



Midi Corrèzien
Communauté de communes

Nombre de conseillers

En exercice : 50
Présents : 36
Représentés : 4
Votants : 40
Pour : 40
Contre : 0
Abstention : 0

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le



ID : 019-200066769-20250318-D2025_12PADD2D-DE

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 du mois de mars à 17 heures, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à la salle polyvalente – 19190 ALBIGNAC, sous la présidence de M. Alain SIMONET, Président.

Date de convocation : 12 mars 2025

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M.Christian DERACHINOIS a été désigné secrétaire.

Étaient présents les conseillers titulaires suivants : Alain SIMONET, Denis PINSAC, André ALRVIE, Michèle LAQUIÈZE, Bernard REYNAL, Patricia GRAFFEUIL, Dominique CAYRE, Gabriel BARRADE, Ghislaine DUBOST, Jean - Michel MONTEIL, Christian MONBRIAL, Sabine SABATIER, Vincent LEDOUX, Guy CHASSAGNE, Michel CHARLOT, Nelly GERMANE, Gérard LAVASTROU, Laurent BRESSY, Christian DERACHINOIS, Alain VAUZOUR, Éric GALINON, Nathalie DURANTON, Yves NOYER, Jean BOUYSSOU, Christophe CARON, Hervé BONAUD, Isabelle SEGUY, Caroline DU MAS DE PAYSAC, Daniel ROCHE, Yves POUCHOU, Dominique PERRIER, Jean-Louis ROCHE, Olivier LAPORTE, Éric CISCARD, Philippe LONGUEVILLE, Roselyne POUJADE

Étaient présents les conseillers suppléants suivants : Carine VERZELLES, Jean TRONCHE, Jean-Paul CHAPPOUX

Étaient représentés les conseillers titulaires suivants : Bernard LARBRE par Patricia GRAFFEUIL, Yolande BELGACEM par Bernard REYNAL, Jean-Pierre LARIBE par Dominique CAYRE, Arnaud REYNIER par Jean-Michel MONTEIL,

Étaient excusés les conseillers suivants : Francis CANARD, Danièle BESSE, Chrystelle CANTALOUBE, Pierre MILY, Christophe LISSAJOUX, Nicolas TARDIF

DÉLIBÉRATION N°2025- 12 : DEUXIÈME DÉBAT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLUI MIDI CORRÉZIEN EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Midi Corrèzien le 20 décembre 2017.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLUi comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit (article L.151.5 du code de l'urbanisme) :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil communautaire et des conseils municipaux au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Pour rappel, le Président indique qu'un premier débat en conseil communautaire a eu lieu le 27 avril 2023 (cf. délibération N°2023-71).

Depuis, des modifications ont permis de prendre en compte de nouvelles attentes et nécessite d'ajuster le PADD conformément au document joint. Le Président énumère les modifications apportées au PADD suite au débat tenu en conseil communautaire du 27 avril 2023.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat en conseil communautaire doit avoir lieu. Précédemment, il a été proposé de débattre à nouveau du PADD dans les communes par courrier en date du 19 décembre 2024. Ces débats pouvaient se dérouler en janvier et février 2025. Le débat en conseil communautaire, se déroulant à la suite devant réaliser la synthèse des différents débats.

Le président informe l'assemblée qu'à ce jour, aucune commune a fait part à la communauté de communes de la tenue d'un débat du PADD en conseil municipal.

Lorsque que le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Vu qu'aucun débat (non obligatoire) du PADD a été tenu en conseil municipal des 34 communes de la communauté de communes Midi Corrèzien entre le 19 décembre 2024 et le 18 mars 2025,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **Prend acte de la tenue du débat du PADD du PLUI du midi corrézien en conseil communautaire.**

Le Président,
Alain SIMONET

Le secrétaire de séance,
M.Christian DERACHINOIS

Reçue en préfecture le 31/03/2025
Publiée sur le site internet de la communauté de communes le 31/03/2025

Monsieur le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

Le président,
Alain SIMONET



Communauté de communes MIDI CORRÉZIEN PLUi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Décembre 2024)




Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 019-200066769-20250318-D2025_12PADD2D-DE



Berser
Levraut
REGARDS CROISES

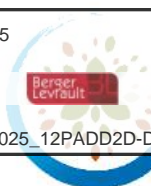


Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

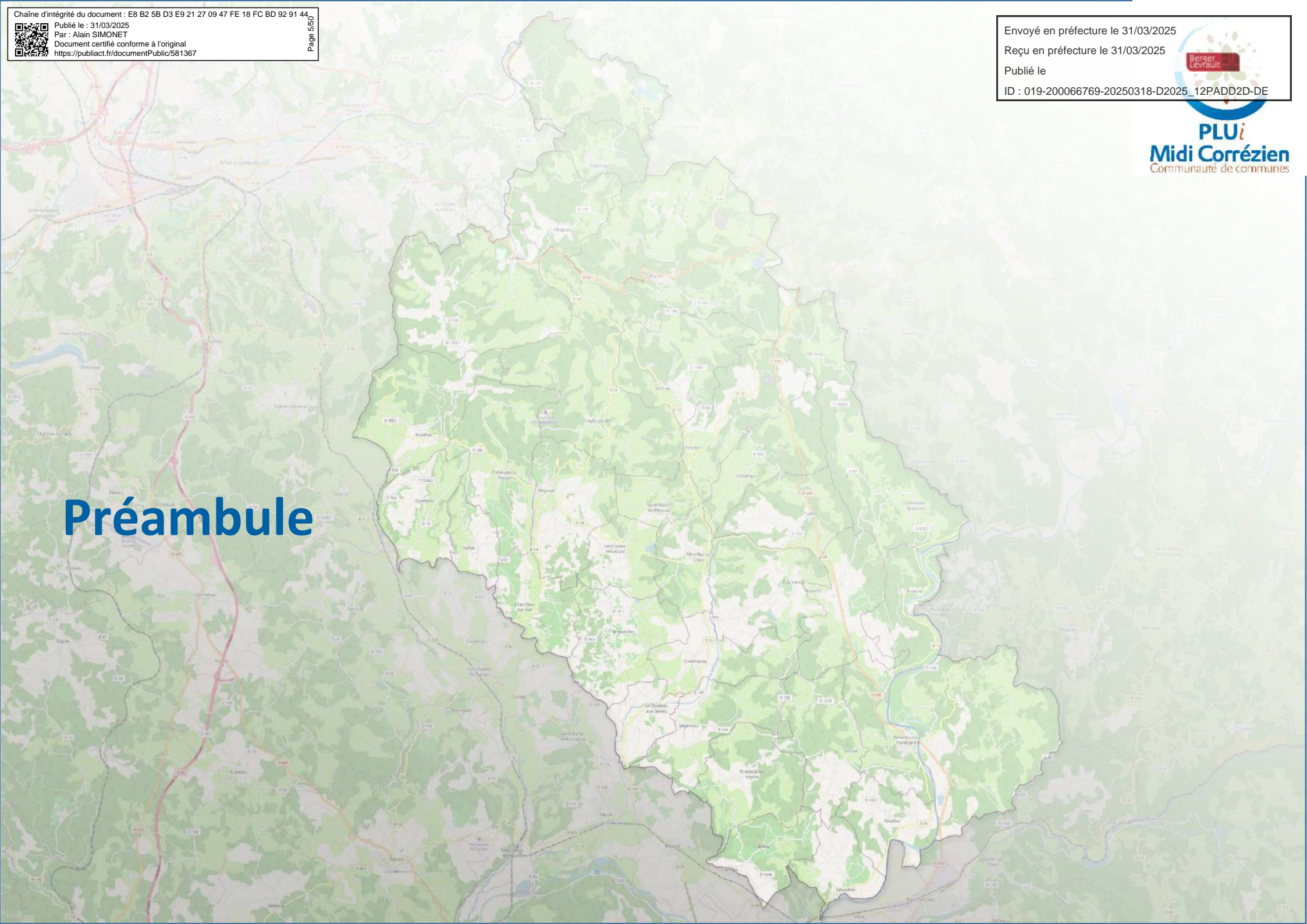
Publié le

ID : 019-200066769-20250318-D2025_12PADD2D-DE



PLU*i*
Midi Corrèzien
Communauté de communes

Préambule



Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le PADD est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Comme l'ensemble du PLUi, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine.

Il favorisera de ce fait une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est politique et sa portée est stratégique dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLUi. Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la communauté de communes et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLUi. Il intègre les lignes forces du projet intercommunal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCOT, SRADDET, ...) ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le principe de réduction d'artificialisation des sols défini par la Loi Climat & Résilience

Article 191 de la Loi :

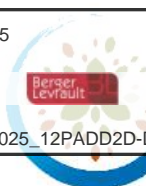
« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale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

La loi fixe pour la période 2021-2031 **un objectif de réduction du rythme d'extension net de 50%** par rapport à ce qui a été consommé sur les dix années précédentes.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine devra décliner l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), en fixant notamment un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation, par tranche de 10 années.

Cette déclinaison n'ayant pas encore été réalisée, l'élaboration du PLUi du Midi Corrèzien doit être en phase avec l'esprit de cette loi.



