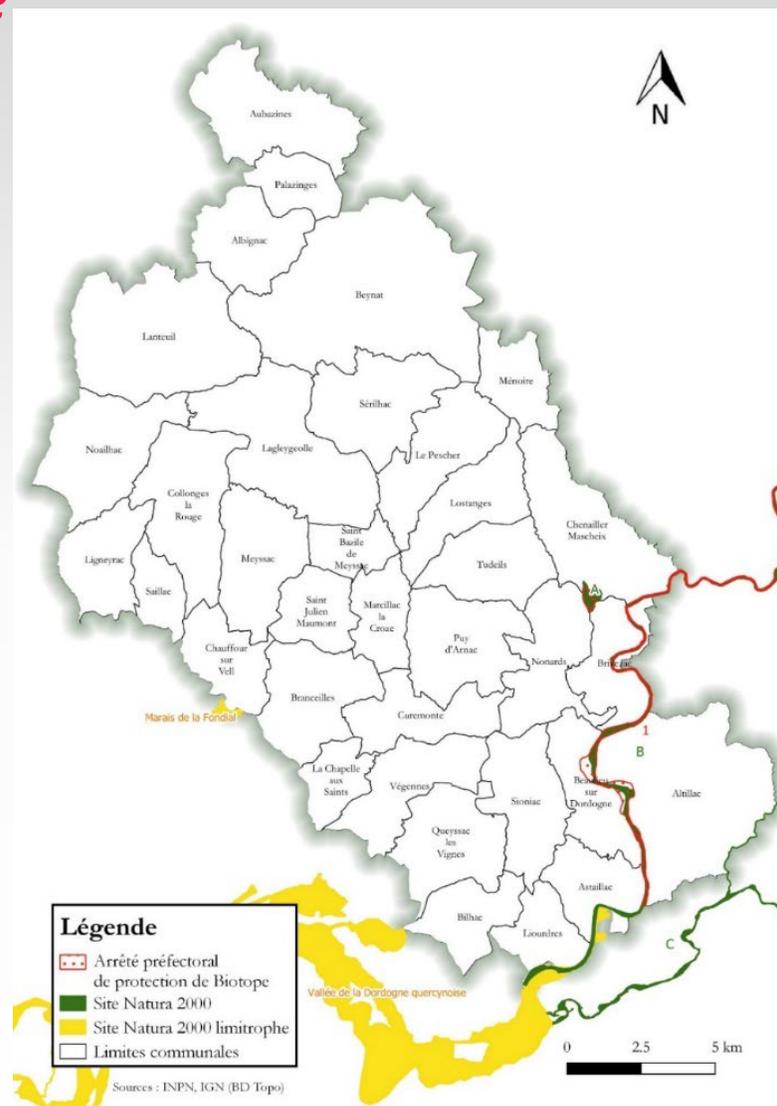
Entre la Ménoire et le Céroux le fond de vallée plat offre un paysage très ouvert



## La Trame Verte et Bleue

### De nombreux sites d'inventaires et de protection :

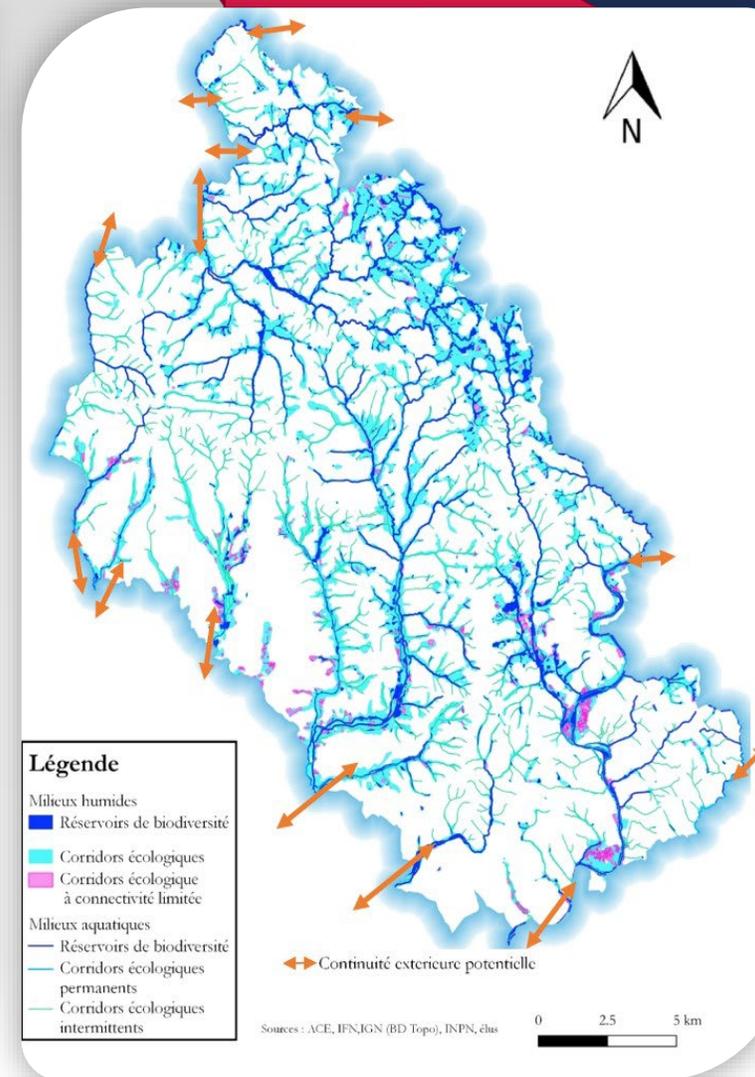
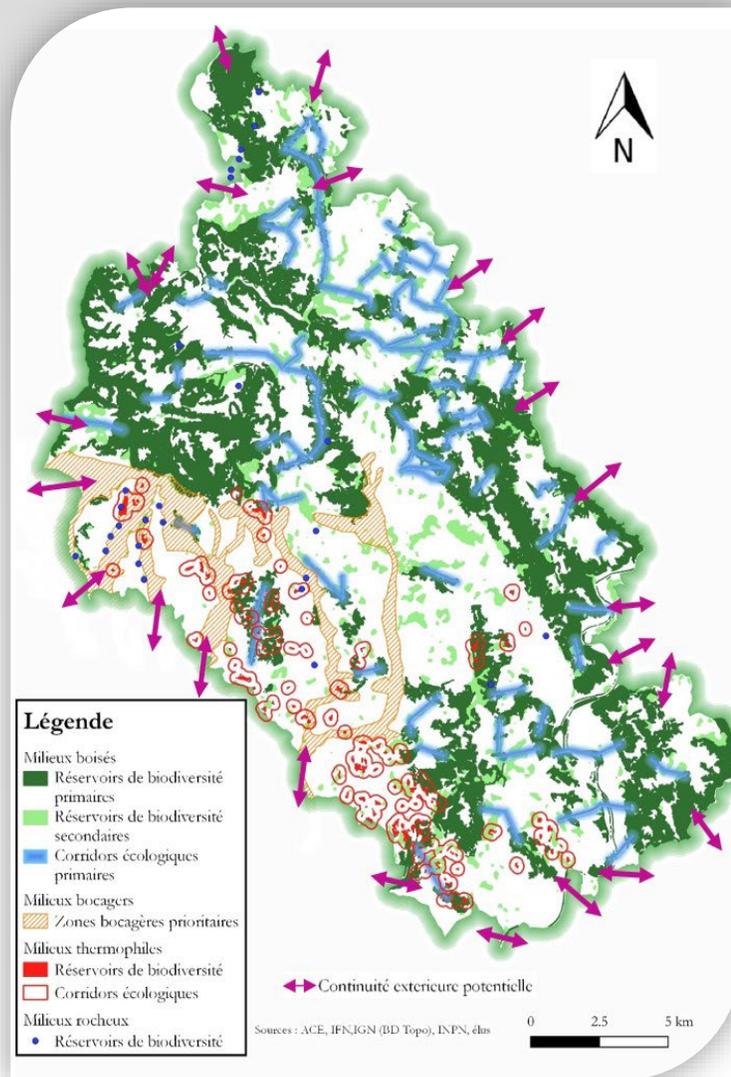
- 14 ZNIEFF de type 1
- 6 ZNIEFF de type 2
- 2 arrêtés de protection de biotope
- 3 sites Natura 2000





