

# Communauté de communes MIDI CORREZIEN

## PLUi

### Livret 0 - Rapport de présentation

(Février 2026)



## Résumé non technique

### Livret 1 – Diagnostic territorial

### Livret 2 – Justification du parti d'aménagement retenu

### Livret 3 – Analyse des incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement

#### Annexes :

- 1- Assainissement - Fiche d'identité communale
- 2- Architecture - Fiche d'identité communale
- 3- Eléments de patrimoine non protégés – Fiche d'identité communale
- 4- Logements vacants - Carte de localisation par commune en 2019
- 5- Pré-diagnostic agricole
- 6- Etude de densification
- 7- Evaluation environnementale

# Résumé non technique



**PLU**  
**Midi Corrézien**  
Communauté de communes

# Partie 1 – Etat initial de l'environnement





## 1. Les caractéristiques physiques du territoire (Livret 1 p.20)

Au cœur du Limousin, les plateaux de Millevaches culminent jusqu'à frôler les 1000 mètres d'altitude. Ils sont entourés de bas plateaux, aux allures de campagne-parc. Ces derniers sont entrecoupés d'émergences montagneuses. Au sud, le relief descend vers le bassin de Brive et forme une étroite marge aquitaine qui relie le Limousin au grand Sud-Ouest. La communauté de commune est située à l'articulation de plusieurs entités paysagères formées par « la vallée de la Dordogne » qui creuse son lit entre deux émergences montagneuses « les hauts plateaux corrèziens » et la « Xaintrie ». La Dordogne rejoint au sud-ouest « les bassins de Brive » et de « Meyssac » pour se diriger vers les causses.



Répartition des communes dans les unités paysagères :

- **Hauts plateaux corrèzien et de la Xaintrie** : Albignac, Altillac, Aubazine, Beynat, Chenailier-Mascheix, Le Pescher, Lostanges, Ménoire, Palazinges, Sérilhac.
- **Gorges et reliefs des vallées de la Dordogne et de la Corrèze** : Beaulieu-sur-Dordogne, Albignac, Altillac, Astaillac, Aubazine, Beynat, Chenailier-Mascheix, Lanteuil, Le Pescher, Liourdres, Lostanges, Nonards, Palazinges, Sérilhac, Sioniac, Tudeils.
- **Bassin de Brive** : Collonges-la-Rouge, Lagleygeolle, Lanteuil, Meyssac, Noailhac, Saint-Bazile-de-Meyssac, Sérilhac.
- **Bassin de Meyssac** : Beaulieu-sur-Dordogne, Astaillac, Bilhac, Branceilles, Curemonte, La Chapelle-aux-Saints, Lagleygeolle, Le Pescher, Lostanges, Marcillac-la-Croze, Meyssac, Nonards, Puy d'Arnac, Queyssac-les-Vignes, Saint-Bazile-de-Meyssac, Saint-Julien-de-Maumont, Sérilhac, Sioniac, Tudeils, Végennes.
- **Causses Corrèzien** : Astaillac, Bilhac, Branceilles, Chauffour-sur-Vell, Collonges-la-Rouge, Curemonte, La Chapelle-aux-Saints, Ligneyrac, Liourdres, Marcillac-la-Croze, Meyssac, Noailhac, Queyssac-les-Vignes, Saillac, Saint-Julien-de-Maumont, Sioniac, Végennes.



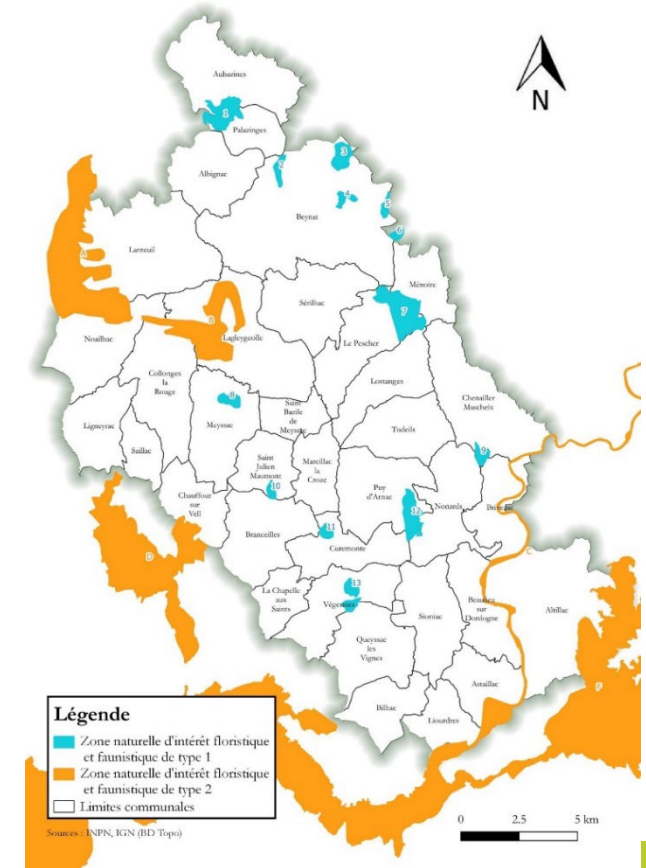
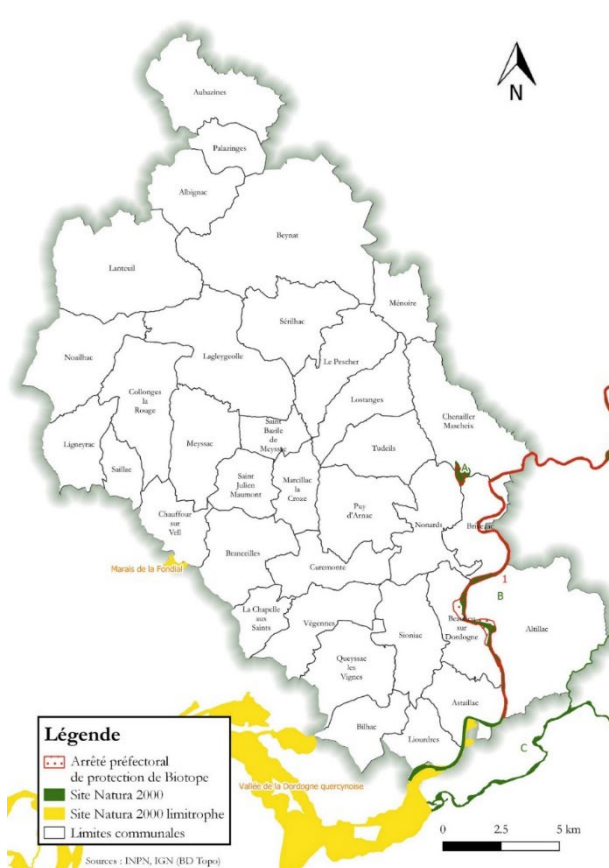


## 2. La biodiversité (Livret 1 p.42)

### Les espaces naturels identifiés :

La communauté de communes est pourvue de plusieurs espaces naturels remarquables identifiés : au titre du classement Natura 2000, le territoire intercommunal est concerné par trois zones spéciales de conservation (ZSC), il recense également 14 ZNIEFF de type 1, 6 ZNIEFF de type 2 et pour terminer 2 arrêtés de protection de biotope. Ces sites possèdent une grande valeur patrimoniale, de par la présence de milieux naturels et d'espèces végétales et animales protégées et/ou rares. Ils forment des réservoirs de biodiversité importants à prendre en compte.

Nom commune	Nombre d'espèces protégées	Nombre d'espèces déterminantes ZNIEFF	Zonages existants (ZNIEFF 1, 2, APB, Natura 2000)
Albignac	0	4	-
Altillac	6	17	APB, ZNIEFF 2, Natura 2000
Astillac	6	21	APB, ZNIEFF 2, Natura 2000
Aubazines	5	9	ZNIEFF 1
Beaulieu-sur-Dordogne	4	8	APB, ZNIEFF 2, Natura 2000
Beynat	5	14	ZNIEFF 1
Bilhac	1	6	-
Branceilles	1	0	ZNIEFF 1
Brivezac	1	1	APB, ZNIEFF 2, ZNIEFF 1, Natura 2000
Chauffour-sur-Vell	0	21	-
Chenailler-Mascheix	9	22	APB, ZNIEFF 2, ZNIEFF 1, Natura 2000
Collonges-la-Rouge	1	1	ZNIEFF 2
Curemonte	9	44	ZNIEFF 1
La-Chapelle-aux-Saints	1	8	-
Lagleygeolle	1	6	ZNIEFF 2
Lanteuil	1	1	ZNIEFF 2
Le Pescher	4	9	ZNIEFF 1
Ligneyrac	1	12	-
Liourdres	3	2	ZNIEFF 2, Natura 2000
Lostanges	1	5	ZNIEFF 1
Ménoire	4	8	ZNIEFF 1
Meysac	9	57	ZNIEFF 1
Noailhac	1	9	ZNIEFF 2
Nonards	3	12	ZNIEFF 1, Natura 2000
Palazinges	-	6	ZNIEFF 1
Puy d'Arnac	3	25	ZNIEFF 1
Queyssac-les-Vignes	2	26	ZNIEFF 1
Saillac	3	5	-
Saint-Bazile-de-Meysac	0	9	-
Saint-Julien-Maumont	9	52	ZNIEFF 1
Sérilhac	0	8	-
Tudeils	1	7	-
Végennes	7	38	ZNIEFF 1

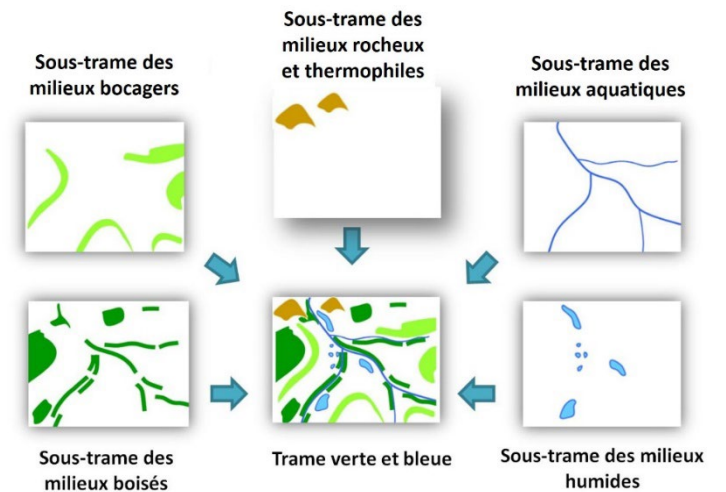


**La trame verte et bleue :**

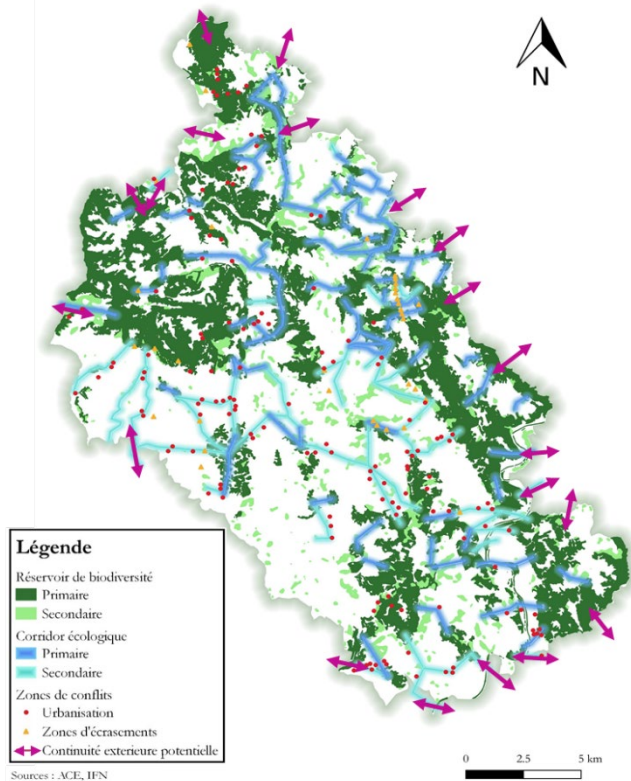
La trame verte et bleue est une mesure adoptée par le Grenelle de l'environnement qui a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est donc représentée par les milieux boisés et ouverts, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

La trame verte et bleue se décline à diverses échelles : nationale (Orientations nationales), régionale (SRCE, SRADDET), territoriale (PNRCQ, Scot, PLUi...), communale (PLU, CC).