PLU
Midi Corrézien
Communauté de communes

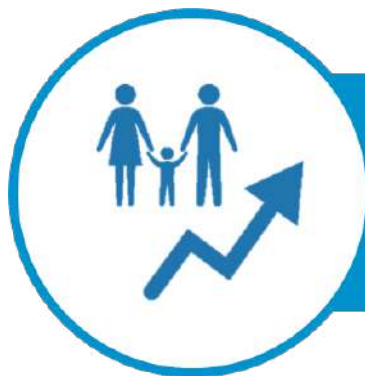
Les principes d'aménagement et de développement durables du Midi Corrézien

Les orientations du PADD du MIDI CORREZIEN :

Les principaux enjeux thématiques et spatiaux de l'aménagement et du développement de la communauté de communes permettent de définir les principales orientations d'un projet de territoire structuré et durable favorisant une modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois principes sont retenus :





Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif

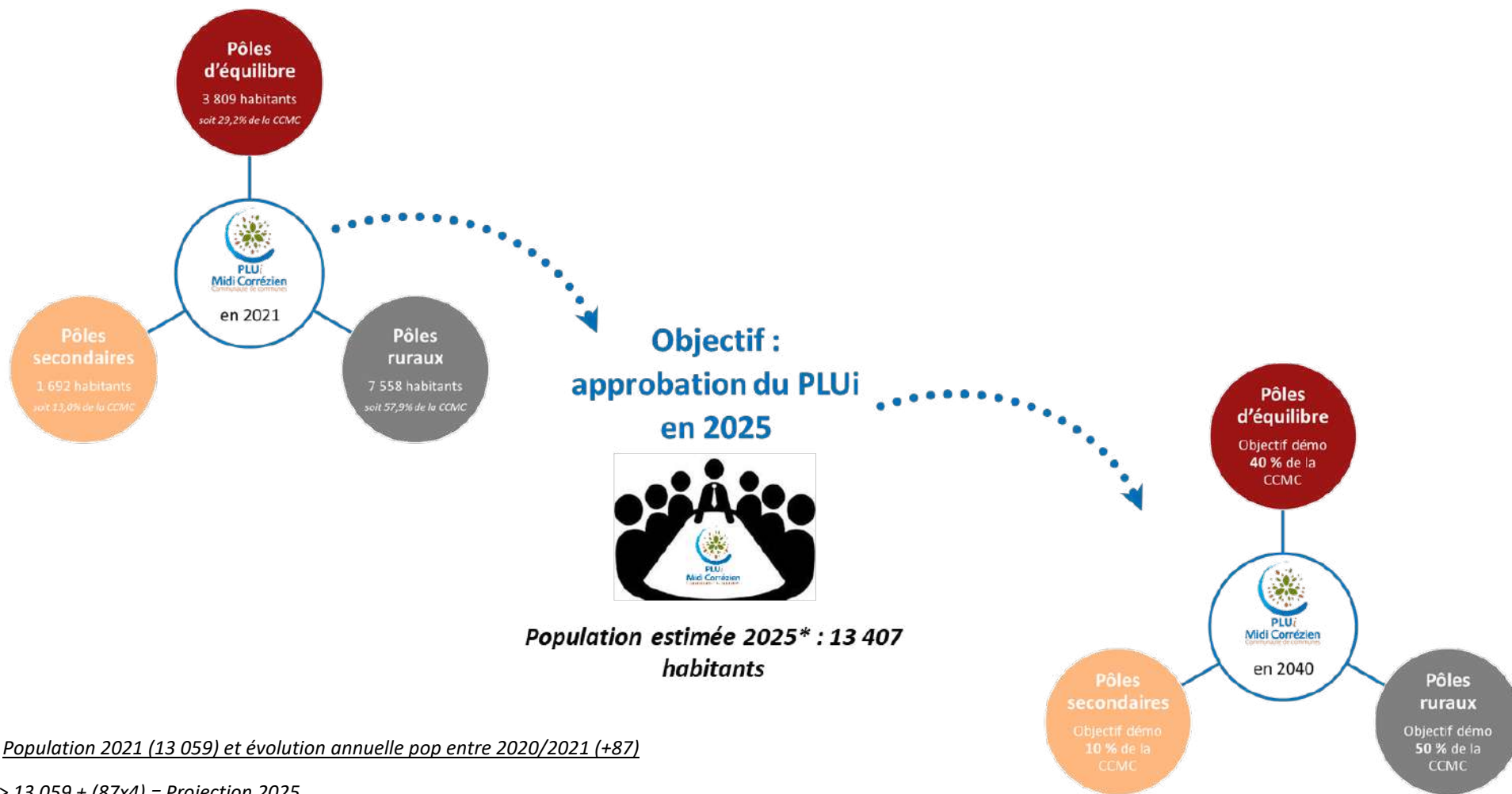
Accompagner le développement démographique via l'accueil d'une population jeune et active et via le maintien des seniors sur le territoire.

Consolider l'armature du territoire intercommunal en :

- Renforçant le rôle central des pôles d'équilibre via un accueil soutenu d'une population nouvelle et via la poursuite et 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.



Quelle armature territoriale avec la mise en œuvre du PLUi d'ici 15 ans ?



Scénario de développement

Accueillir de nouveaux habitants :

- Accroissement soutenu : Viser un TCAM* de +1% (+153 habitants/an)
- **Accueillir 2 300 nouveaux habitants d'ici 15 ans**

A raison de 2,06 personnes par ménage, le besoin en logements est de 1 117 logements.

*Cette augmentation prévisionnelle du Taux de Croissance Annuel Moyen s'explique par des projets structurants prévus dans et autour du territoire de la CC Midi Corrèzien :

- Développement de l'activité Andros sur Biars/Altiliac
- Déviation de Malemort réduisant les temps de trajet entre le territoire intercommunal et le Bassin d'emploi de Brive
- Répercussion du COVID avec l'arrivée des rurbains facilitée par la fibre.

Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages :

	Projection 2025	Hypothèse retenue (Baisse à 2 personnes/ménage)
Population	13 407 habitants	
Taille des ménages	2,06	2
Nombre de résidence principale	6 234¹	6 704
Besoin de croissance du parc de résidences principales	+ 470 logements	

¹ Nombre de résidences principales en 2020 (6 112) et évolution annuelle des RP entre 2014 et 2020 (+24,4) => 6 112 + (24,4 x 5) = Projection 2025

Action sur le parc de logements vacants

Mobiliser une partie des 629 logements vacants identifiés par la base de données LOVAC² au 1^{er} janvier 2019, dans le calcul du besoin en logements.

Le besoin en logements neufs déduit ainsi le nombre de logements à remettre sur le marché.

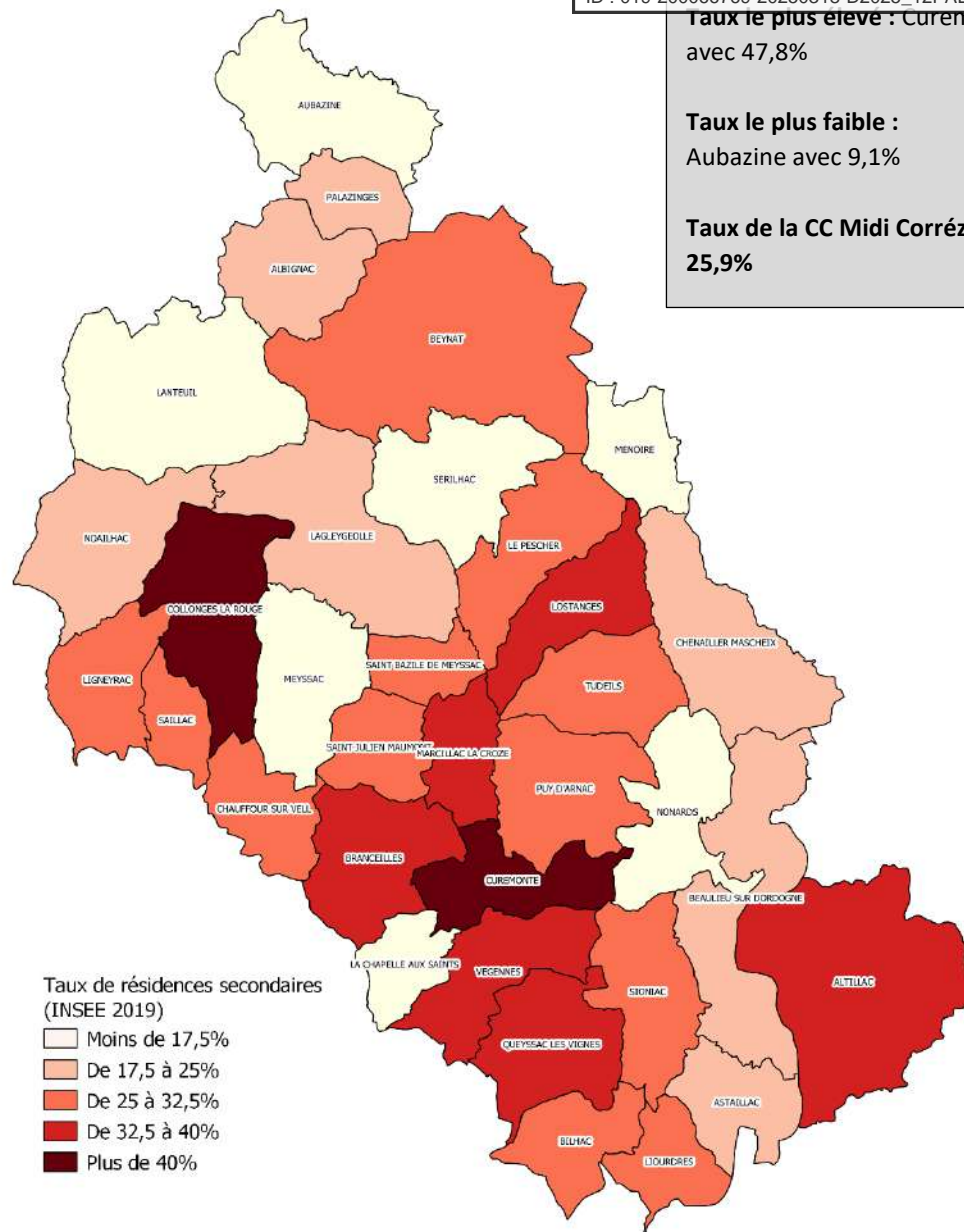
**Objectif de remise sur le marché retenu :
30% des LV : 189 logements**

² La Communauté de Communes est en attente de récupérer les données LOVAC par commune afin d'affiner la donnée et de réaliser une cartographie.

Maintenir l'offre en résidences secondaires

Le territoire connaît une réelle dynamique en terme de résidences secondaires en lien avec sa dimension touristique notamment. Elles se caractérisent principalement à travers un habitat ancien, dans les villages ou sur des secteurs plus isolés. Ce taux pouvant culminer jusqu'à près de 48% sur certaines communes peut également générer une difficulté à se loger. **Cette concurrence entre résidents à l'année et résidents occasionnels doit donc être prise en compte dans le cadre du PLUi, en prévoyant une proportion de logements neufs (généralement exclus des résidences secondaires) supplémentaire afin que le taux de résidences secondaires soit stable par rapport à aujourd'hui.** Le taux de résidences secondaires sur le territoire doit ainsi être maintenu autour de 26% dans les 15 ans à venir.