## La Trame Verte et Bleue

Les continuités écologiques avec les territoires limitrophes ont été étudiées et intégrées, notamment avec le PLUi du Haut-Quercy Dordogne et le SCOT du Nord du Lot.





## Les formes urbaines

Des organisations et configurations urbaines différentes liées :

- **au socle naturel et à la configuration du territoire,**
- à la présence de **l'eau,**
- **au relief** : position dominante pour avoir une vision directe et lointaine pour la défense,
- **à l'économie agricole** : espaces cultivables, ou favorables à l'élevage,
- **à l'orientation climatique,**
- **aux axes de communications et aux déplacements** : implantation par rapport aux voies et démocratisation de la voiture
- à la présence **d'édifices remarquables souvent religieux**

Une diversité de forme/typologie urbaine sur le territoire avec :

- les **centres-bourgs** correspondant aux centres historiques des différentes communes avec quelquefois des faubourgs,
- les **hameaux traditionnels** avec un fondement **historique agricole** qui s'est parfois maintenu,
- du **bâti rural dispersé** hérité de l'activité agricole,
- les **extensions pavillonnaires** récentes qui ont contribué à l'étalement urbain,
- du **bâti spécifiquement dédié à l'activité agricole** (hangar, stabulation, grange),
- des **bâtiments d'activités à vocation commerciale, artisanale, ...**

Habitat rural dispersé à Sioniac, secteur de Rozac



Centre ancien Astailac



Ancien corps de ferme de Noailhac



Bâtiment d'activité, ZA Moulins d'Arnac à Nonards

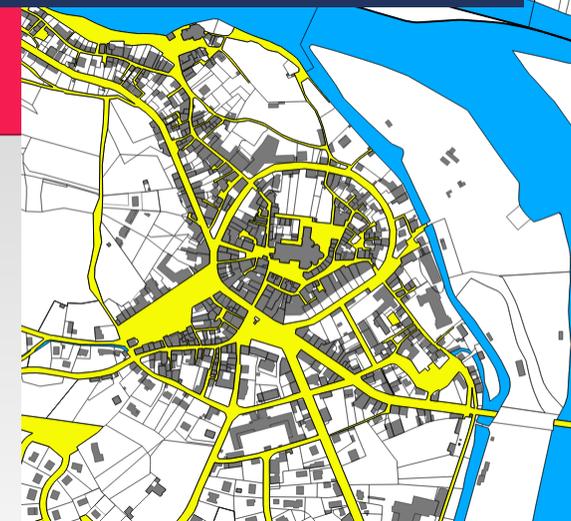




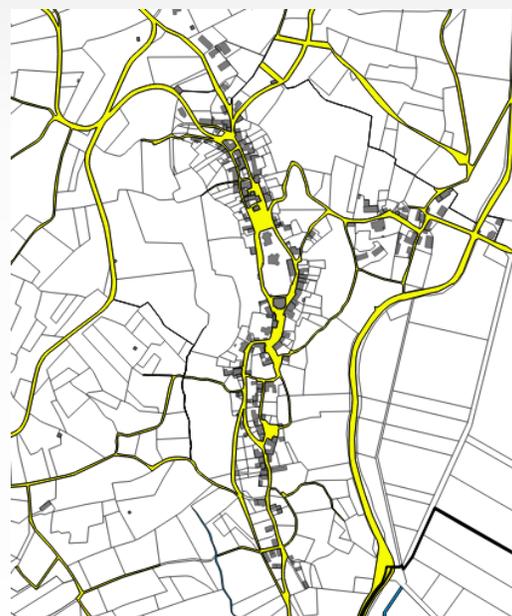
## Les formes urbaines

### Des villages fortifiés ou autour d'ancien rempart

- Bâti dense et resserré dans les anciens remparts avec une forme circulaire
- Urbanisation historique organisée autour des monuments phares, comme l'église et des espaces à forte valeur sociale
- Constructions des centres compacts et qualitatives