5 sous-trames ont été retenues pour le territoire de la communauté de communes Midi Corrèzien et seront déclinées en réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les intitulés de ces sous-trames correspondent à ceux définis dans les documents TVB régionaux (SRCE, SRADDET) et leur contenu a été ajusté aux spécificités territoriales en concertation avec les acteurs et élus locaux et l'ACE.

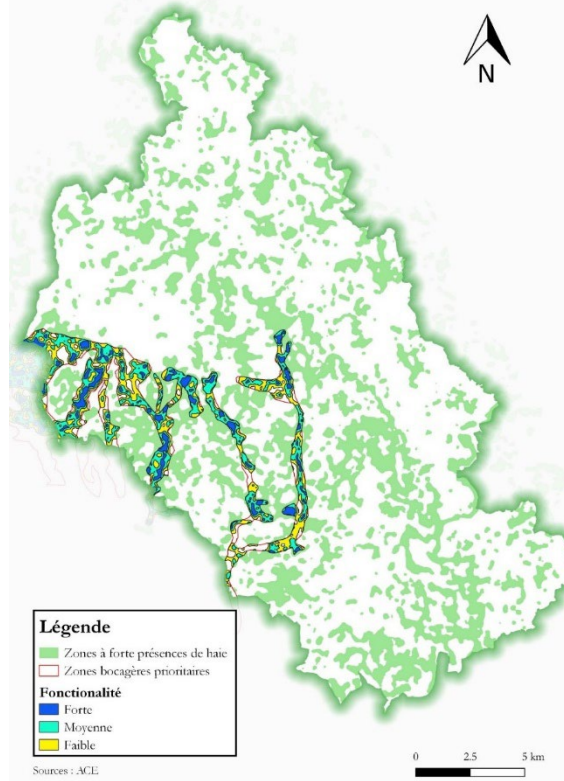


**La sous-trame des milieux forestiers :**



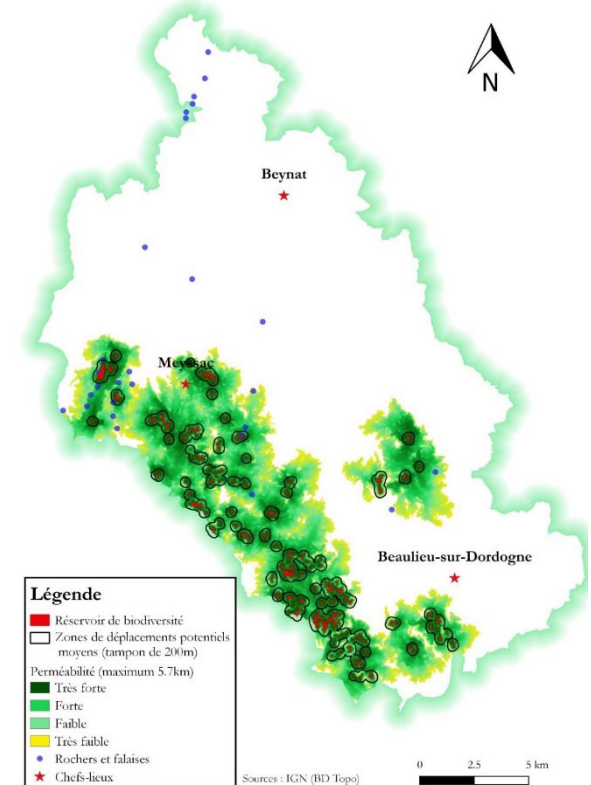
Le maintien d'une continuité dans la trame boisée notamment entre le nord (vallée de la Corrèze) et le sud (Vallée de la Dordogne) est impératif pour favoriser la circulation des individus et des populations. De plus, le département de la Corrèze supporte une économie importante liée à l'exploitation du bois. Une exploitation raisonnée des boisements sera la clé d'un développement durable pour la communauté de communes. Les différentes réglementations existantes devront être reportées sur le PLUi.

**La sous-trame des milieux ouverts et bocagers :**



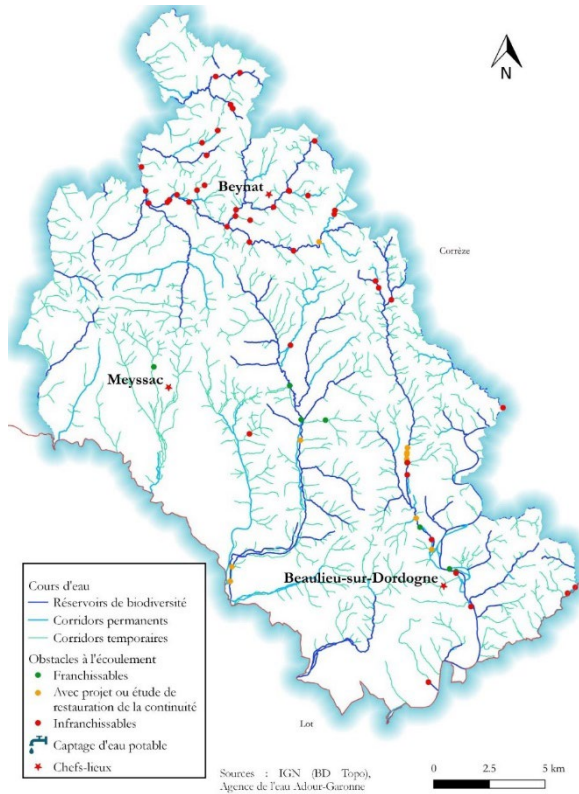
Le réseau bocager est de bonne qualité sur le territoire, même si il a tendance à diminuer au profit des surfaces boisées. Certains secteurs présentent toutefois une densité importante et une très bonne fonctionnalité et sont identifiés comme à conserver. Cette conservation n'est pas forcément liée à une protection des haies et bosquets via un classement réglementaire (EBC par exemple) mais pourrait être raisonnée en termes de densité et/ou de linéaire de haies à maintenir dans le temps et faire l'objet d'un indicateur d'évaluation du PLUi.

**La sous-trame des milieux thermophiles (secs) et rocheux :**



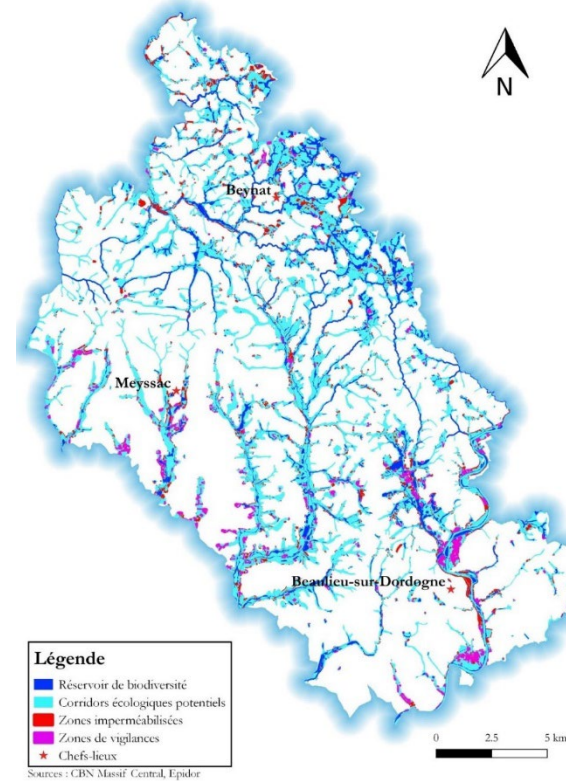
Les pelouses et landes sèches basiphiles (calcaires et serpentines) sont des milieux très rares à l'échelle du territoire de la communauté de communes, du département de la Corrèze et même de l'ancienne région Limousin. Afin de les préserver, ainsi que les espèces associées (orchidées, papillons...), il est nécessaire de maintenir un chapelet de pelouses et landes bien connectées entre elles.