Ainsi, le besoin en logements doit être majoré via 363 logements supplémentaires.



Bilan du besoin en logements pour les 15 prochaines années:

	Besoin en logements à prévoir
Accueillir de nouveaux habitants	1 117
Enrayer le desserement des ménages	470
Résorber la vacance	- 189
Maintenir le taux de résidences secondaires	363
TOTAL	1 761

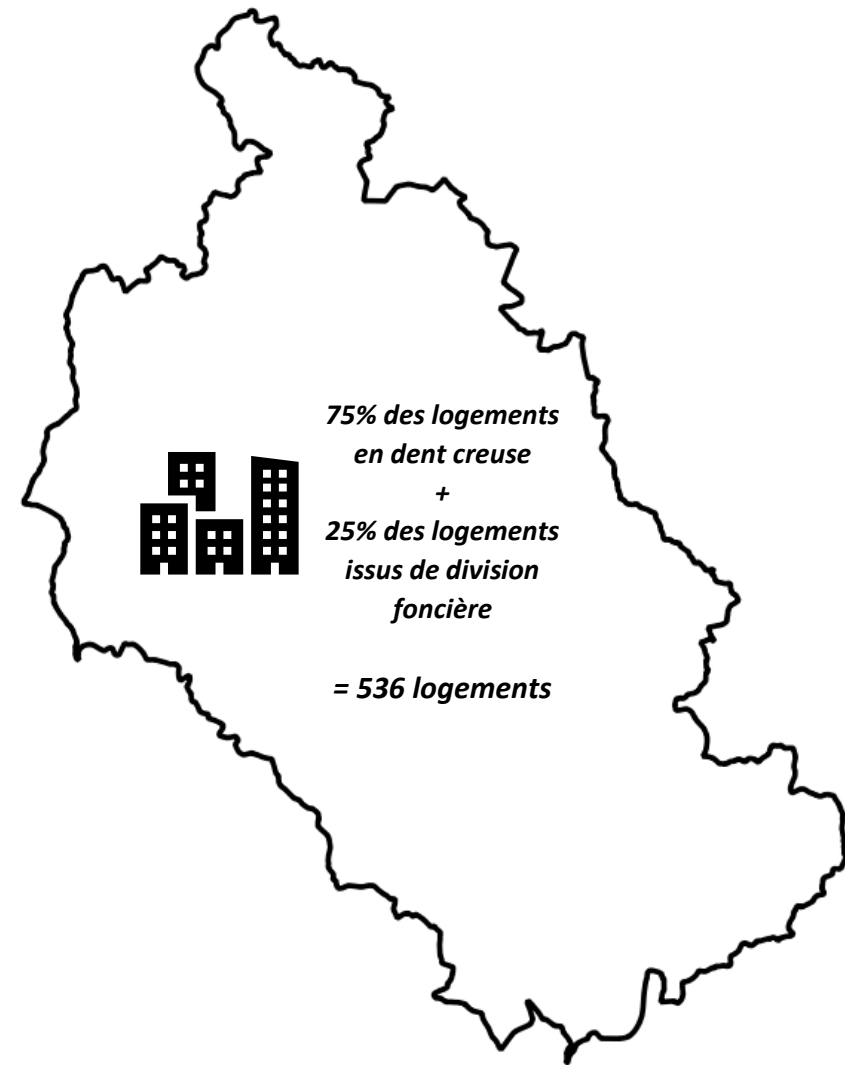
Mobilisation des logements réalisables en densification des espaces bâtis :

Suite à l'étude de densification des espaces bâtis réalisée dans le cadre du diagnostic territorial, un potentiel de 805 logements a été identifié : 669 logements en dents creuses et 136 logements issus de division foncière sur propriété bâtie. La rétention foncière est un élément à prendre en compte que ce soit sur les dents creuses mais également les potentiels en division foncière, qui est une forme de densification qui s'observe encore peu sur le territoire du Midi Corrézien, du fait de son caractère rural.

Il est donc proposé d'intégrer dans l'objectif de production de logements défini 75% des logements réalisables en dents creuses (soit 502 logements) ainsi que 25% des logements réalisables par division foncière sur propriété bâtie (soit 34 logements). Ainsi 536 logements seront réalisés en densification des espaces bâtis ; le reste du besoin en logement sera donc réalisé en extension urbaine.

	Pôles d'équilibre	Pôles secondaires	Pôles ruraux	TOTAL
Dents creuses	202	77	223	502
Division issues de parcelles bâties	9	3	22	34
TOTAL	211	80	245	536

Ainsi, compte tenu des besoins en logements identifiés, il sera nécessaire de prévoir 1 225 logements en extension urbaine.



Prise en compte du SCOT :

Afin de répondre à la réduction de l'artificialisation des sols, à la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers, mais également à la maîtrise des coûts de raccordement aux réseaux, le SCoT impose :

- Le respect des objectifs de consommation d'espace par secteurs fixés ci-dessous :

Pour réaliser les objectifs quantitatifs de logements fixés par le DOO (Cf partie 1.1.1), le SCoT affiche une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) inscrites aux documents d'urbanisme ; les communes devront tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :

- La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune
- Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.
- Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.
- Dans le cas où une commune aurait connu, lors des dix dernières années, une densité plus élevée liée à un rythme de développement envisagé ci-dessous, cette dernière devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité (hors opérations spécifiques : résidences de tourisme, ...).

COMMUNES DU POLE URBAIN (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²
	Moins de 15 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	de + de 15 à 40 logements	10	1300	12	1500	14	1750
	de + de 40 à 100 logements	13	1700	16	2050	18	2350
	plus de 100 logements	24	2200	29	2550	33	2950
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²
	de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
	de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750

Note technique :

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Inversement, la densité nette prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Nb : une SHON moyenne de 130 m² a été prise en compte pour évaluer les objectifs en terme de SHON/ha. Seule la classe « plus de 100 logements envisagés par an » prend en compte une SHON moyenne de 90 m².

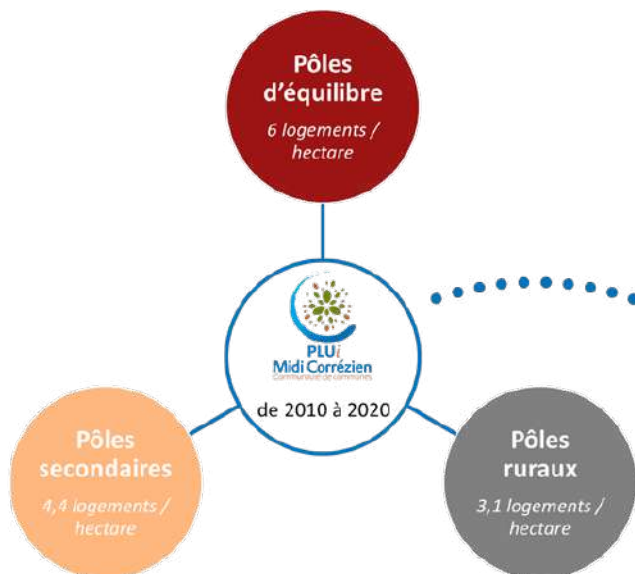
La déclinaison en Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est proposée afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes. Exemple : Il serait possible d'envisager sur une parcelle libre de 500 m² en centre-bourg une opération mixte avec local commercial au rez-de-chaussée et un ou plusieurs logements à l'étage. Cela permettrait notamment de proposer des parcelles de taille plus importante sur d'autres secteurs de la commune, la densité moyenne s'appliquant à l'échelle de la commune.

- Dans le cadre des PLU intercommunaux, réaliser une analyse de la densité moyenne des secteurs urbanisés les dernières années et définir un objectif permettant d'augmenter la densité initiale : de 10 % sur 2012-2018, de 30 % sur 2019-2024 et de 50 % sur la période 2025-2030.
- Pour les communes envisageant un rythme inférieur à 3 logements par an, participer à la démarche commune d'économie d'espaces (réflexion dans le cadre de documents d'urbanisme, ...)

Objectifs de densité 2025-2030


+ 50 %	
Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²
7	900
9	1150
12	1550
14	1750

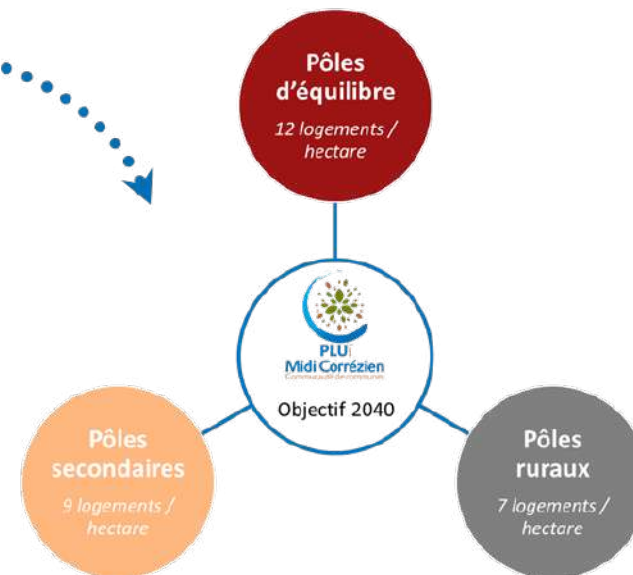
Quel objectif de modération de la consommation d'espace avec la mise en œuvre du PLUI d'ici 15 ans ?