Exemple : Beaulieu-sur-Dordogne



Exemple : Curemonte

### Des villages en ligne de crête

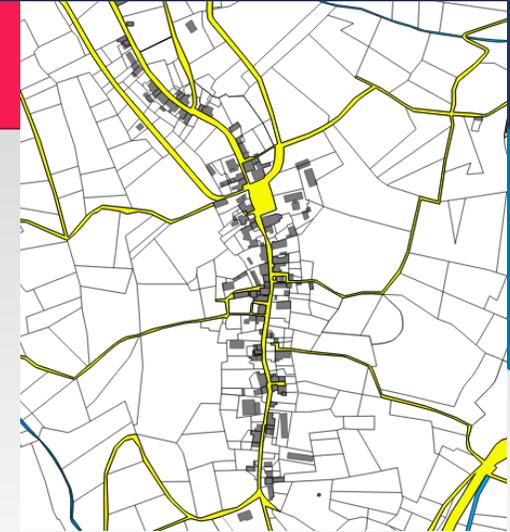
- La ligne de crête joue un rôle de défense du territoire : château, églises, fortification.
- « Villages perchés » avec une concentration du bâti de part et d'autre de la ligne de crête et en accroche de voie



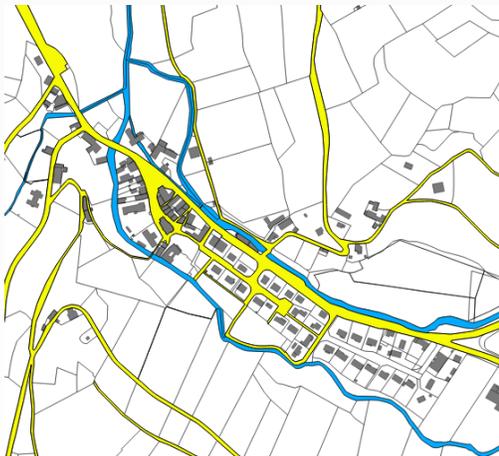
## Les formes urbaines

### Des villages rues

- Type d'habitat rural groupé avec une succession de constructions de part et d'autre d'une rue
- Agglomérations progressives de maisons ou de fermes : accès direct sur les axes viaires et aux propriétés agricoles
- Parcellaire perpendiculaire à la rue et en bandes étroites de la largeur des constructions



Exemple : Astaillac



Exemple : Lanteuil entre la Roanne et la Vianne



Exemple : Branceilles (carrefour des D163 et D 106)

### Mais aussi d'autres formes de noyaux villageois sur le territoire

- Différentes logiques d'organisation : au pied d'un cours d'eau ou d'un versant de coteau à l'abri du relief ou bien du vent ou pour bénéficier de la bonne orientation climatique, ou au carrefour de voies de communication ou en continuité d'un marqueur structurant comme une église...



## Les formes urbaines

### Des hameaux :

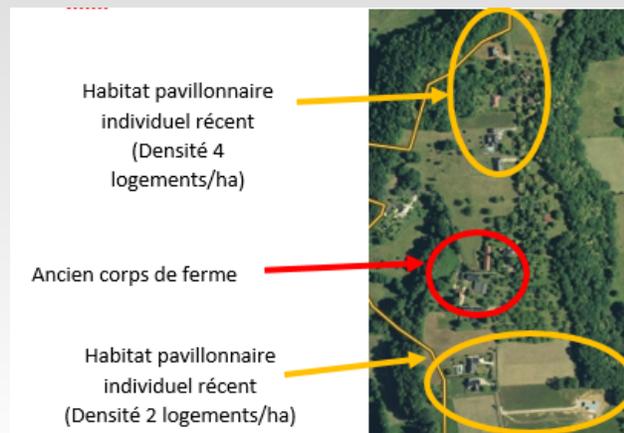
- Principales entités urbaines après les centres-bourgs
- Petits groupements de maisons, de petits foyers agglomérés plus ou moins organisés
- Fondement agricole



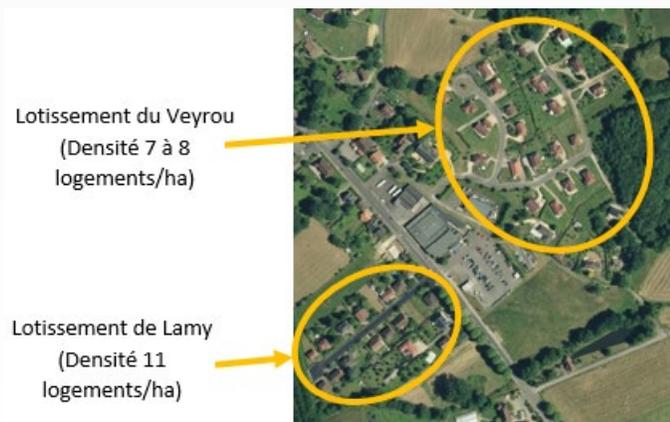
Exemple : Hameau de La Garnie à Nonards

### De l'habitat pavillonnaire :

- Diffus et désorganisé ou sous forme de lotissements et d'opérations d'ensembles