**La sous-trame des milieux aquatiques :**



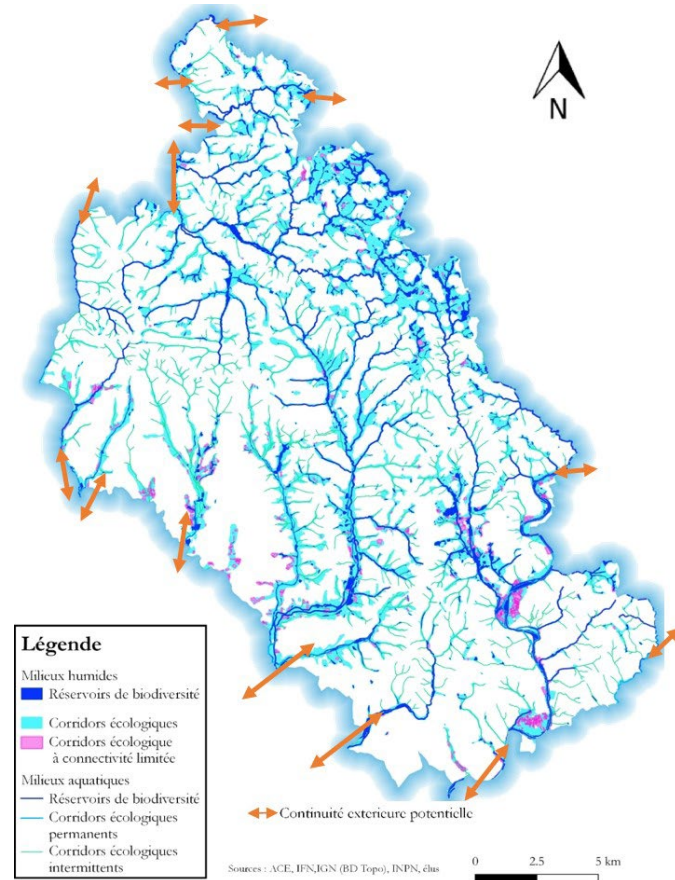
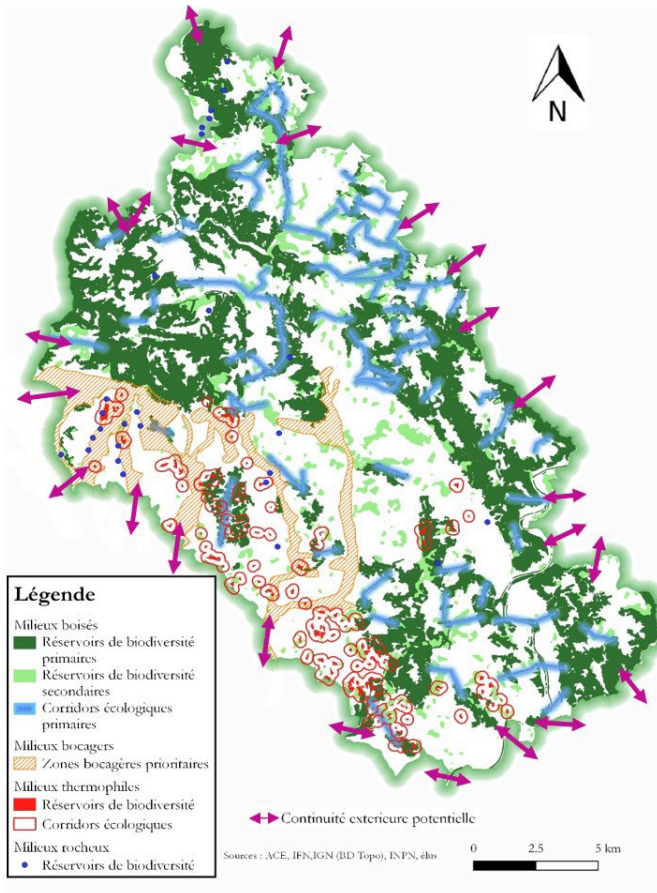
La communauté de communes est parcourue par un réseau hydrographique très dense, constitué à la fois de têtes de bassin versant et de cours d'eau importants (Corrèze, Dordogne...) et leurs vallées. Les milieux aquatiques sont reconnus de bonne qualité à l'échelle du bassin versant Adour-Garonne (réservoirs biologiques, axes de migration...) et présentent un fort intérêt écologique, même si diverses menaces existent. Les réservoirs et continuités écologiques formés par ces milieux sont à préserver.

**La sous-trame des milieux humides :**



Différents types de milieux humides sont présents sur le territoire. Selon leur degré de fermeture (boisements) ils présentent des intérêts pour des espèces différentes mais restent des milieux importants d'un point de vue écologique. Les services que rendent les milieux humides sont reconnus d'intérêt général et doivent être préservés.

Ils tiennent un rôle à la fois de réservoirs de biodiversité (de par les espèces qui s'y développent) et de continuités écologiques (continuités latérales des cours d'eau) et jouent un rôle essentiel dans la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. Les corridors écologiques, bien que présentant un enjeu écologique moindre car sans végétation hygrophile, sont tout de même intéressants car ils sont localisés de part et d'autre des cours d'eau et participent aux continuités latérales et longitudinales de ces derniers. Il convient pour ces zones, d'éviter ou réduire les incidences de l'urbanisation sur les milieux impactés présentant des enjeux environnementaux importants.



Les éléments de la TVB présentant les plus forts enjeux écologiques se situent évidemment au sein des réservoirs de biodiversité identifiés pour chacune des sous-trames retenues mais également au niveau des corridors écologiques présentant les plus fortes connectivités.

Sur ces secteurs à forts enjeux écologiques, il conviendra de définir des projets d'urbanisation permettant à la fois le développement territorial et la préservation de l'environnement.

*Remarque : 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.*



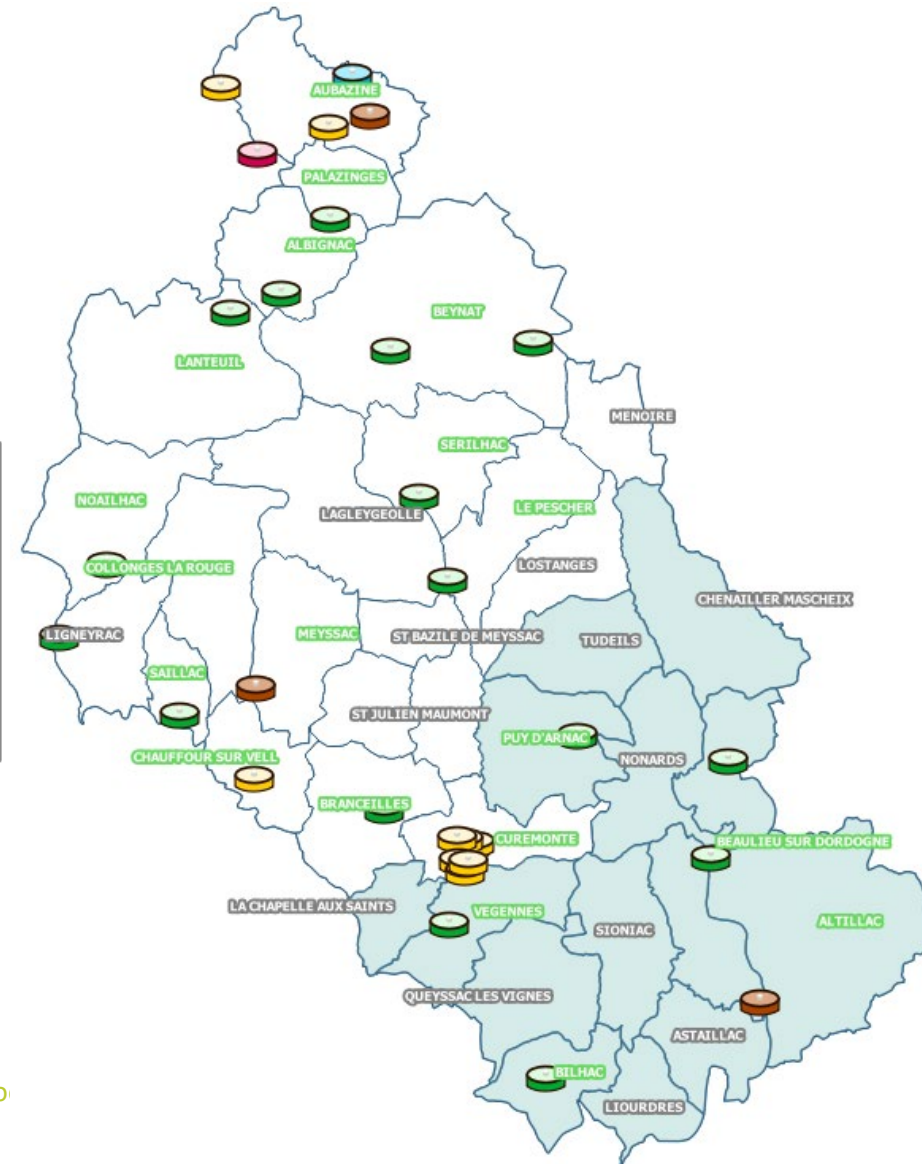
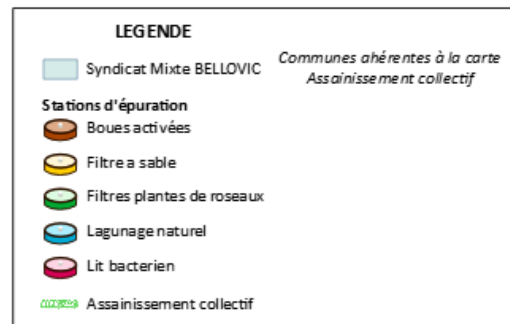
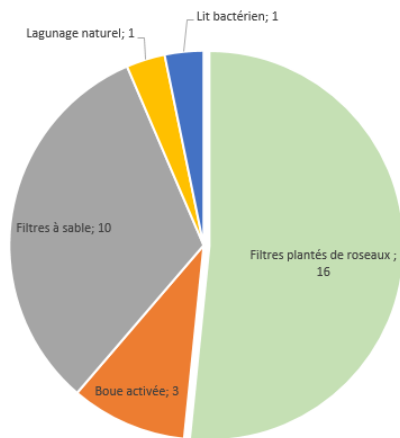
### 3. La ressource en eau (Livret 1 p.111)

#### L'assainissement :

La compétence assainissement collectif est assurée **par le Syndicat Mixte BELLOVIC**. L'exploitation du service d'assainissement collectif est confiée par délégation de service public à la société SAUR depuis le 01 mai 2009 et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

Le territoire compte **31 stations d'épuration** d'une capacité nominale allant de 20 à 4 733 EH. **Seule 6 stations sont supérieures à 600 EH sur tout le territoire**. Les deux plus importantes avec une filière boue activée sont celles de Beaulieu – Altiliac (4 733 EH) et de Meyssac (4 175 EH). La capacité des autres stations est inférieure à 250 EH avec une majorité de filtres à sable plantés roseaux.

*Répartition des différentes filières de traitement*



#### L'eau potable :

Une structure unique, le Syndicat Mixte BELLOVIC, assure la gestion de la compétence eau potable sur le territoire de la communauté de communes Midi Corrèzien. L'exploitation du service d'eau potable est confiée par délégation de service public à la société SAUR. Le contrat de concession a été renouvelé en 2018 et est effectif depuis le 01 janvier 2019 et ce pour une durée de 12 ans.

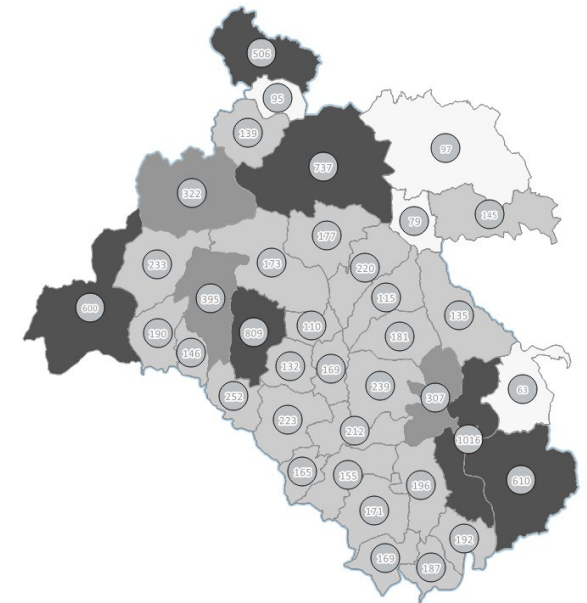
Seule 4 communes extérieures à la communauté de communes Midi Corrèzien adhèrent également au Syndicat Mixte BELLOVIC : Albussac, Neuville, Bassignac le Bas (Communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne) et Turenne (Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive).