**Objectif :
approbation du PLUi
en 2025**



 Données observées de 2010 à 2020	Nombre de logements construits	Surfaces consommées (en ha)
Pôles d'équilibre	196	32,7
Pôles secondaires	93	21
Pôles ruraux	418	136,4



Bilan de la surface constructible à mobiliser en extension urbaine sur l'ensemble du Midi Corrèzien, à vocation d'habitat :

Logements à produire	1 225 logements		
Ventilation des logements à produire suivant la classification retenue	<u>POLES D'EQUILIBRE</u> 40% des logements à produire Soit 490 logements	<u>POLES SECONDAIRES</u> 10% des logements à produire Soit 123 logements	<u>POLES RURAUX</u> 50% des logements à produire Soit 612 logements
Densité moyenne à prévoir	12 logements/hectare	9 logements/hectare	7 logements/hectare
Besoin en surface NETTE	40,8 hectares	13,7 hectares	87,4 hectares
TOTAL	141,9 hectares		

Le besoin réel en surface constructible à vocation d'habitation est de **141,9 hectares.**

Bilan de la surface constructible à mobiliser en extension urbaine sur l'ensemble du Midi Corrézien, à vocation d'activités économiques et d'équipements publics:

La Communauté de Communes, compétente en matière de développement économique, souhaite permettre l'accompagnement des entreprises existantes dans leur projet et l'installation de nouvelles ; c'est ainsi que des surfaces vont être identifiées à cet effet au sein des zones d'activité existantes notamment.

De même le développement touristique du territoire est un élément majeur du projet intercommunal, nourri de plusieurs projets d'hébergements principalement ; de ce fait des surfaces ouvertes à l'urbanisation permettront d'accueillir ces projets touristiques.

Enfin, des projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif doivent être rendus possible avec le PLUi ; de ce fait la collective prévoit des espaces qui sont identifiés dans ce but.

Au total, 30,4 hectares ont été identifiés dans le but d'accompagner des projets d'intérêt économique et général sur le Midi Corrézien.

Bilan de la surface constructible totale à mobiliser en extension urbaine :

<i>Vocation</i>	<i>Habitat</i>	<i>Activités économiques et d'équipements publics</i>
<i>Surface totale (en ha)</i>	142	30
TOTAL	172 hectares	

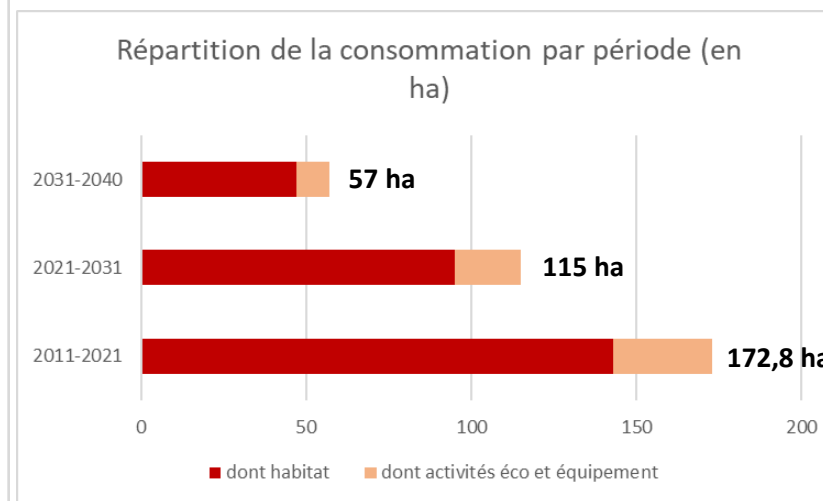
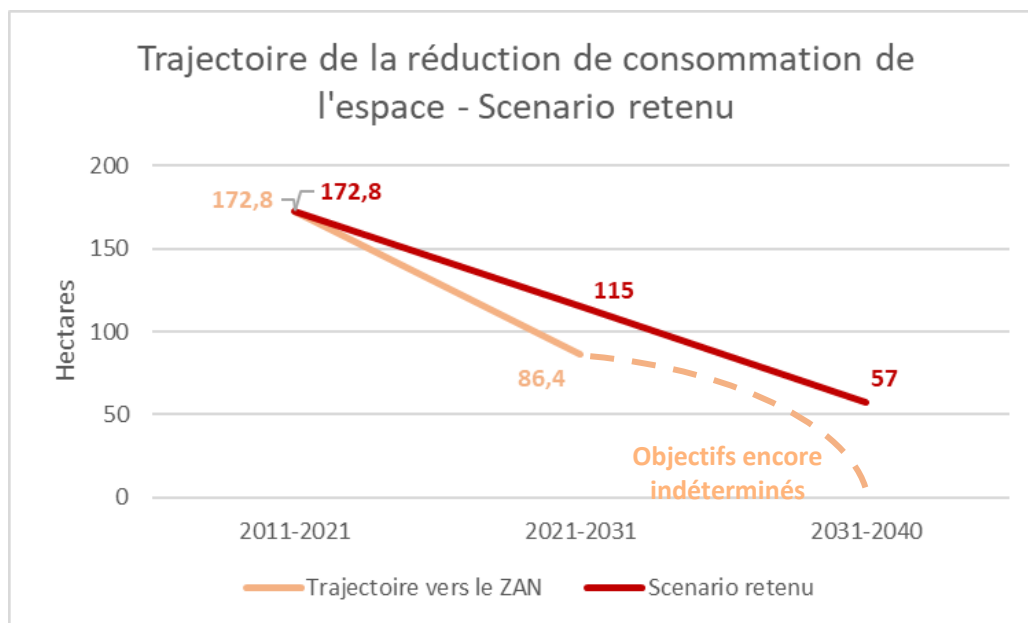
Prise en compte des objectifs de réduction de la consommation de l'espace définis par la Loi Climat & Résilience :

Le territoire de la Communauté de Communes Midi Corrèzien a connu une consommation de l'espace (toutes destinations confondues) de 172,8 hectares sur la décennie 2011-2020.

La Communauté de Communes Midi Corrèzien, via le scénario retenu, envisage une baisse d'environ 33% de la consommation de l'espace (toutes destinations confondues) sur la décennie 2021-2031, de l'ordre de 115 hectares.

La durée de vie du PLUi étant fixée à l'horizon 2040, un objectif de réduction est également poursuivi après 2031 (toutes destinations confondues) avec une consommation de 57 hectares pour 2031-2040, soit une réduction de 50% par rapport à la consommation de 2021-2031.

Il s'agira notamment d'établir un phasage des zones 1AU soumises à Orientations d'Aménagement de Programmation, particulièrement sur les communes qui en concentrent plusieurs. Cela permettra de programmer l'ouverture à l'urbanisation de zones de superficie importante tout au long des 15 ans.



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

- identifiant les secteurs de développement stratégiques, au sein des pôles d'équilibre équipés en services, commerces et équipements ; intégrés également dans le cadre du dispositif Petites villes de demain ; et prenant en compte les objectifs et axes de développement définis dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ;
- mettant en œuvre une politique d'habitat au profit de l'accueil d'une population familiale visant à rééquilibrer la pyramide des âges tout en favorisant une cohésion sociale (locatif, accession à la propriété,...) et le maintien/ développement des équipements en place liés à l'enfance ;
- favorisant la densification des espaces bâtis existants tout en limitant l'étalement urbain.

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

- le maintien de l'offre de services et d'hébergement existante ;
- la création de structures ou équipements complémentaires tel que des résidences seniors, maison de repos, unité d'accueil journalière.


LEGENDE

Prendre en compte la structuration territoriale basée sur la hiérarchie du SCOT Sud Corrèze pour l'accueil de nouveaux habitants


PÔLE D'ÉQUILIBRE

PÔLE SECONDAIRE


PÔLE RURAL


 Répartir le besoin en foncier de manière équilibrée à l'échelle des trois sous-bassins de vie


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


 Identifier les secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements


Maintenir les équipements scolaires et liés à l'enfance favorables à l'arrivée de jeune ménages

 Les RPI (Regroupements Pédagogiques Intercommunaux)


 Les écoles primaires


 Les pôles d'éducation primaires et secondaires


 Les crèches


 Les ALSH


Mener une politique en matière d'équipements publics favorables à l'amélioration du cadre de vie

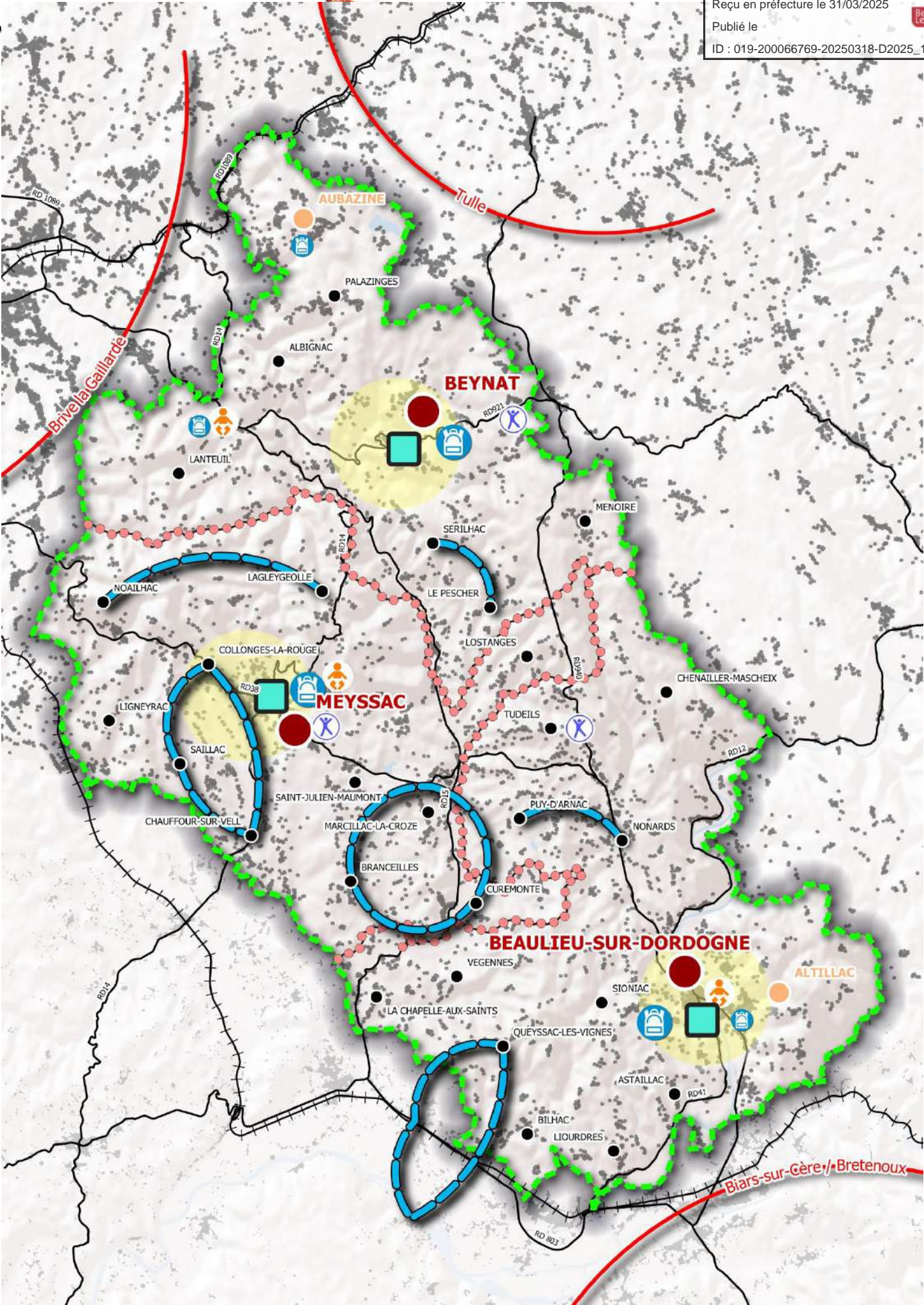
 Renforcer l'offre en équipements sanitaires, culturels et sportifs des pôles d'équilibre