Exemple : Le Puy de Vézy, à Collonges-la-Rouge



Exemple : Lotissement du Veyrou et de Lamy à Altillac

### Des zones d'activités :

- À l'écart des villages et des hameaux
- Près des principaux axes de communication: visibilité et accessibilité
- Grandes unités bâties

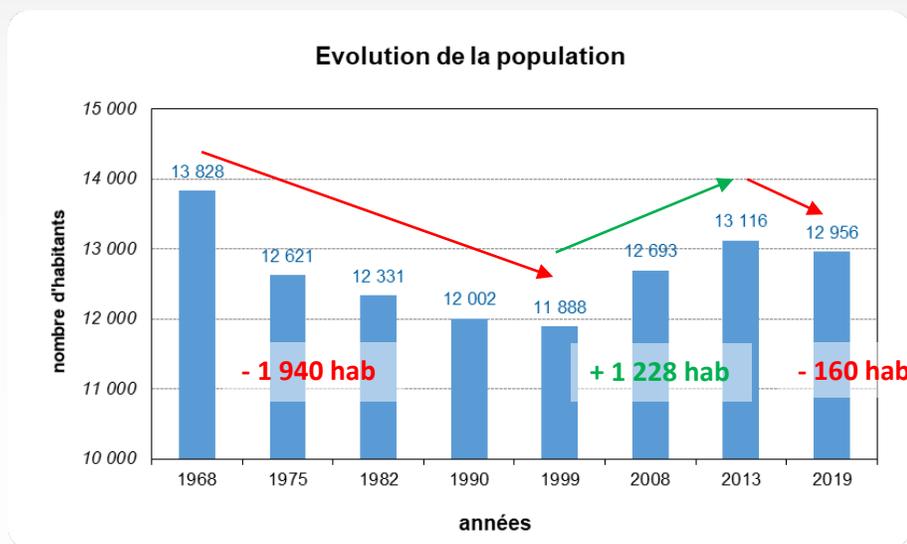


Exemple : ZA du Pescher aux Champs d'Escure

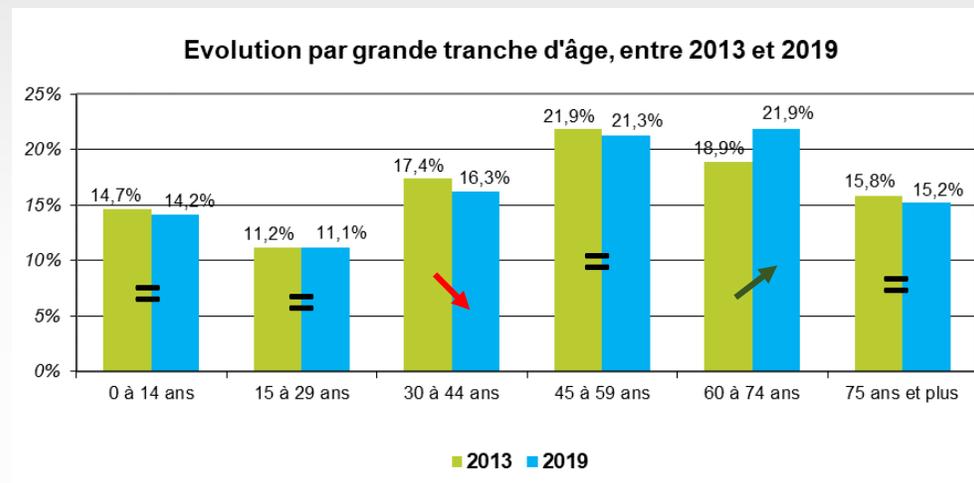


## La population

### Une reprise de la croissance démographique



### Une structure démographique relativement stable



Plus d'**1 habitant sur 4** a moins de 30 ans

**1 habitant sur 6** a plus de 75 ans





## Le parc de logements

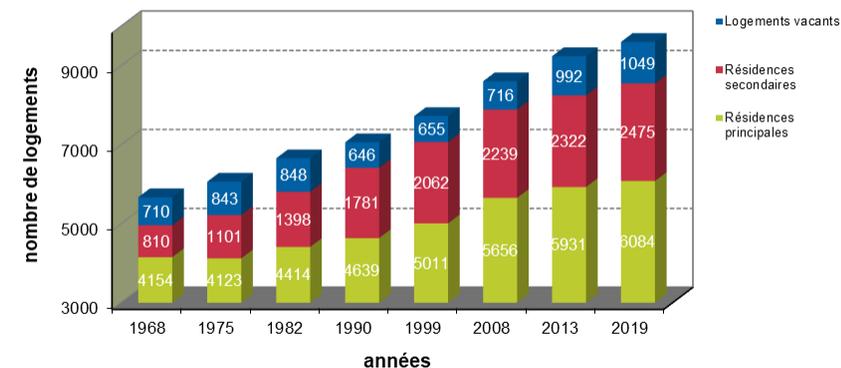
Le territoire de la CC Midi Corrèzien compte **plus de 9 500 logements en 2019**. Il a d'ailleurs augmenté de 3,9% depuis 2013, passant de 9 245 à 9 608 logements.

Il est principalement composé de résidences principales : **63,3% du parc en 2019**.

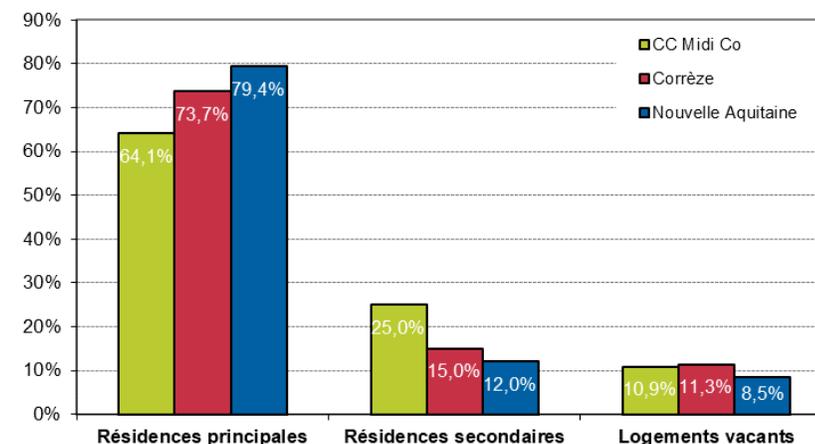
Le taux de résidences secondaires est très important : **1 logement sur 4 (soit 25%)**.