Suite à la restructuration de sa ressource en eau au début des années 2010, le Syndicat Mixte BELLOVIC a abandonné un certain nombre de ses ressources originelles essentiellement au profit de la prise d'eau superficielle sur la rivière Dordogne au niveau du Peyriget sur la commune nouvelle de Beaulieu sur Dordogne. L'eau prélevée provient actuellement à **80 %** de cette dernière. Le complément est issu de captages situés sur les communes de Ménoire et de Neuville.

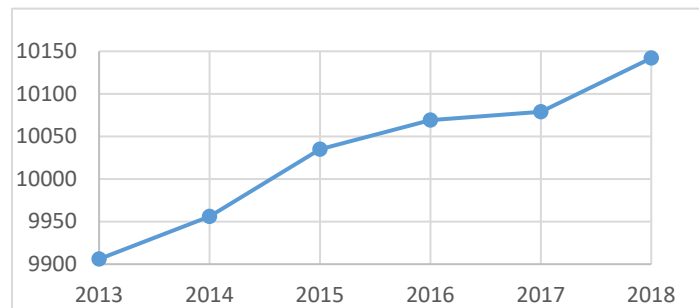
Le service de l'eau de BELLOVIC comptabilise **10 142 branchements et 10 062 abonnés** pour l'année 2018 sur l'ensemble de son territoire. La carte ci-contre représente le nombre d'abonnés sur chacune des communes du territoire du Syndicat.

Sur cette cartographie on observe que la **majorité des communes est située dans la tranche entre 100 et 260 abonnés/commune ce qui traduit un périmètre plutôt rural**. Cinq collectivités incluses dans la communauté de communes Midi Corrèzien comptabilisent **plus de 500 abonnés** sur leur territoire parmi lesquelles **3 communes qui sont BEYNAT, BEAULIEU SUR DORDOGNE et MEYSSAC avec plus de 700 abonnés chacune**.

**Depuis 2013**, on note une **progression annuelle** du nombre de branchements sur l'ensemble du territoire qui reste **faible mais constante**. L'augmentation plus importante entre 2017 et 2018 est due à l'adhésion de la commune de Bassignac le Bas.



Cartographie du nombre d'abonnés par commune sur le Syndicat Mixte Bellovic



Evolution du nombre de branchements sur le Syndicat Mixte BELLOVIC depuis 2013



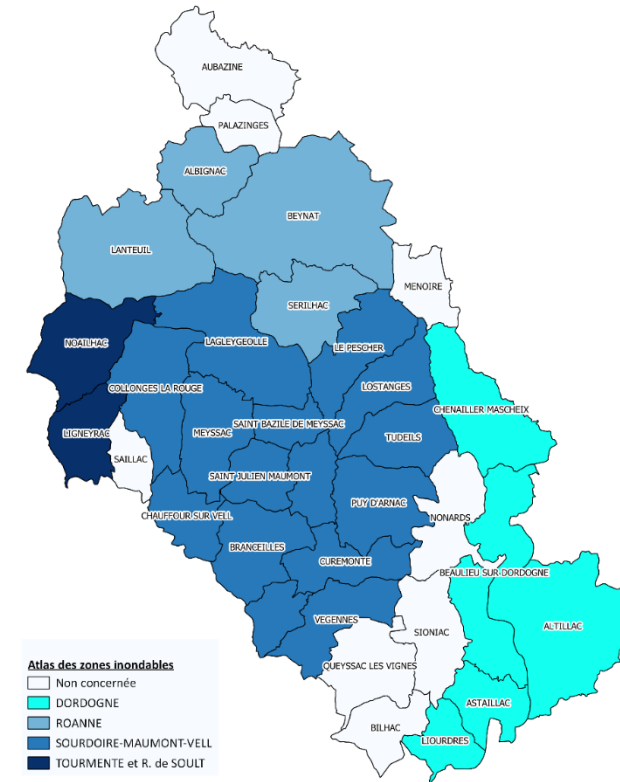
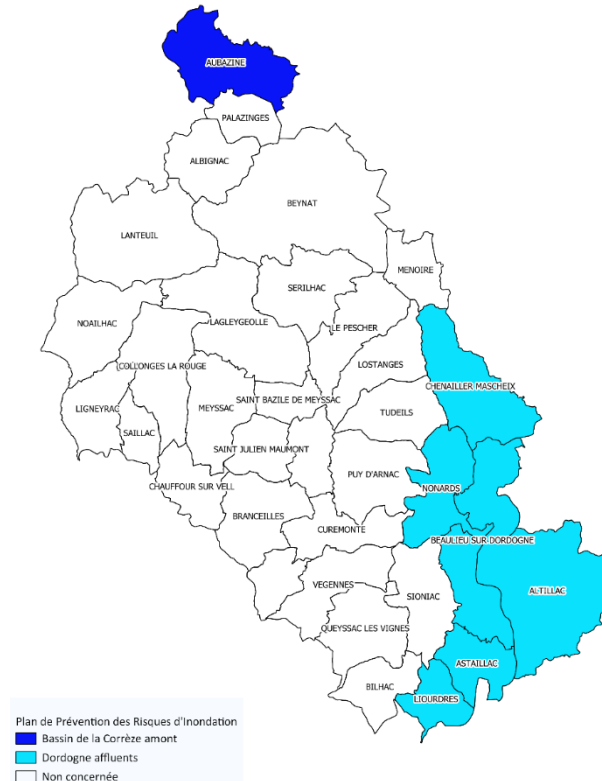
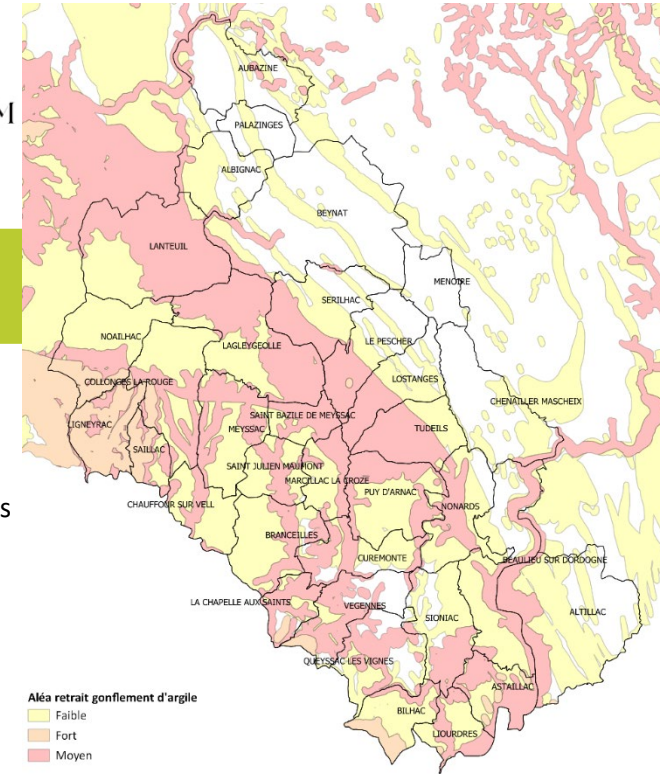
## 4. Les risques (Livret 1 p.138)

### Les risques naturels :

Les Plans de Prévention des Risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constituent aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'Etat en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Le territoire Midi Corrèzien, recense :

- deux PPR inondation (Bassin de la Corrèze amont et Dordogne affluents),
- un plan de prévention du risque naturel sur la commune de Noailhac.

De plus, le territoire Midi Corrèzien est concerné par des atlas des zones inondables et l'aléa retrait gonflement d'argile.

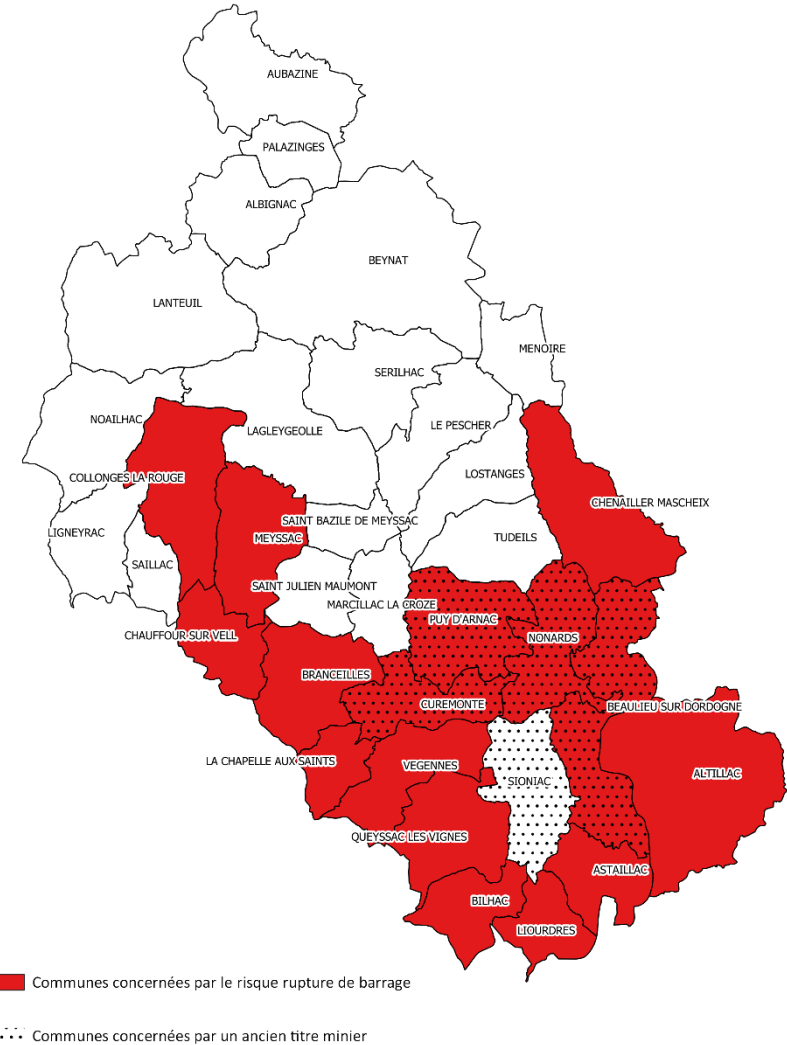


**Les risques technologiques :**

Sur le territoire de la communauté de communes Midi Corrèzien, les communes suivantes: Beaulieu/D, Curemonte, Nonards, Puy d'Arnac et Sioniac sont concernées par un ancien titre minier (concession de Nonards, plomb argentifère) qui a fait l'objet d'un PAC minier à partir d'une étude détaillée des aléas (EDA). Un PAC des risques résiduels et des précautions à prendre en matière d'urbanisme a été réalisé afin d'utiliser ces informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences et notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.

Une partie du territoire Midi Corrèzien est également concernée par le risque de rupture de barrage (voir tableau suivant), de ce fait elles devront faire l'objet d'un plan particulier d'intervention.