 Favoriser le développement d'une offre de services de proximité sur des pôles intermédiaires

 Routes départementales principales

 Voies ferrées

 Bassins d'emploi voisins



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

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

- agissant sur la vacance par le réinvestissement des logements inoccupés (réhabilitation et renouvellement), en particulier dans les centres-bourgs ;
- priorisant les centralités des pôles d'équilibre par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble à proximité des bassins d'emploi, des services et équipements limitant ainsi les déplacements.
- densifiant l'urbanisation des pôles secondaires et ruraux sur les bourgs et les villages ne concentrant pas d'enjeux agricoles ;
- limitant le développement des secteurs d'urbanisation linéaire, source de nuisance à la pérennité d'exploitation agricole.
- stoppant le changement de destination des constructions à usage d'habitation dans le centre bourg ancien de Collonges la Rouge afin de préserver cette identité de village.

Porter une attention au traitement des franges d'urbanisation via :

- un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions notamment dans les opérations d'aménagement dans le but de préserver la qualité des paysages urbains et des hameaux.

Intégrer les nouvelles constructions au contexte local en :

- prenant en compte la qualité architecturale locale.

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

Permettre un fonctionnement durable des équipements publics en :

- orientant le développement de l'habitat à proximité des principaux équipements, et notamment des écoles ;
- facilitant l'accès aux équipements ;
- privilégiant la mutualisation des équipements sportifs existants sur l'ensemble de notre territoire et des territoires voisins avant de planifier et de conclure à la nécessité d'en créer de nouveaux ;
- poursuivant le renforcement des équipements sportifs et culturels ;
- favorisant l'accès à la culture pour tous notamment à travers le maintien et le développement de médiathèques, musées,...

Demeurer au plus près des besoins des habitants en :


- luttant contre la désertification médicale en maintenant une offre de santé diversifiée et adaptée au sein des pôles d'équilibre ;
- soutenant et développant les services de prise en charge et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie ;
- anticipant les futurs besoins de la population, à travers un projet social de territoire, notamment des jeunes ménages souhaitant s'implanter durablement sur le territoire, en matière de services sociaux et à destination de l'enfance et de la jeunesse...

Accompagner le développement des énergies renouvelables en :

- préservant les espaces naturels sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, réservoir de biodiversité, ...) ;
- favorisant le développement de formes urbaines respectueuses de l'environnement;
- encourageant la réhabilitation des anciennes constructions en bâtiment économe en consommation d'énergie;
- réfléchissant à la reconversion de surfaces artificialisées en zone de développement énergétique ;
- permettant une bonne intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable au sol.

Valoriser les entrées de ville en :

- gérant les transitions entre les espaces bâtis et leur environnement agricole ou naturel à travers le traitement paysager des franges;
- améliorant les perceptions visuelles des entrées d'agglomération des pôles d'équilibre.

 Améliorer les perceptions visuelles des entrées d'agglomération des pôles d'équilibre


Accompagner le développement des énergies renouvelables

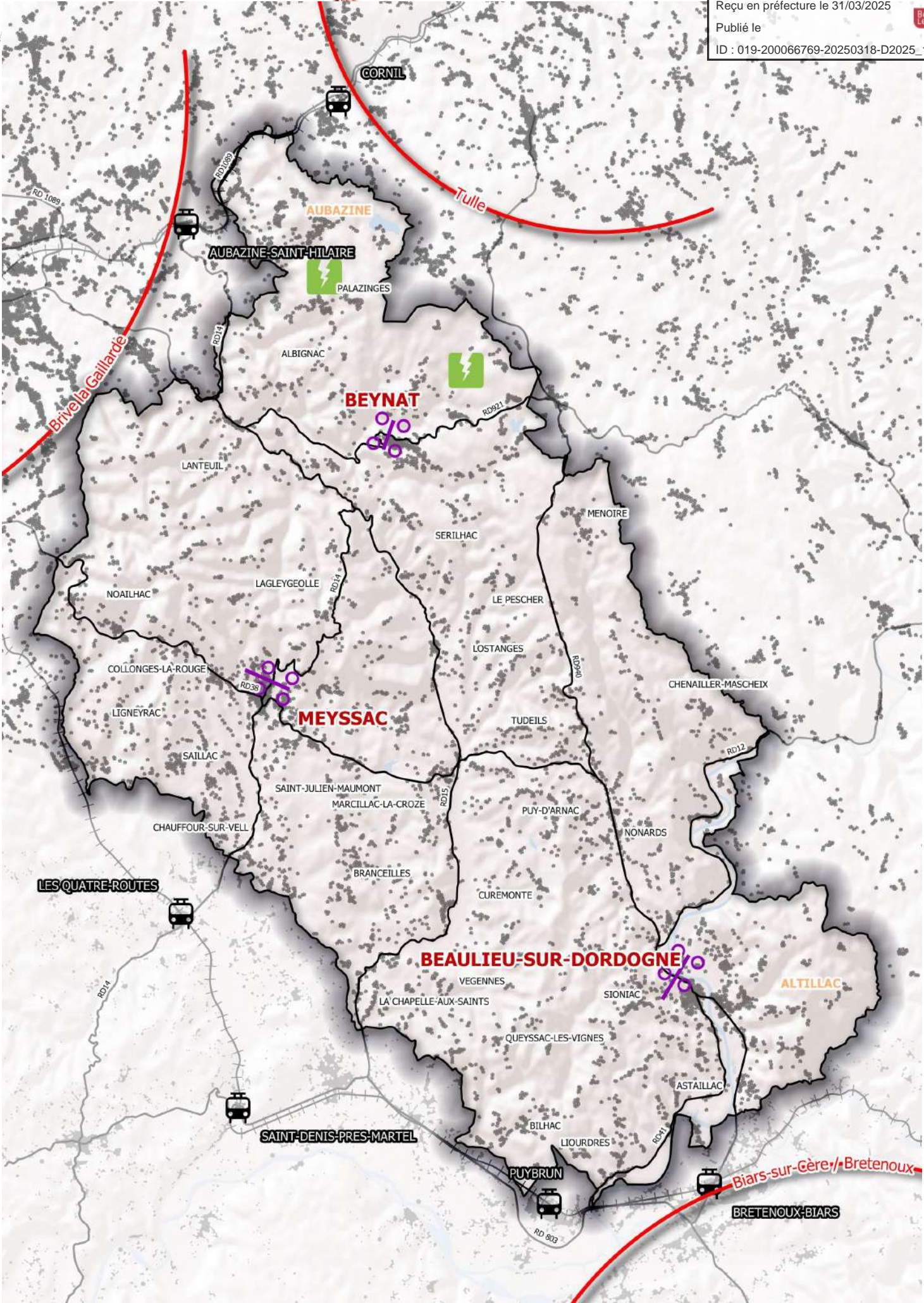
 Réfléchir à la reconversion de surfaces artificialisées en zone de développement énergétique

 Routes départementales principales

 Voies ferrées

 Gares

 Bassins d'emploi voisins





Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir

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 en :

- accompagnant l'installation de nouvelles entreprises et le développement des activités en place;
- privilégiant les disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà présentes sur le territoire intercommunal;
- renforçant les liens de ces sites économiques avec les espaces naturels, via une bonne intégration des bâtiments d'activité mais aussi sur le traitement des espaces libres et les clôtures;
- développant la desserte en très haut débit, favorisant ainsi le télétravail;
- prenant en compte les sites de carrière et en anticipant leur reconversion.

Équilibrer l'armature commerciale sur l'ensemble du territoire intercommunal via :

- le confortement de l'attractivité des pôles d'équilibre en favorisant l'installation et le maintien des commerces;
- la maîtrise des capacités de développement commercial des pôles secondaires et ruraux via la préservation des commerces de proximité.

Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution

Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution en :

- soutenant le développement de l'agriculture historique du territoire intercommunal basée sur l'élevage de ruminant, dans une optique de compétitivité, de prise en compte des espaces naturels, du maintien des paysages et de protection des ressources;
- permettant l'évolution et la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées, à travers les changements de destination de bâtiments, le développement d'activités (vente à la ferme, agrotourisme, « agriénergie³ »...), la création de retenue d'eau ;
- instaurant des périmètres de protection vis-à-vis de l'ensemble des vergers et vignes à vocation économique (50 m), en lien avec la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement;
- veillant à respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'exploitations (100 m) et en prenant en compte les plans d'épandage;
- encourageant et développant les activités constituant le prolongement de l'acte de production (locaux de transformation, locaux d'abattage, de conditionnement et de vente directe de produits agricoles); et via la valorisation de la production agricole locale (vin de paille, noix, châtaignes, veau sous la mère, volaille, porc, ovin, produit laitier, truffe, fruits rouge, ...) et le développement des circuits courts.