Enfin selon l'INSEE, la vacance est importante : **10,9% en 2019**. Une étude approfondie a été réalisée en juillet 2019 avec l'ensemble des communes (mise à jour en cours)

Evolution du parc de logements de 1968 à 2019



Statut d'occupation du parc de logements en 2019 - Comparaisons





## L'activité économique

### Une économie locale constituée de TPE et PME

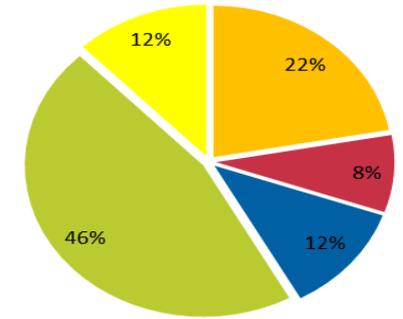
La Communauté de Communes recense sur son territoire :



**1263** établissements économiques (INSEE 2019)

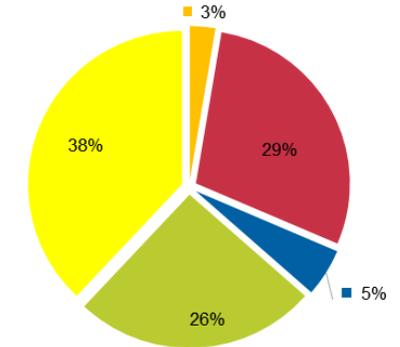
L'appareil économique de la Communauté de communes du Midi Corrézien est constitué en grande majorité de TPE et de PME. En effet, **les entreprises unipersonnelles** concernent près de **80% des établissements économiques**, tandis que seulement 2.2% des établissements disposent de plus de 10 salariés.

Etablissements par secteur d'activités



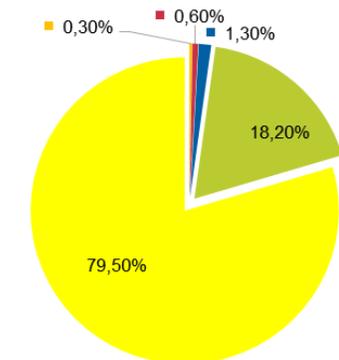
■ Agriculture ■ Industrie ■ Construction ■ Commerce ■ Services publics

Poste salariés par secteur d'activité



■ Agriculture ■ Industrie ■ Construction ■ Commerce ■ Services publics

Etablissements par nombre de salariés



■ 50 salariés et plus ■ 20 à 49 salariés ■ 10 à 19 salariés ■ 1 à 9 salariés ■ 0 salarié



## *Présentation du projet de territoire*



## La Stratégie du PADD

Une structuration en trois axes d'égale importance



Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif



Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir



Le Midi Corrézien, un territoire nature



## Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif

*Ce premier axe se décline en 3 grandes orientations :*

- Accompagner le développement démographique via l'accueil d'une population jeune et active et via le maintien des séniors sur le territoire.
- Préserver la qualité urbaine et architecturale, richesse de l'identité du territoire
- Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements présents et futurs

Accompagner le développement démographique via l'accueil d'une population jeune et active et via le maintien des seniors sur le territoire

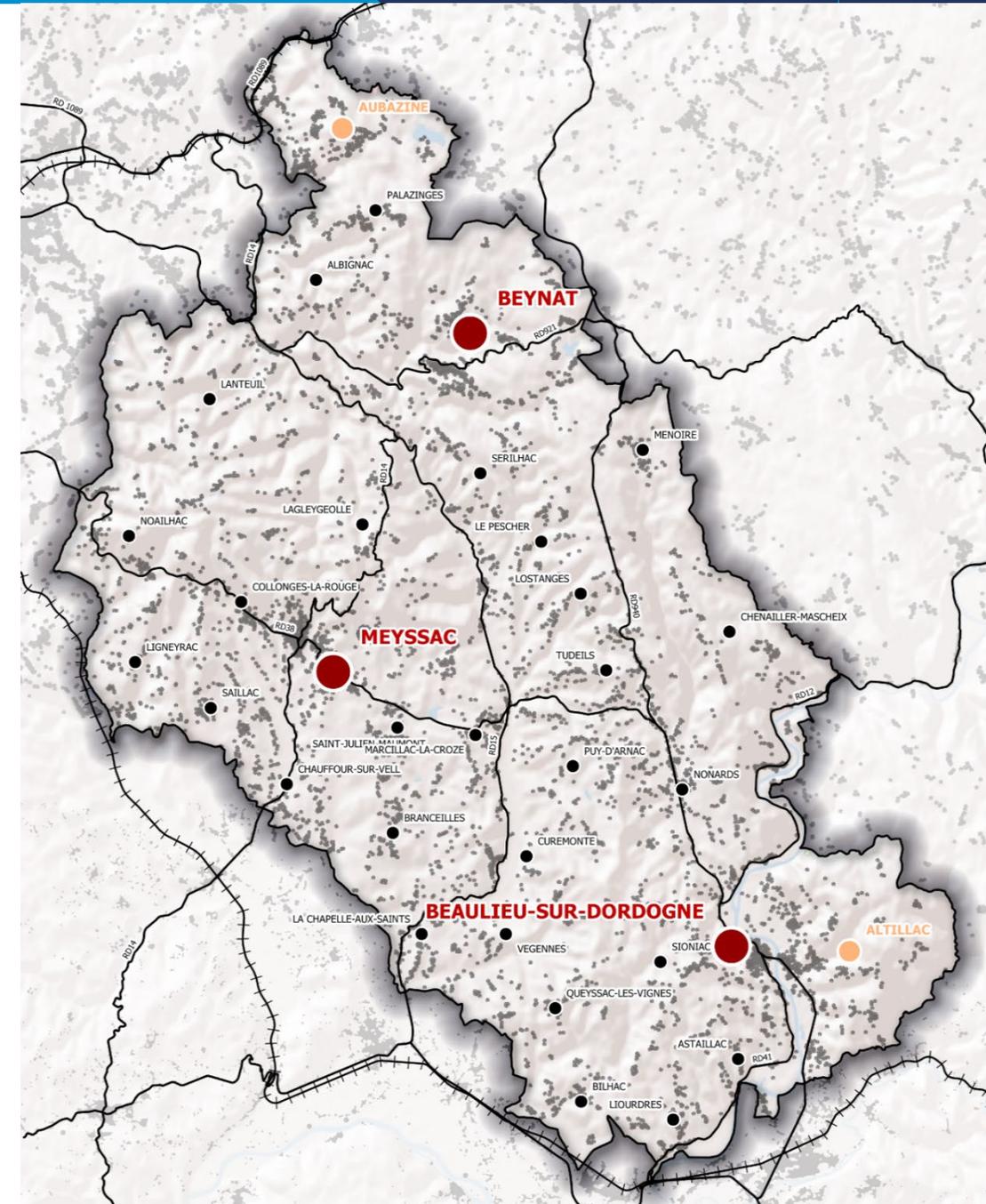
*Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau.*