De plus, le territoire intercommunal est concerné par 40 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) recensées sur 20 communes : Albignac (1), Altiliac (1), Astailiac (2), Beaulieu/D (1), Beynat (6), Bilhac (1), Branceilles (1), Chauffour/V (2), Curemonte (2), La Chapelle aux Saints (1), Lagleygeolle (3), Lanteuil (1), Le Pescher (3), Ligneyrac (1), Lostanges (1), Noailhac (1), Puy d'Arnac (1), Sérilhac (2), St Bazile de Meyssac (1), Tudeils (1) et Végennes (5).



	Barrages						
	Bort	L'Aigle	Chastang	La Valette	Enchanet	Hautefage	St Etienne Cantalès
Chenailler- Mascheix	X	X	X	X	X	X	X
Beaulieu/D	X	X	X	X	X	X	X
Altiliac	X	X	X	X	X	X	X
Nonards	X	X	X	X	X	X	X
Astailiac	X	X	X	X	X	X	X
Liourdres	X	X	X	X	X	X	X
Bilhac	X		X				X
Queyssac les Vignes	X						
Végennes	X						
La Chapelle aux Saints	X	X	X				
Collonges la Rouge	X						
Curemonte	X						
Branceilles	X						
Meyssac	X						
Puy d'Arnac	X						

**Les nuisances sonores :**

Le préfet de département, classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.  
Ce classement permet de définir des « secteurs affectés par le bruit », dans lesquels l'isolation acoustique devient une règle de construction pour les nouveaux bâtiments.  
L'arrêté préfectoral fixe les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques à mettre en œuvre.

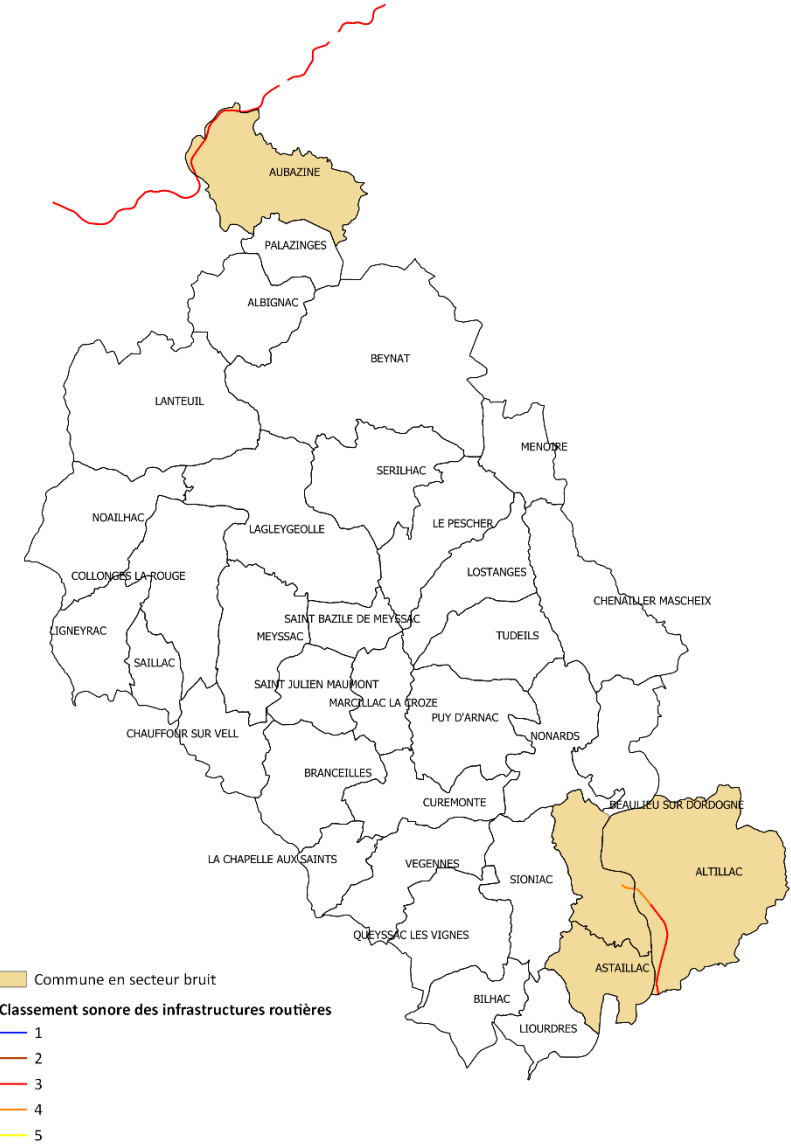
Les voies classées sont celles dont le trafic est supérieur aux valeurs limites indiquées ci-après :

- voies routières : 5000 véhicules/jour ;
- lignes ferroviaires interurbaines : 50 trains/jour ;
- lignes ferroviaires urbaines : 100 trains/jour ;
- lignes de transports en commun en site propre : 100 autobus/jour.

Les infrastructures sont classées en 5 catégories :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L<76	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m

Dans le département de la Corrèze, le Préfet a procédé au classement sonore des infrastructures concernées en 2015. Ainsi sur le territoire Midi Corrèzien, seules trois communes sont concernées la commune d'Aubazine avec la route départemental 1089 classée en catégorie 3 et les commune d'Altillac et Beaulieu/D avec la route départementale 940 classée en catégorie 4.

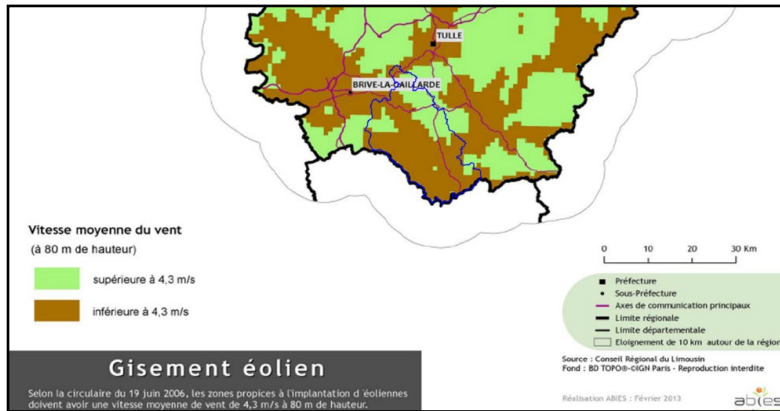


Classement sonore des infrastructures routières sur le territoire



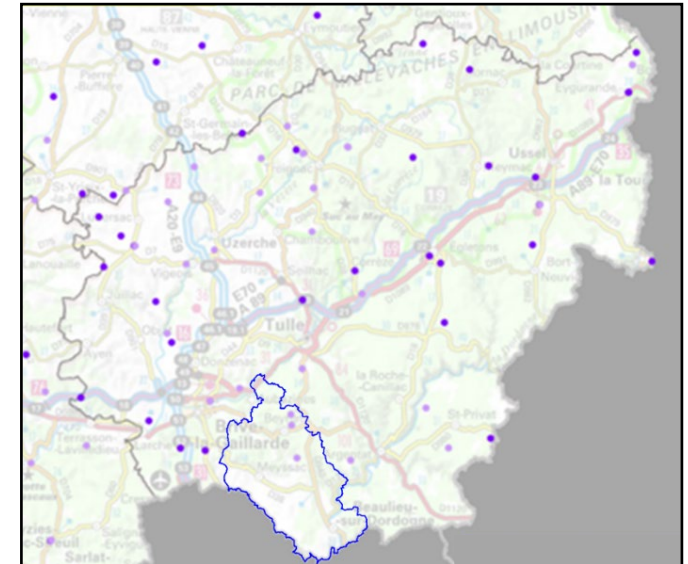
## 4. Les choix énergétiques (Livret 1 p.152)

### L'éolien:



Le volet éolien du SRCAE<sup>1</sup> sur le critère gisement de vent, considérera comme zone favorable à l'éolien l'ensemble des secteurs où la vitesse de vent à 80 mètres de hauteur est supérieure à 4,3m/s.

En ce qui concerne la Communauté de communes Midi Corrèzien (matérialisée en bleu) ce sont 1/3 de la Communauté de communes qui sont favorable à l'implantation de parcs éoliens.



### Le solaire :

La Corrèze est l'une des régions les plus ensoleillées de France. Les températures ne sont pas très élevées. La production photovoltaïque est donc maximisée et le rendement des panneaux solaires est augmenté. C'est pourquoi la Corrèze est une région très favorable à la production solaire.

Cernant la Communauté de communes Midi Corrèzien 3 projets ont été retenus suite à l'Appel d'offres photovoltaïque CRE 4<sup>2</sup>(2016-2017) :

- BEYNAT : bâtiment/ombrière d'une puissance de 190 kWc ;
- BEYNAT : bâtiment/ombrière d'une puissance de 200 kWc ;
- LE PESCHER : bâtiment/ombrière d'une puissance de 100 kWc.

Extrait carte d'Appel d'offres photovoltaïques en Nouvelle Aquitaine  
(Source: carto.siaena.fr)

<sup>1</sup> Schéma Régional Climat-Air Energie

<sup>2</sup> Commission de Régulation de l'Energie

### La Géothermie :

D'après la carte, le potentiel de la région Limousin semble faible pour l'exploitation d'une géothermie profonde. Si nous nous focalisons sur la Communauté de communes Midi Corrèzien, celle-ci est partagée en deux moyen et faible.

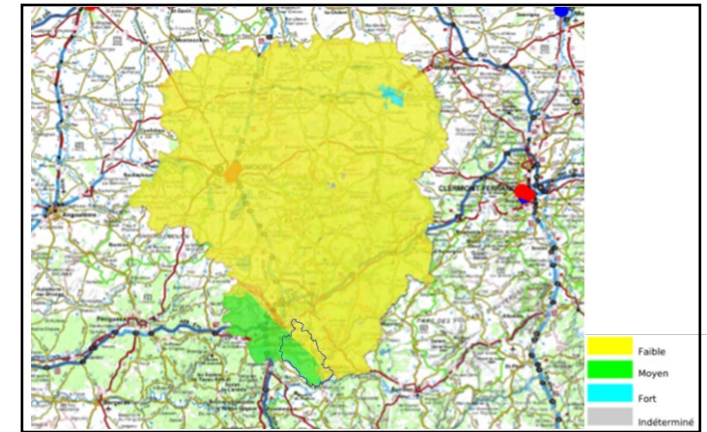
### L'hydraulique :

En Limousin, les micros centrales participent à hauteur de 15% à la production hydroélectrique.

La micro électricité peut avoir des impacts importants sur le milieu aquatique :

- transformation d'une partie des rivières courante en plan calme ;
- obstacle à la migration des poissons ;
- réduction des débits sous l'ouvrage, cours d'eau pouvant être asséché faute de débit suffisant.

La Communauté de communes Midi Corrèzien traverse 3 cours d'eau, qui ne sont pas exploitables en hydrauliques (rivières réservées et rivières classées).