³ Le terme « agriénergie » englobe l'ensemble des productions d'énergie renouvelable lié au monde agricole, à condition que celles-ci viennent en complément de l'activité agricole

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 via :

- Le tourisme de plein air, avec la vallée de la Dordogne, les sites du Coiroux et de Miel, l'arboretum et la pratique de sport de plein nature (la pêche, du golf, sport mécanique, sport nautique, ...)
- Le tourisme patrimonial tel que Collonges la Rouge, Curemonte, Aubazine, Beaulieu / D, Meyssac ...
- Le tourisme culturel avec notamment les musées (musée de la noix, musée de l'Homme de Néandertal, ..), évènementiel avec les différentes foires, marchés de pays et fêtes, ...

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 en prenant en compte l'itinérance sur le territoire et au-delà et en favorisant notamment l'accueil des randonneurs ...



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

- ◆ Privilégier les disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà présentes sur le territoire intercommunal
- ▲ Prendre en compte les sites de carrière

Equilibrer l'armature commerciale sur l'ensemble du territoire intercommunal

- 🛒 Conforter l'attractivité des pôles d'équilibre en favorisant l'installation et le maintien des commerces
- 🛒 Maitriser le développement commercial des pôles secondaires et ruraux via la préservation des commerces de proximité.

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

- 🏠 Maintenir et développer l'hébergement touristique sur le territoire
- 🌿 Encourager le tourisme de plein air en permettant le développement des activités existantes et la création de nouvelles

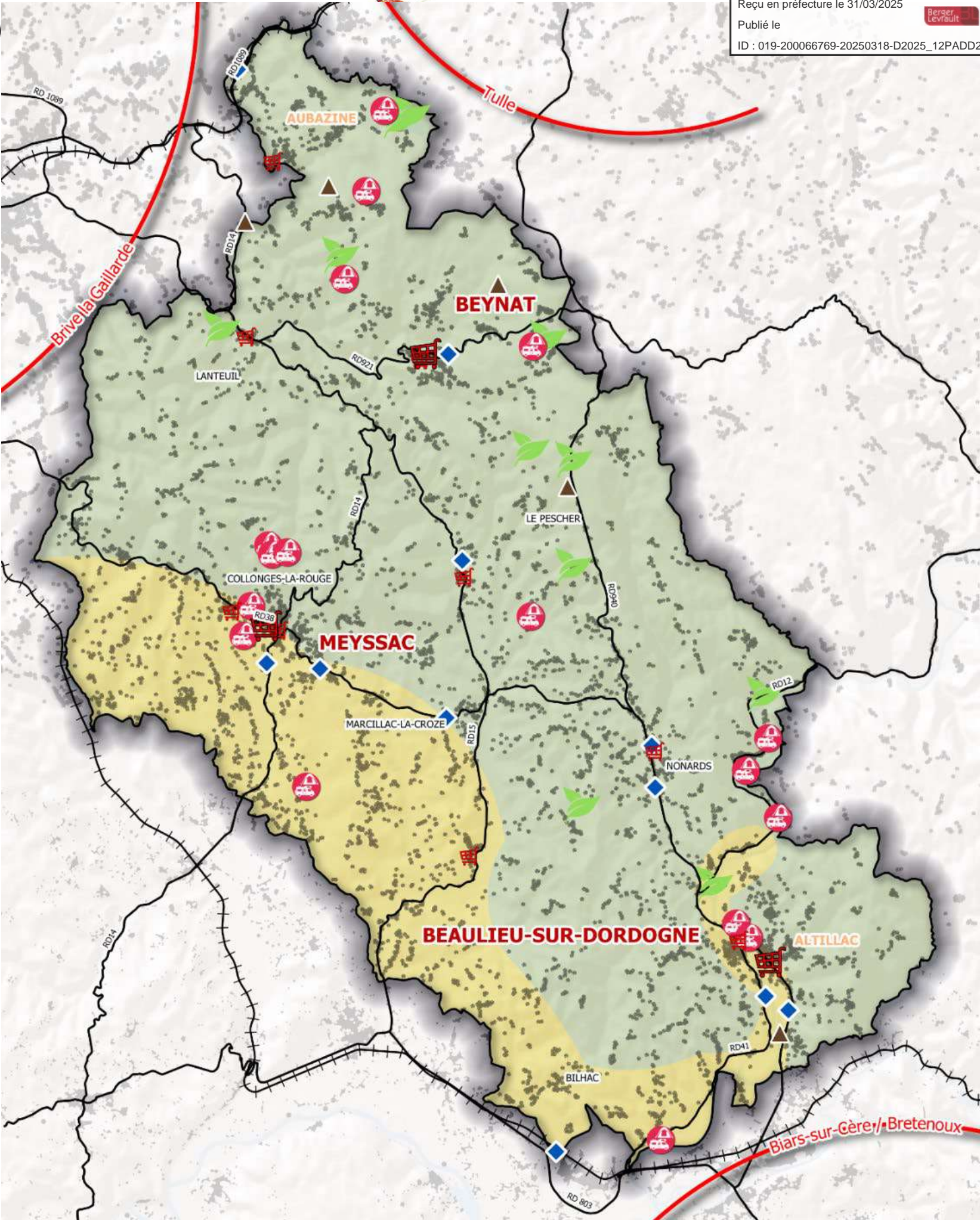
Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution

- 🟡 Espaces à dominante arboricole et viticole
- 🟢 Espaces à dominante de prairie pour l'élevage

— Routes départementales principales

++++ Voies ferrées

🔴 Bassins d'emploi voisins



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

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

Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture via :

- la mise en place d'aires de co-voiturage aux abords des principaux axes de déplacement;
- l'étoffement de l'offre en déplacement doux (cheminements piétonniers et/ou pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée, notamment dans le cadre des voies vertes pales porté par le département de la Corrèze) sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ainsi dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble dans les pôles d'équilibre et secondaires ; la question des mobilités douces devra être traitée et des aménagements seront réalisés.

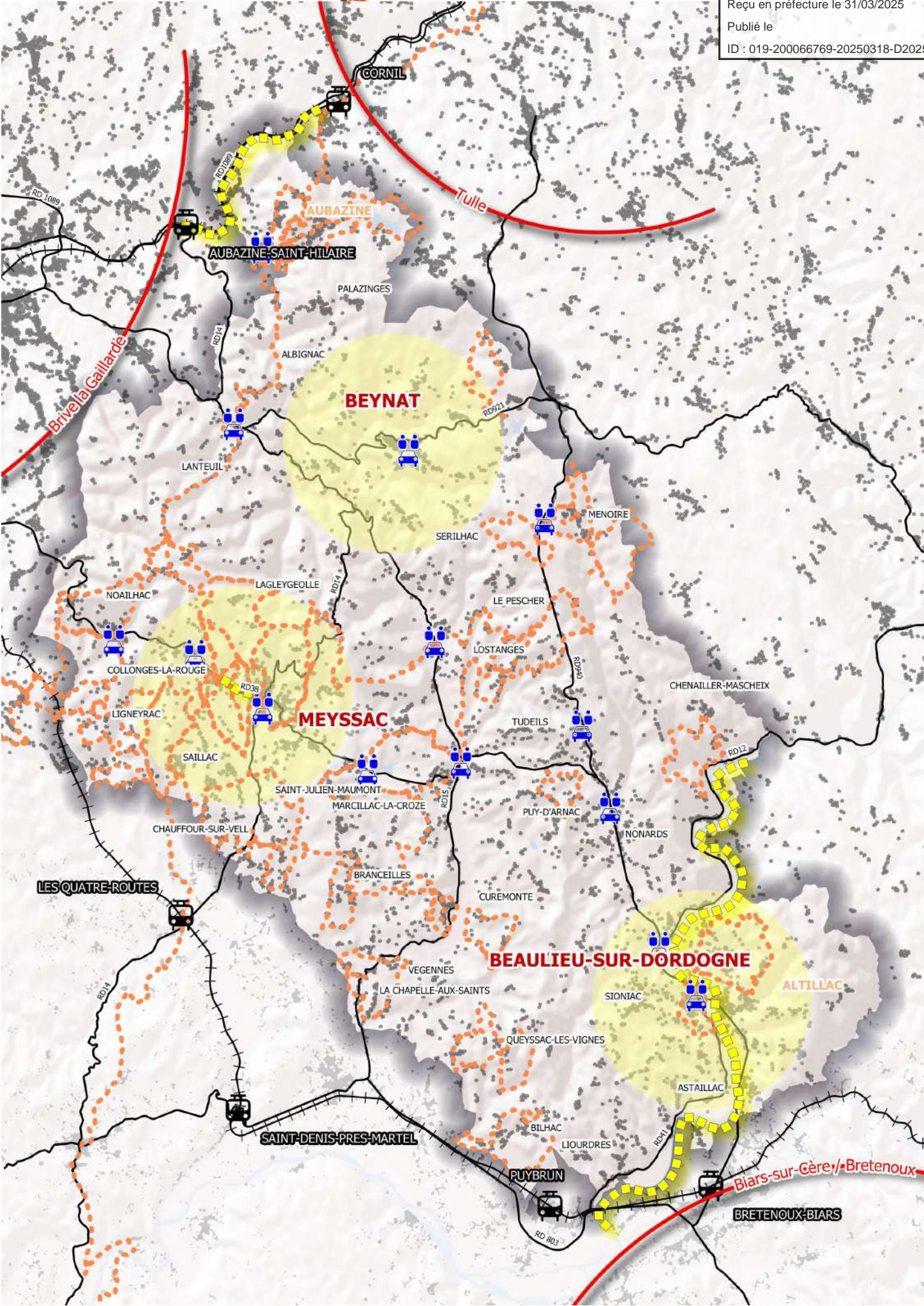


MCM

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 019-200066769-20250318-D2025_12PADD2D-DE

S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire

- Valoriser le maillage d'itinéraires de randonnée
- Encourager l'étoffement de l'offre en déplacement doux
- Encourager la mise en place d'aires de covoiturage aux abords des principaux axes de déplacement
- Réfléchir à des maillages doux au sein des agglomérations des pôles d'équilibre en particulier dans les futures zones à urbaniser
- Routes départementales principales
- Voies ferrées
- Gares
- Bassins d'emploi voisins





Le Midi Corrèzien, un territoire nature

Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire

Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles en :


- traduisant à l'échelle locale les grandes orientations régionales relative à la Trame Verte et Bleue ;
- limitant l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques ;
- préservant les massifs boisés, les haies bocagères, les arbres isolés, les bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la communauté de communes;
- préservant et valorisant les zones humides, les ripisylves des cours d'eau (végétation arbustive) et les étangs;
- protégeant les milieux naturels vulnérables de tout développement.

Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles

 Préserver les massifs boisés participant à l'identité patrimoniale du territoire


Préserver et valoriser les zones humides, ripisylve des cours d'eau et les étangs

 Les cours d'eau


 Les zones humides


Protéger les continuités écologiques identifiées

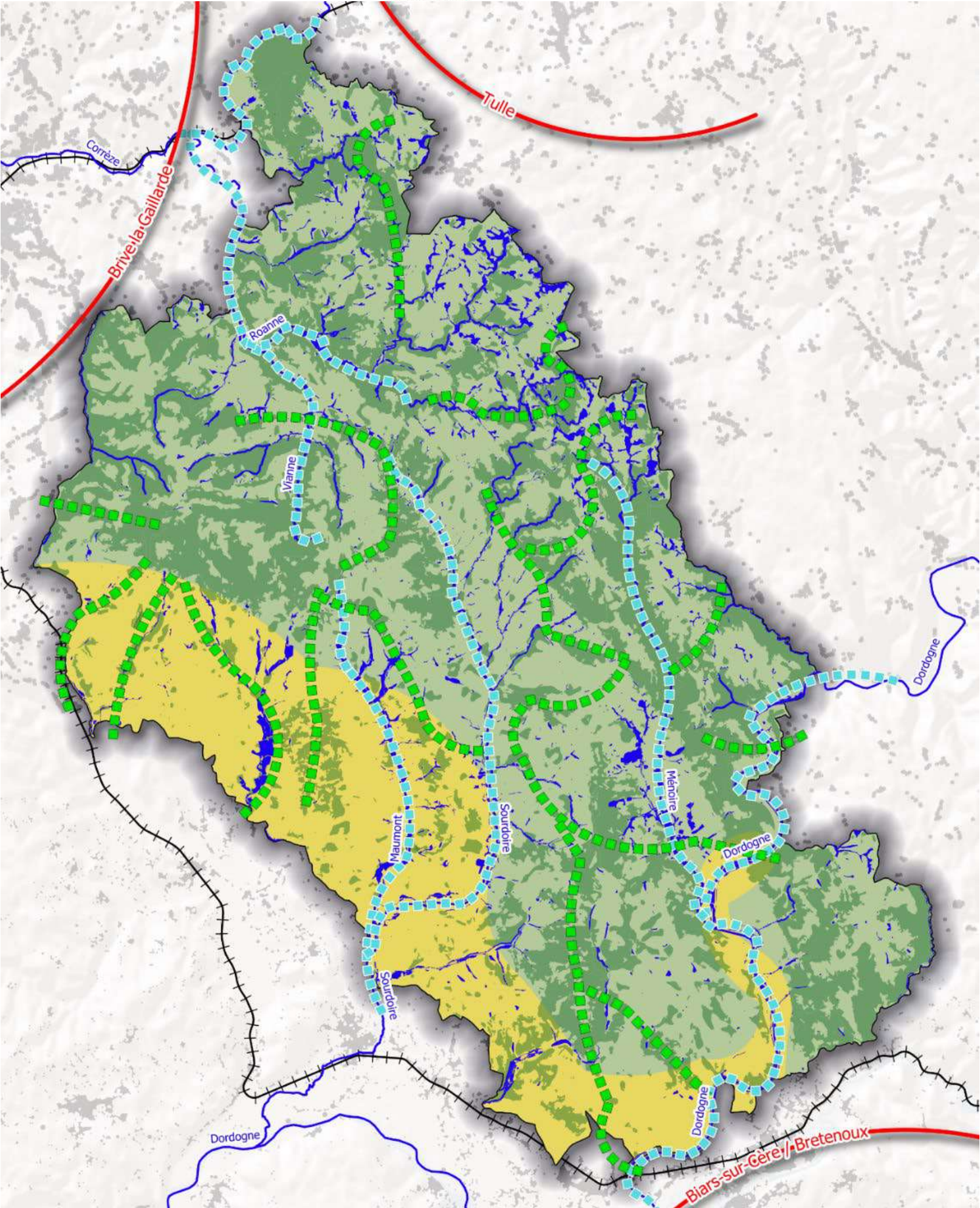
 Corridors liés à la Trame Bleue

 Corridors liés à la Trame Verte

Préserver les espaces agricoles ayant un rôle de transition au sein de la Trame Verte et Bleue

 Espaces à dominante arboricole

 Espaces à dominante bocagère avec son réseau de haies



Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire

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

- prenant en compte les identités locales du paysage, du patrimoine et du bâti dans les projets urbains, notamment d'aménagements en extension du tissu bâti ou en entrée de bourgs;
- évitant les constructions isolées déconnectées de toute trame urbaine et participant au mitage des espaces agricoles et naturels;
- préservant les vues lointaines et les axes de vues en direction des bâtiments et des profils urbains remarquables.

Préserver et mettre en valeur les structures paysagères et architecturales typiques du territoire intercommunal en :

- favorisant la réhabilitation des constructions anciennes via l'adaptation du règlement littéral en fonction des caractéristiques architecturales;
- veillant au maintien des silhouettes bâties historiques;
- maintenant les vues remarquables sur le grand paysage, tout en sauvegardant les ouvertures depuis les collines et lignes de crêtes.




Identifier les éléments de patrimoine (maisons de caractère, patrimoine vernaculaire,...) en vue de leur préservation (En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Permettre le changement de destination des bâtiments (En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme).

Le PLUi prendra également en compte les dispositions des SPR existants sur le territoire intercommunal.

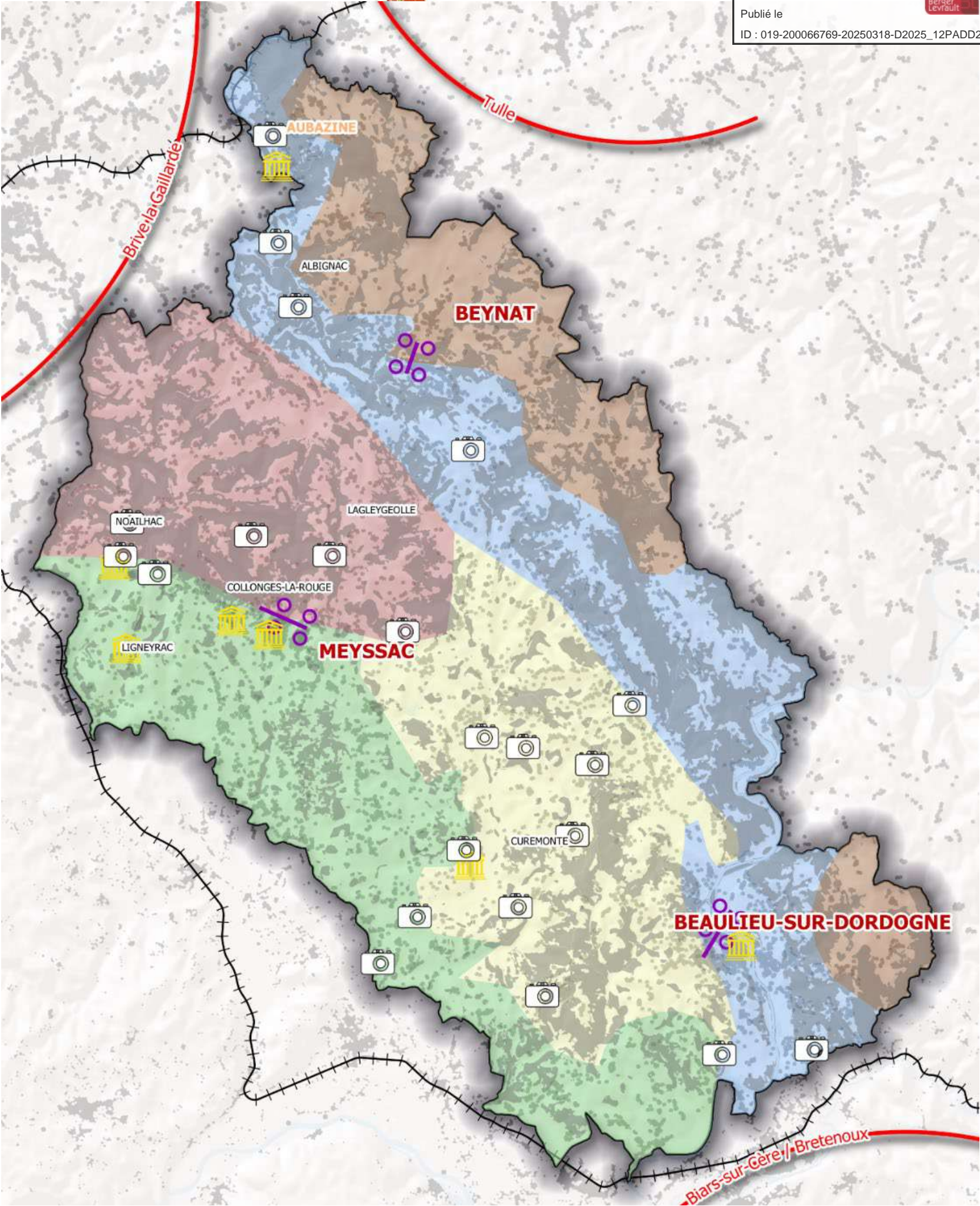


Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale

-  Maintenir les vues remarquables sur le grand paysage, tout en sauvegardant les ouvertures depuis les collines et lignes de crêtes
-  Veiller au maintien des silhouettes bâties historiques des bourgs et centres anciens remarquables
-  Améliorer les perceptions visuelles des entrées d'agglomération des pôles d'équilibre