*Donner la possibilité aux seniors de rester sur leur territoire en anticipant le phénomène de vieillissement de la population*

*Consolider l'armature du territoire intercommunal*

### Consolider l'armature du territoire intercommunal en :

- Renforçant le rôle central des **PÔLES D'ÉQUILIBRE** en accueillant une population nouvelle et en poursuivant le développement des équipements et des services à la population ;
- Maintenant le poids des **PÔLES SECONDAIRES**, portes d'entrée du territoire intercommunal via le développement de l'offre en commerces, services et équipements complémentaires aux pôles d'équilibre
- Conservant le rôle structurant des **PÔLES RURAUX** au niveau local, à travers le bon fonctionnement des équipements publics de proximité qu'ils proposent et en encadrant leur croissance démographique.



Préserver la  
qualité urbaine et  
architecturale,  
richesse de  
l'identité du  
territoire

*Maitriser la consommation d'espace dans un souci de développement durable*

*Porter une attention au traitement des franges d'urbanisation*

*Intégrer les nouvelles constructions au contexte local*

Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements présents et futurs

*Permettre un fonctionnement durable des équipements publics*

*Demeurer au plus près des besoins des habitants*

*Accompagner le développement des énergies renouvelables*

*S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire*

*Valoriser les entrées de ville*



## Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir

*Ce second axe se décline en 4 grandes orientations :*

- **Maintenir l'emploi tout en développant le tissu industriel, artisanal et commercial**
- **Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution**
- **Valoriser le potentiel touristique, acteur majeur de l'économie locale**
- **Améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la Communauté de Communes**

Maintenir l'emploi  
tout en  
développant le  
tissu industriel,  
artisanal et  
commercial

*Améliorer les capacités d'accueil des entreprises et des industries sur les sites existants ainsi que la qualité des espaces économiques*

*Équilibrer l'armature commerciale sur l'ensemble du territoire intercommunal*

Soutenir les  
pratiques  
agricoles et  
permettre leur  
évolution

***Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution en :***

- *permettant l'évolution et la diversification de l'activité agricole*
- *instaurant des périmètres de réciprocité vis-à-vis de l'ensemble des vergers (50 m), et en respectant les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'exploitations (100 m)*
- *encourageant et développant les activités constituant le prolongement de l'acte de production, via la valorisation de la production agricole locale et le développement des circuits courts*

Valoriser le  
potentiel  
touristique, acteur  
majeur de  
l'économie locale

*Réfléchir le tourisme en termes de potentiel en s'appuyant sur des sites et thématiques touristiques présentes sur le territoire*

*Maintenir et développer l'hébergement touristique sur le territoire tout en développant notamment l'offre pour l'accueil de groupe, aire de camping-car, gîte ...*

*Valoriser le maillage d'itinéraires de randonnées*

Améliorer l'offre  
de mobilité et  
d'échange sur la  
Communauté de  
Communes

*Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture*

*Conforter le Midi Corrézien dans les réseaux de desserte à l'échelle départementale, régionale et interrégionale; et sécuriser les déplacements*



## Le Midi Corrézien, un territoire nature

*Ce troisième axe se décline en 4 grandes orientations :*

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire
- Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire
- Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances
- Limiter les pressions sur les ressources et milieu naturel

Préserver les  
corridors  
écologiques et les  
espaces naturels  
sensibles

*limiter l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques ;*

*Protéger les massifs boisés, les haies bocagères, les arbres isolés, bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la Communauté de Communes;*

*Préserver et valoriser les zones humides, les ripisylves des cours d'eau (végétation arbustive) et les étangs;*

*Protéger les milieux naturels vulnérables de tout développement*

Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire

*Assurer la pérennité des paysages agricoles et naturels en veillant notamment à limiter le mitage*

*Préserver et mettre en valeur les structures paysagères et architecturales*

*Identifier les éléments de patrimoine (maisons de caractère, patrimoine vernaculaire,...) en vue de leur préservation*

*Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés*

Réduire  
l'exposition des  
habitants du  
territoire aux  
risques et  
nuisances

*Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement*

*Prendre en compte les nuisances dans les futurs projets d'aménagement*

Limiter les pressions sur les ressources et milieu naturel

*Protéger, gérer la ressource en eau*

*Prendre en compte et renforcer les zones à destination du traitement des déchets verts*



## *Traduction règlementaire*

*Le règlement graphique :*



## *Le règlement graphique*

### L'élaboration du règlement graphique :

- est établie sur la base du plan cadastral de chaque commune,
- couvre l'intégralité du territoire intercommunal,
- comprend un découpage en différentes zones suivant la vocation souhaitée,
- comprend un découpage qui peut se faire sur les limites parcellaires mais ce n'est pas obligatoire.