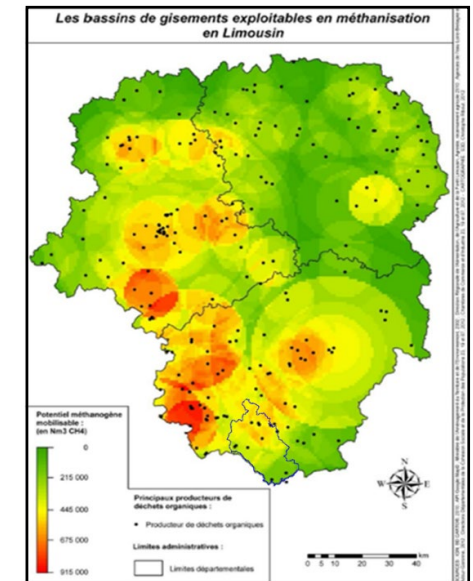


### La méthanisation

La filière méthanisation est une filière stratégique et porteuse pour l'ancienne région du Limousin. La dynamique est d'ores et déjà lancée dans le monde agricole, comme en témoigne le succès de l'appel à projet « méthanisation à la ferme » lancé en 2011 par l'Etat, l'ADEME et le Conseil Régional qui a reçu 62 réponses et retenu 8 lauréats au lieu des 5 prévus. En faisant référence à la carte des gisements exploitables, il est possible de constater que le secteur de la Communauté de communes Midi Corrèzien présente un potentiel méthanogène non négligeable entre 215 000 et 675 000 Nm<sup>3</sup> CH<sub>4</sub>.<sup>3</sup>

### La filière bois

La Communauté de communes Midi Corrèzien est composée en majorité de forêt de feuillus ainsi que de pelouses et pâturages. Au nord et au sud de la communauté de communes quelques forêts mélangées sont présentes. Concernant le territoire de la Communauté de communes Midi Corrèzien deux établissements de type menuiserie ≤ 99 salariés travaillent le bois. En revanche, il n'y a aucune présence d'exploitation forestière sur celui.



<sup>3</sup> Normo mètre cube – unité de mesure du méthane (CH<sub>4</sub>)

### Les actions mises en place sur le territoire

- ✓ **Meyssac** : Mise en place d'une chaudière bois en 2013 pour chauffer les bâtiments scolaires, le dojo et la cantine scolaire. L'équipement comprend un silo enterré permettant de contenir 48m<sup>3</sup> de combustible, une chaudière bois d'une puissance de 150kW (vis sans fin pour l'alimentation) et une chaudière au fioul de secours en cas d'entretien.  
Consommation de 80 m<sup>3</sup> de plaquette forestière par an.  
⇒ Economie annuelle de 10 000€, réduction de 71,8 tonnes par an d'émission de CO<sub>2</sub>
- ✓ **Beynat** : Etude de faisabilité en 2018 pour la mise en place d'un réseau de chaleur à Beynat (Chaufferie Bois) en partenariat avec le SYDED du Lot.
- ✓ **Queyssac-les-Vignes** : Implantation de panneaux photovoltaïques sur l'école

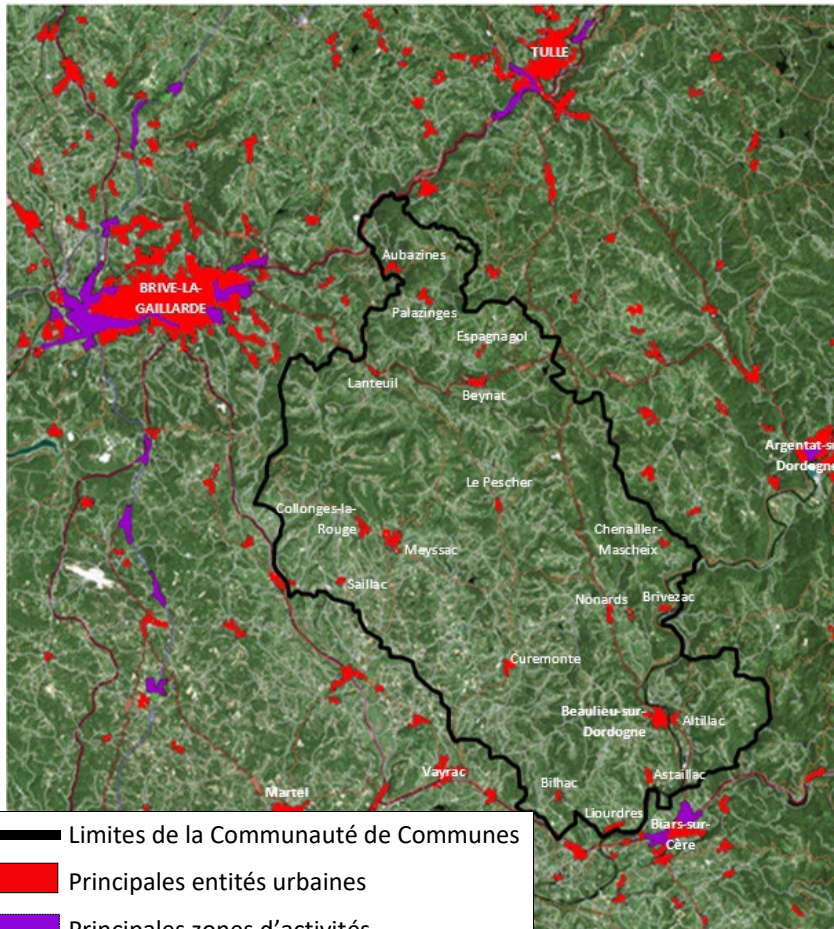


**PLU**  
**Midi Corrézien**  
Communauté de communes

# Partie 2 – Un territoire patrimonial



## 1. Analyse des formes urbaines (Livret 1 p.186)



L'urbanisation sur le territoire intercommunal est peu importante et correspond aux principaux villages. On observe en effet un maillage moins dense que sur les territoires directement limitrophes :

- Diffusion éparse autour de Brive et Tulle,
- Le long des axes de l'A20 et de la RD 720 à l'ouest (Lot),
- En lien avec la vallée de la Dordogne (sud et Est).

Les secteurs les plus urbanisés sur l'intercommunalité correspondent :

- à la vallée de la Dordogne avec Beaulieu (sud-est),
- à la partie nord du territoire jusqu'à Beynat (proximité de Brive et Tulle),
- et aux environs de Meysac et de Collonges-la-Rouge (ouest).

A l'inverse la partie centrale du territoire est assez peu impactée par l'urbanisation et répond avant tout à une logique agricole, c'est à dire avec des unités d'habitation plus diffuses, et plus restreintes.

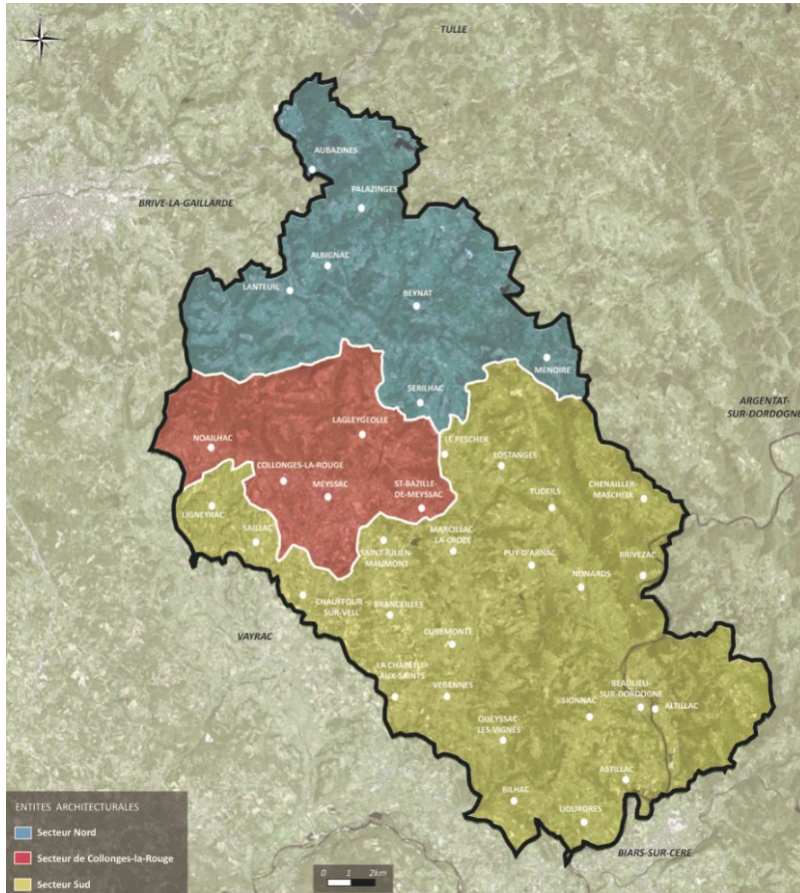
Les espaces urbanisés au nord et à l'Est sont traversés par les RD 940 (qui relie Biars à Tulle) et la RD 921 (de Brive vers Aurillac), qui constituent les axes majeurs de desserte de l'intercommunalité.

Les zones d'activités les plus importantes se situent principalement à l'extérieur de l'intercommunalité (Brive, Tulle, Argentat, Biars). Les aires d'influence sont donc multiples en ce qui concerne les déplacements domicile / travail.

Des fiches d'identités par commune sont présentes dans le diagnostic territorial.



## 2. Analyse de l'architecture locale (Livret 1 p.205)



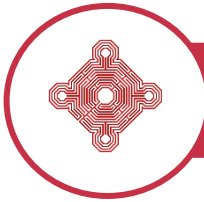
Le Midi Corrèzien est riche d'une grande variété de paysages « urbains ». En effet, du Nord au Sud du territoire, les villes et villages ont développé au cours de l'histoire, des écritures architecturales différentes liées à l'exploitation du sol (de la roche), au climat, aux activités économiques locales (élevage, agricultures...). Ainsi, pour mener le diagnostic architectural nous avons découpé le territoire **en 3 entités**. Ces entités ont été définies en fonction des différences architecturales remarquables que nous avons pu observer aux cours de nos visites de terrain. Ces différences concernent :

- La forme des constructions en fonction des typologies (habitat, équipements, édifices religieux, bâtiment agricole et artisanal),
- La nature des matériaux de construction,
- Les détails d'architecture

Aussi, en fonction du secteur géographique du territoire de la communauté de communes, cette analyse se concentrera sur les points suivants :

- **La typologie du bâti, ses fonctions et sa volumétrie :**
  - L'habitat traditionnel villageois
  - Les équipements (écoles, mairies...)
  - Les bâtiments culturels, historiques et religieux
  - Le bâti agricole et ou artisanal
- **La nature des matériaux utilisés et colorimétrie :**
  - Les matériaux de construction
  - Le traitement des toitures
- **Les détails d'architecture :**
  - Le traitement des ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes...)
  - Les décors ornementaux
  - Le traitement des murets de clôtures et escalier

Des fiches d'identités par secteurs sont présentes dans le diagnostic territorial.