Préserver et mettre en valeur les structures paysagères du territoire intercommunal

- | | | |
|---|---|---|
|  Bassin de Brive |  Causses corréziens |  Hauts plateaux corréziens et de la Xaintrie |
|  Bassin de Meyssac |  Gorges et reliefs des vallées de la Dordogne et de la Corrèze | |
-
-  Massifs boisés
 -  Voies ferrées
 -  Bassins d'emploi voisins



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

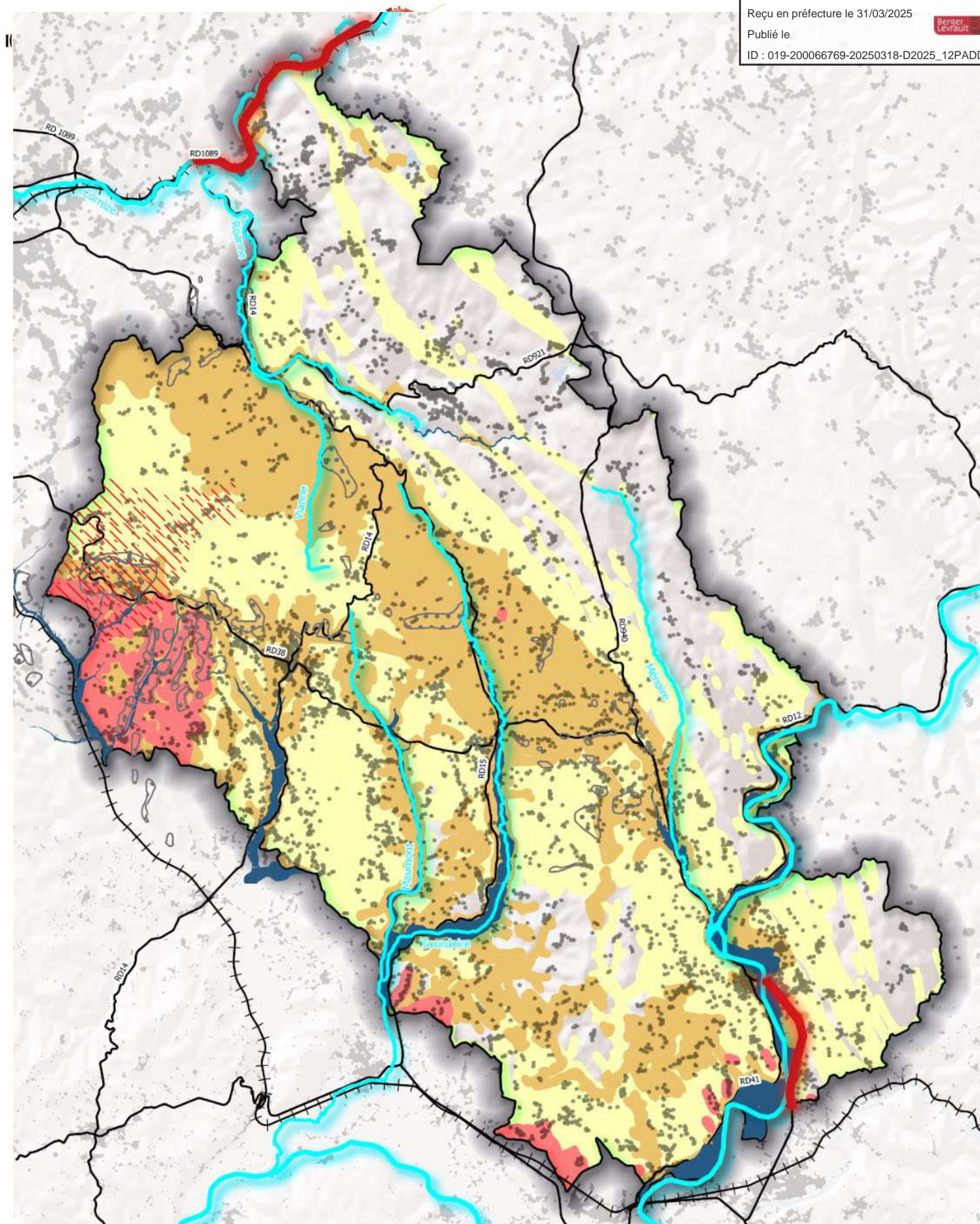
Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement en :

- limitant les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, radon) et technologiques pour les biens et les personnes en évitant l'urbanisation dans les zones dites « sensibles » ; le cas échéant, définir des règles d'urbanisme permettant d'adapter les modes de construction aux risques encourus ;
- maîtrisant les ruissellements à la source en privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours à des techniques alternatives ;

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

- prenant en compte les nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires en maintenant des espaces tampon entre les nouvelles constructions et les infrastructures génératrices de nuisances et en prenant en compte des périmètres de bruit des infrastructures de transports terrestres définis par arrêté préfectoral ;
- prenant en compte les activités sources de nuisances présentes sur le territoire intercommunal et en adaptant le développement de l'urbanisation en fonction de celle-ci.

+++ Voies ferrées







Limiter les pressions sur les ressources et milieu naturel

Protéger, gérer la ressource en eau en :

- valorisant les efforts fournis dans la ressource en eau potable,
- limitant les atteintes à la qualité des eaux de surface notamment de la Corrèze et de la Dordogne, de l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire intercommunal;
- assurant une adéquation entre la collecte et le traitement des eaux usées et les capacités d'accueil des nouveaux arrivants;
- prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'aménagement.

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

Limiter les atteintes à la qualité des eaux de surface

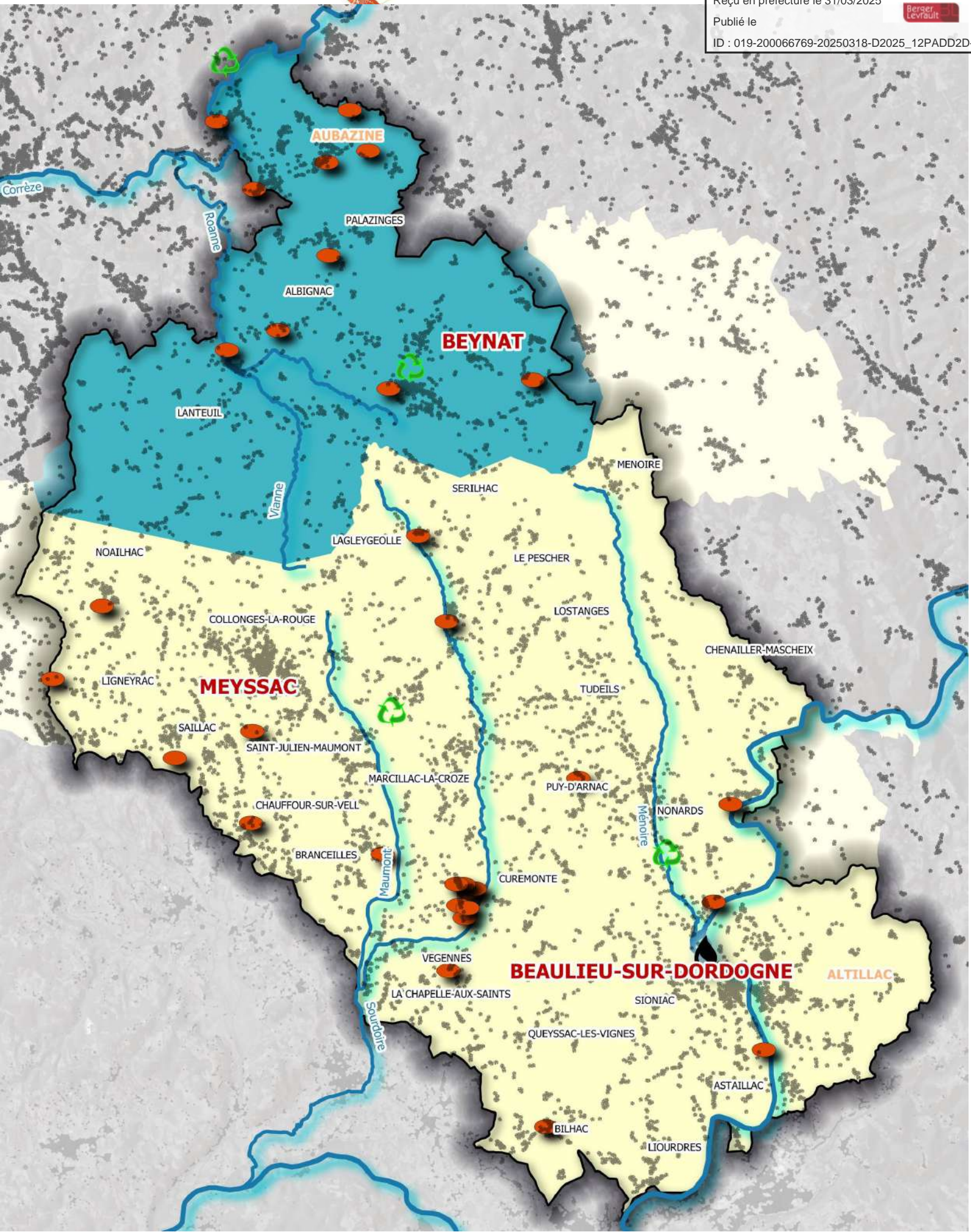
-  Bassin versant de la Corrèze-Vézère
-  Bassin versant de la Dordogne
-  Prise d'eau superficielle
-  Principaux cours d'eau

Assurer une adéquation entre la collecte et le traitement des eaux usées et les capacités d'accueil des nouveaux arrivants

-  Station d'épuration

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

-  Déchèterie






Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 019-200066769-20250318-D2025_12PADD2D-DE


Exploitez le potentiel de vos territoires