## Le règlement graphique : **4** grandes zones

### La zone N :

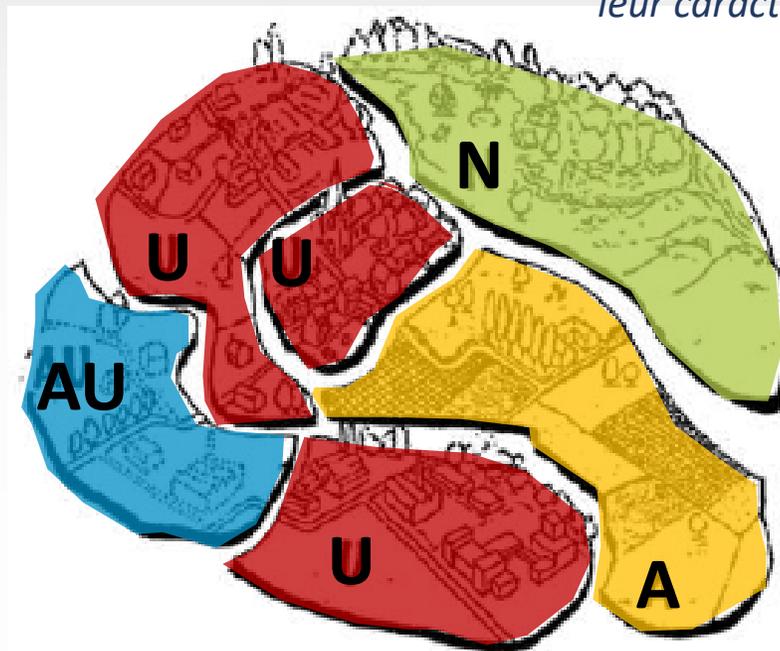
Elle correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### La zone AU :

Elle correspond aux secteurs de la Communauté de Communes destinés à être ouverts à l'urbanisation

### La zone U :

Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



### La zone A :

Elle correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



## *Le règlement graphique*

**Le choix des parcelles constructibles doit respecter certains critères :**

- Être à plus de 100 mètres des bâtiments d'élevage et 50 m des vergers,
- Ne pas impacter les zones environnementales identifiées dans le cadre du diagnostic territorial,
- Être dans les zones de prise en charge des différents réseaux,
- Être intégrée ou en limite immédiate d'une zone urbanisée.

## La Zone Urbaine *dite zone U*

**Zone Ua :** Zone urbaine à destination principale d'habitat (centres anciens) avec des sous secteurs pour prendre en compte les spécificités architecturales locales

**Zone Ub :** Zone urbaine à destination principale d'habitat (habitat organisé) avec des sous secteurs pour prendre en compte les spécificités architecturales locales

**Zone Ue :** Zone urbaine à destination des équipements

**Zone Ul :** Zone urbaine à destination d'activités touristiques et/ou de loisirs correspondant aux pôles touristiques de plus de 50 hébergements

**Zone Ux :** Zone urbaine à destination des activités économiques avec un sous secteur pour des motifs paysagers intégrant une hauteur limitée pour les futures constructions.

**La Zone à Urbaniser**  
*dite zone AU*

**Zone 1AU :** Zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à accueillir principalement de l'habitat avec des sous-secteurs pour prendre en compte les spécificités architecturales

**Zone 1AUx :** Zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à accueillir principalement activités économiques

**Zone 2AU :** Zone à urbaniser à moyen/long terme destinée à accueillir principalement de l'habitat qui sera ouverte via une révision ou modification du PLUi

**Zone 2AUx :** Zone à urbaniser à moyen/long terme destinée à accueillir principalement activités économiques qui sera ouverte via une révision ou modification du PLUi

**La Zone Agricole**  
*dite zone A*

**Zone A :** Zone correspondant aux espaces agricoles à conserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.

**Zone Ah :** Secteur de taille et de capacité limitée à destination principale d'habitat

**Zone Ai :** Secteur de taille et de capacité limitée à destination d'activités touristiques et/ou de loisirs correspondant aux pôles touristiques de moins de 50 hébergements

La Zone Naturelle  
*dite zone N*

**Zone N** : Zone naturelle à conserver en raison du caractère naturel et boisé des terrains

**Zone Ncar** : Zone à destination principale de carrière

**Zone Nh** : Secteur de taille et de capacité limitée destination principale d'habitat

**Zone NI** : Secteur de taille et de capacité limitée à destination d'activités touristiques et/ou de loisirs correspondant aux pôles touristiques de moins de 50 hébergements

**Zone Nlg** : Zone à destination d'activités sportives golf

*Le règlement littéral :*



## *Le règlement littéral*

Le règlement littéral se décompose en **3** sections :

**Section 2 : Caractéristiques urbaine,  
architecturale, environnementale et  
paysagère des constructions**

**Section 3 : Equipements et réseaux**



**Section 1 : Destination des constructions,  
usages des sols et natures d'activité**



*Le règlement littéral peut définir des dispositions relatives à :*



### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

- Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites, autorisées ou soumis à des conditions particulières,
- Règles de mixité sociale et fonctionnelle.