### 3. Les éléments protégés du territoire (Livret 1 p.234)

#### Les monuments historiques

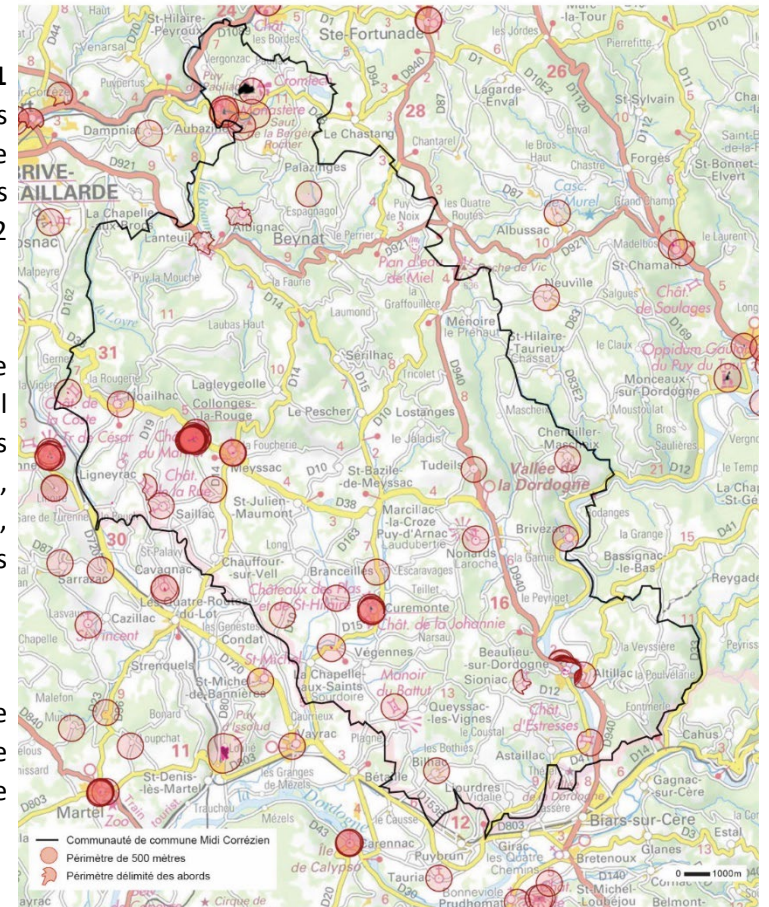
Le territoire regroupe un patrimoine historique particulièrement riche, composé au total de **101 monuments historiques** dont **72 sites inscrits** et **29 sites classés** au titre des monuments historiques. Ces monuments sont essentiellement présents sur la pointe nord et la moitié sud de la communauté de commune. Une densité importante de monuments est présente sur les communes de Collonges-la-Rouge (34 monuments) et de Beaulieu-sur-Dordogne (22 monuments).

#### Les sites classés et/ou inscrits

Les sites classés et inscrits, identifiés par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Limousin), concernent les lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection nationale. Au sein de la communauté de commune, les protections concernent des paysages liés à la vallée de la Dordogne (Atiliac, Beaulieu-sur-Dordogne, Chenailler-Mascheix, Liourdres, Sioniac), un patrimoine architectural exceptionnel (Aubazine, Curemonte, Collonges-la-Rouge, Meysnac) ou leur zone d'influence par rapport aux paysages des buttes et la proximité de Turenne (Noailhac, Ligneyrac).

#### AVAP-SPR

Les communes de Beaulieu-sur-Dordogne et Ligneyrac sont dotées d'une AVAP-SPR. Un SPR (Site patrimonial remarquable), est une servitude d'utilité publique initiée par la commune et élaborée en partenariat avec les services de l'Etat. C'est un dispositif permettant de faire évoluer la ville dans le respect de son histoire, de son patrimoine et de son identité.



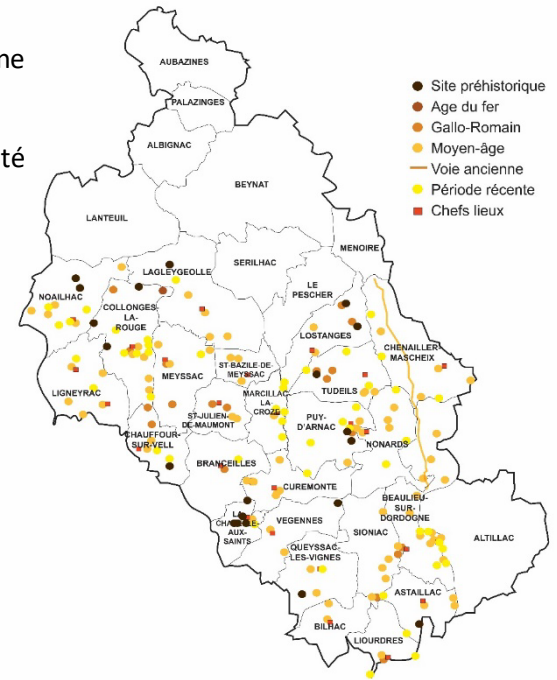
### Les sites archéologiques

Les entités archéologiques, recensées et localisées par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), attestent d'une occupation ancienne du territoire : préhistoire, âge de fer, gallo-romain, moyen-âge et période récente.

A noter, qu'une zone de présomption de prescription archéologique a été définie sur la commune de Lanteuil par l'arrêté n°2010-237 du 1<sup>er</sup> septembre 2010.

### Les sites emblématiques du Limousin

Les sites emblématiques définissent des paysages emblématiques qui doivent leur caractère à une accumulation de valeurs paysagères clés (cours d'eau torrentueux, chaos rocheux, architecture vernaculaire, alignement d'arbres, ...). Les sites emblématiques du Limousin ont été inventoriés sous l'appellation « zones sensibles » dans les années 1980-85 à l'initiative de la DRAE du Limousin qui souhaitait à cette époque disposer de données qualitatives sur les paysages naturels et/ou bâtis de la région. Ils servent de support à la mise en place de protection de sites, certains sont devenus des sites classés ou inscrits.



- 1/ Puy de Pauliac et Aubazine : Albignac, Aubazine et Palazinges
- 2/ Site des Roches Grande : Aubazine
- 3/ Ruisseaux de la Brande et de la Roanelle – bourg de Beynat : Beynat
- 4/ Cascades de Gourlastines et massif forestier du Puy Lomaille : Chenailier-Mascheix et Ménoire
- 5/ Vallée de la Vienne et ligne de crête : Collonges-la-Rouge et Lagleygeolle
- 6/ Vallon boisé de Noailhac : Noailhac
- 7/ La Vallée de la Dordogne et affluents : Astailac, Beaulieu-sur-Dordogne, Chenailier-Mascheix, Liourdres et Nonards
- 8/ Serpentine de Bettu : Chenailier-Mascheix
- 9/ Puy-d'Arnac (point de vue) : Puy-d'Arnac
- 10/ Mont du Breuil (Puy Turlan) : Queyssac-les-Vignes et Vegennes
- 11/ Panorama Queyssac-les-Vignes : Queyssac-les-Vignes



## 4. Les éléments non protégés du territoire (Livret 1 p.255)

Des petites constructions (puits, lavoirs, calvaires, ponts, etc.), désignées sous le terme de petit patrimoine, témoignent de la vie quotidienne passée de la commune. Ces éléments ne faisant l'objet d'aucune mesure sont néanmoins importants pour témoigner de l'histoire, des modes de vie et de l'identité sociale, culturelle et paysagère. Sur le territoire, ils témoignent de la vie quotidienne rurale et urbaine, dont les activités traditionnelles et agricoles. La connaissance et le recensement de ces éléments constitue une connaissance du patrimoine local et est un levier pour leurs préservations et leurs valorisations.

La réalisation d'un inventaire du petit patrimoine poursuit plusieurs objectifs :

- La sensibilisation des habitants : la connaissance permet aux habitants de s'identifier et de s'approprier leur patrimoine. L'inventaire favorise également la transmission de ce patrimoine aux générations futures.
- La protection et la sauvegarde du patrimoine : l'inventaire permet de déterminer les sites et éléments qui représentent un intérêt et qui doivent faire l'objet d'une action de rénovation ou d'entretien.
- La mise en valeur du patrimoine : l'inventaire permet de mettre en évidence des éléments de patrimoine qui pourraient être valorisés sous diverses formes. C'est un outil de mise en lumière.

Des fiches d'identités par commune sont présentes dans le diagnostic territorial.



**PLU**  
**Midi Corrézien**  
Communauté de communes

# Partie 3 – Analyse socio-économique



## 1. Les caractéristiques de la population (Livret 1 p.261)

Le territoire de la CC Midi Corrézien compte **13 215 habitants en 2022** (données INSEE) pour une densité démographique de l'ordre de 34 hab/km<sup>2</sup> (41 hab/km<sup>2</sup> à l'échelle du département de la Corrèze), témoignant ainsi du caractère rural du territoire. La Communauté de Communes Midi Corrézien a gagné plus de 1 300 habitants entre 1999 et 2022.



**13 215** Habitants  
(INSEE 2022)

Les évolutions démographiques constatées au cours de ces dernières années démontrent l'attractivité du territoire Midi Corrézien. On notera toutefois, le fait que le solde naturel observé sur le territoire reste négatif depuis près de 50 ans, même si l'on observe un léger mieux ces 15 dernières années. La présence de maison de retraite sur certaines communes et l'âge de la population ayant un impact direct non négligeable sur celui-ci.

La dynamique démographique dont bénéficie le Midi Corrézien est essentiellement due au solde migratoire. En effet, la CCMC se situant au centre du triangle des bassins d'emplois de Brive, Tulle et Biars et offrant un cadre de vie de qualité, profitent ainsi d'un apport d'une population nouvelle, participant de fait au phénomène de périurbanisation.



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

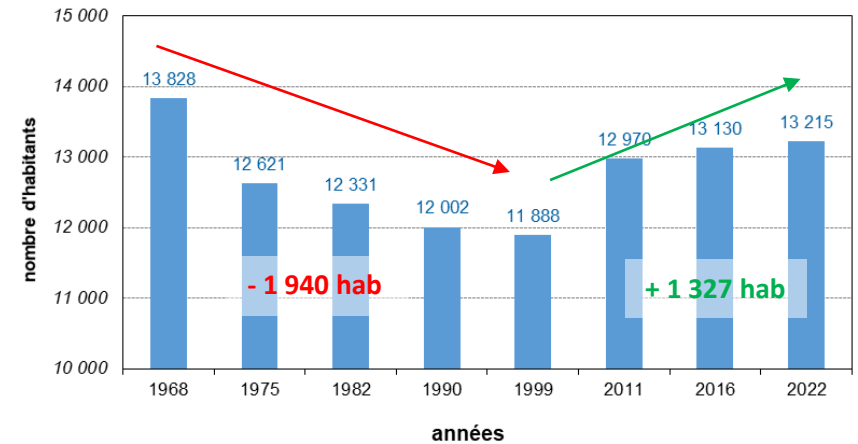


**1 habitant sur 6** à plus de 75 ans

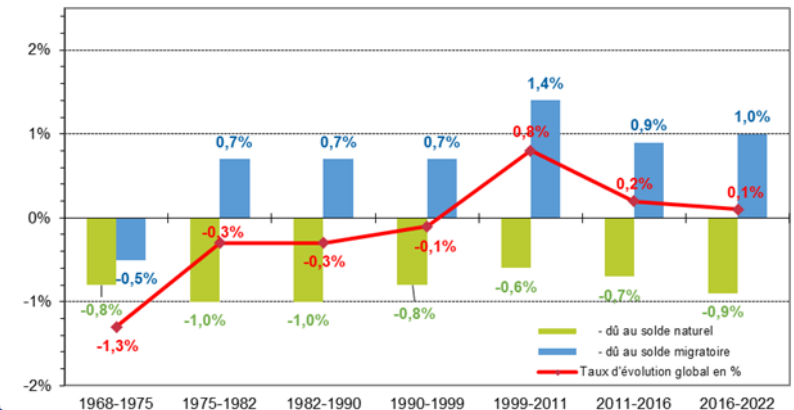


Communauté de communes MIDI CORREZIEN – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Résumé non technique