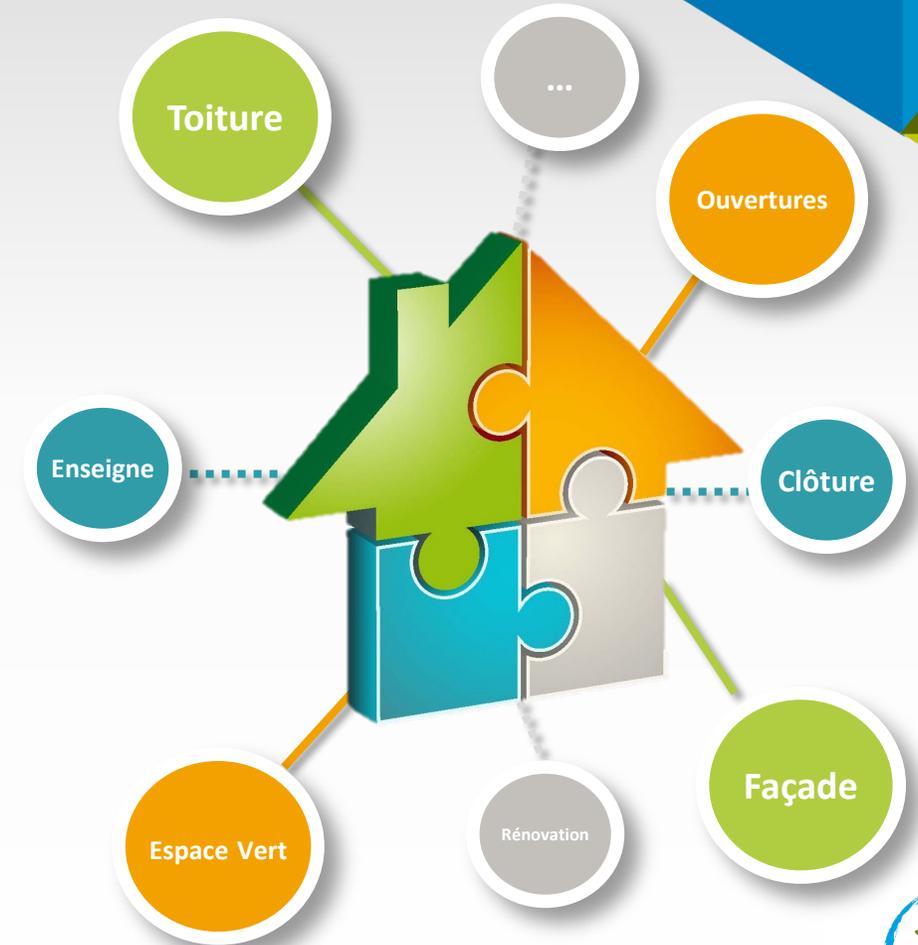


*Le règlement littéral peut définir des dispositions relatives à :*



**Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.



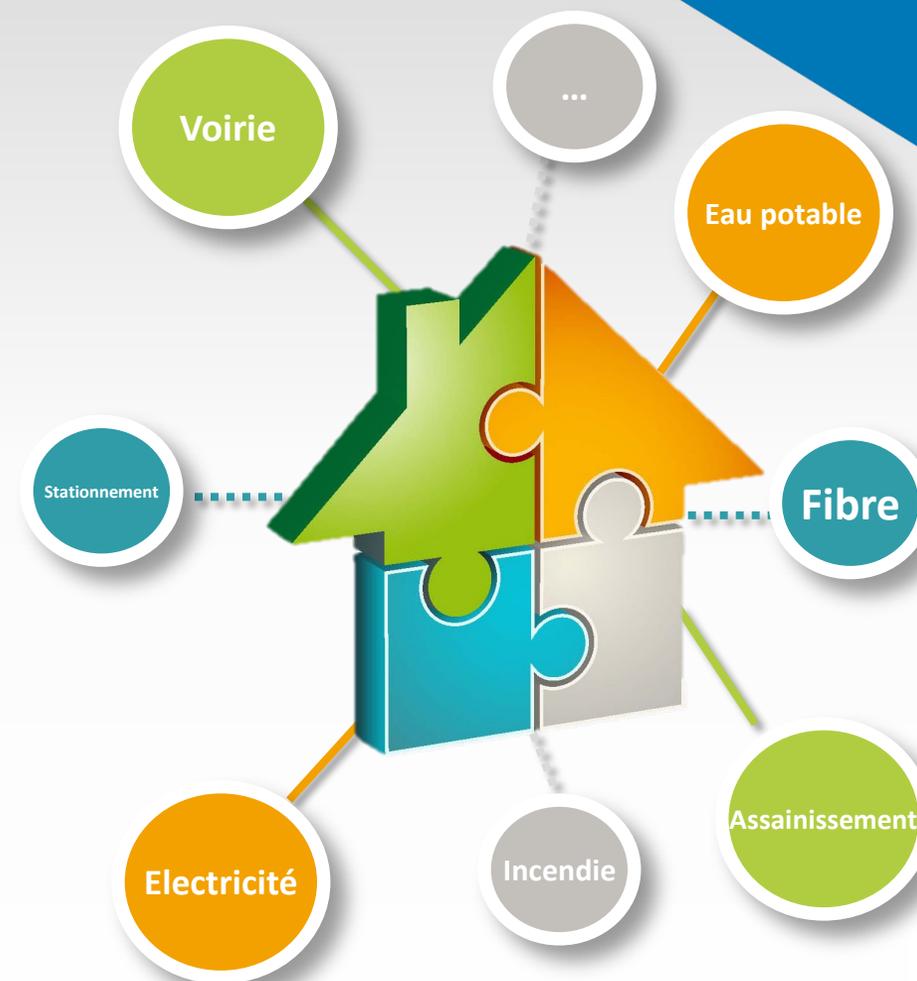


*Le règlement littéral peut définir des dispositions relatives à :*



### Section 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux





4

*Echanges*