Evolution de la population



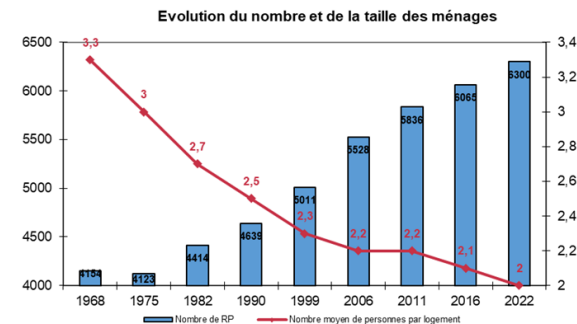
Evolution des taux démographiques



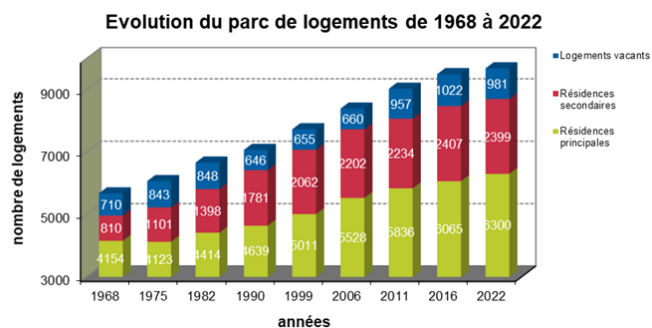
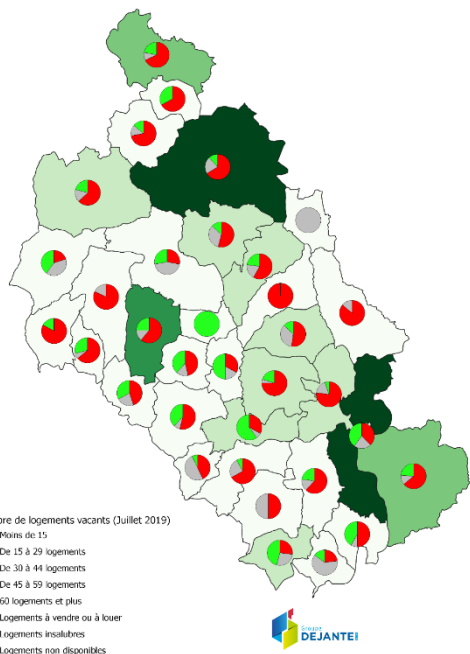


## 2. Le parc de logement (Livret 1 p.267)

Le territoire de la CC Midi Corrézien a vu **son nombre moyen de personne par ménage diminuer**, passant de 3,3 en 1968 à 2 en 2022. La baisse a été beaucoup plus élevée des années 70 à 90, témoignant de l'exode rural qu'a connu le territoire (de 3 à 2,5 personnes par ménage de 1975 et 1990). Depuis 1990, la diminution de la taille des ménages a été très faible et a même connu une phase de stabilisation sur les années 2000. Cette évolution correspond au **phénomène de « desserrement »**. Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales et le vieillissement de la population.



Le territoire de la CC Midi Corrézien compte plus de **9 600 logements en 2022**. Ce nombre ne cesse de croître. Il a d'ailleurs augmenté de 1,9% depuis 2016, passant de 9 494 à 9 680 logements. **Ce sont essentiellement les résidences principales qui composent le parc de logements**, à hauteur de 65,1%. **Les résidences secondaires représentent quant à elle environ 25% du parc** et les logements vacants plus de 10% selon l'INSEE. Cette variable a néanmoins été affinée à travers une identification précise des logements vacants avec les communes. En effet, en juillet 2019, ce ne sont plus que **646 logements qui sont vacants** (contre 1321 logements vacants selon la base de données fiscales de la DGFIP de 2019).



**Les habitants du territoire sont essentiellement des propriétaires** (78,9 %) contre 17,4% de locataires. Le locatif est principalement développé dans les bourgs, quelquefois sous forme sociale. La majorité des communes possèdent d'ailleurs des logements qu'elles mettent en location.

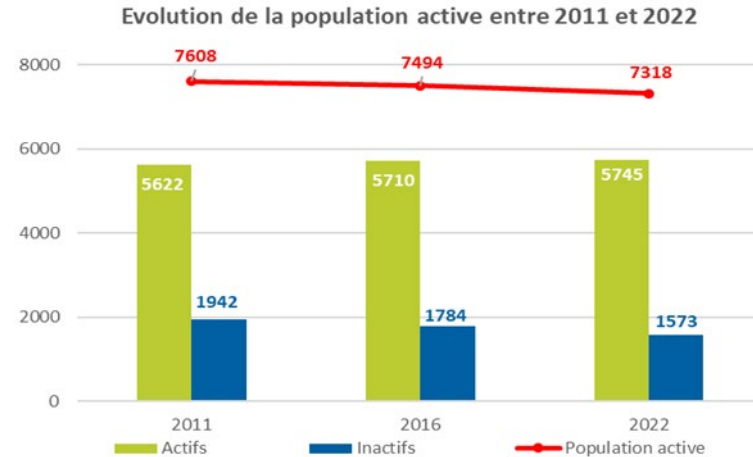
Les logements présents sur le territoire sont essentiellement de grande taille (47% des logements font 5 pièces ou plus) et le parc de logement globalement ancien (52,2% des résidences principales réalisées avant 1970).



### 3. Les caractéristiques socio-économiques (Livret 1 p.285)

La population active de la Communauté de Communes Midi Corrézien, après avoir connu une diminution entre 2011 et 2022, allant de pair avec le phénomène de vieillissement observé précédemment.

Toutefois, malgré la baisse de la population active sur le territoire intercommunal, on peut constater que le nombre d'actif ayant un emploi est en augmentation sur les onze dernières années, passant de 5 622 à 5 745 habitants au détriment des inactifs qui sont quant à eux en diminution. Cette évolution s'appuie le fait que la Communauté de Communes et un territoire attractif pour les actifs, qui recherchent un cadre de vie rural, à proximité des bassins d'emplois de Brive, Tulle et Biars.



**3 401** emplois

(INSEE 2022)

Les emplois se concentrent principalement au sein des principales polarités du territoire intercommunal. Les communes de Meyssac (665 emplois), Beaulieu /D (626 emplois), Beynat (336 emplois) concentrent à elles seules 47% du stick d'emplois de la communauté de communes. De plus d'autres communes affichent un nombre d'emplois non négligeable dont la commune d'Altilac (405 emplois), Aubazine (188 emplois) et Collonges la Rouge (130 emplois). Les emplois disponibles sur le territoire intercommunal, sont essentiellement tournés vers les activités tertiaires et industrielles.

La communauté de communes recense sur son territoire 1 209 établissements économiques actifs en 2022 (source INSEE 2022). La répartition des établissements par secteurs d'activités témoigne de l'orientation tertiaire du territoire Midi Corrézien. Le commerce, service divers et transports (307 établissements) concentrent la part la plus importante des établissements



**1209** établissements économiques (INSEE 2022)

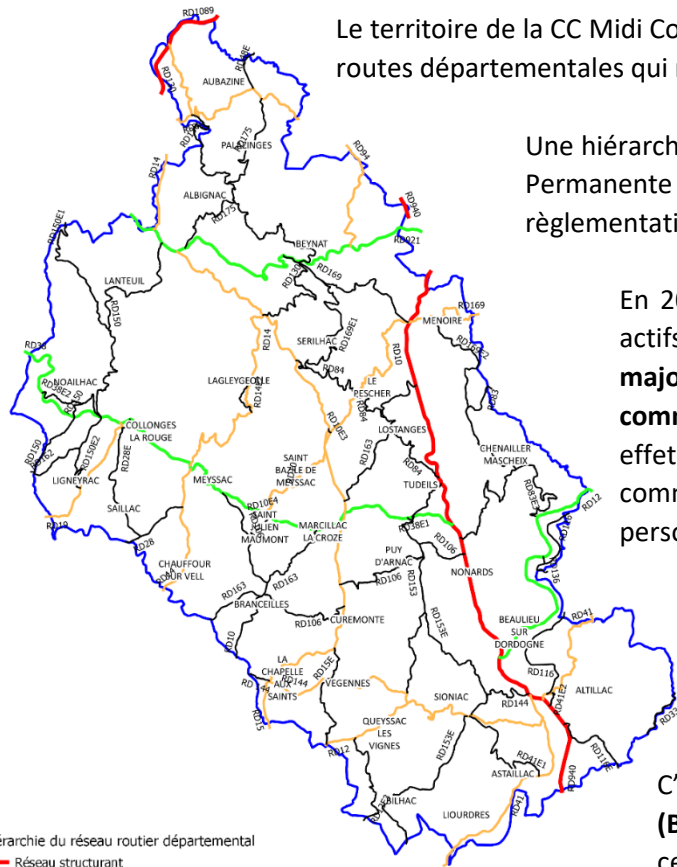


## 4. L'analyse des déplacements et des transports (Livret 1 p.296)

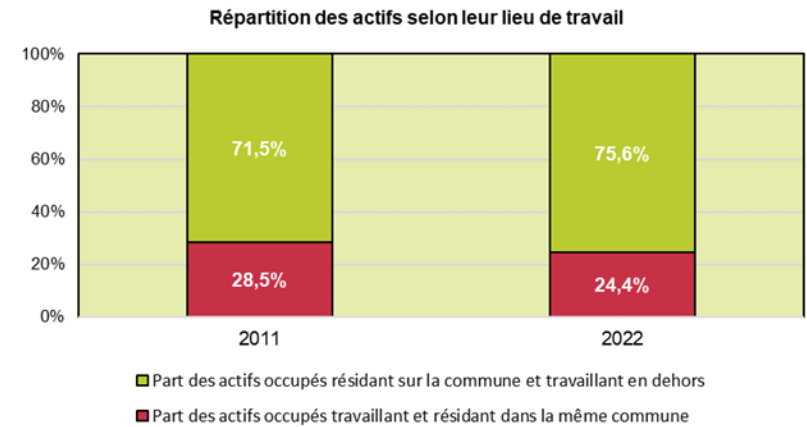
Le territoire de la CC Midi Corrèzien est desservi par un réseau de routes départementales relativement dense. En effet, on dénombre 42 routes départementales qui maillent le territoire intercommunal et qui desservent l'ensemble des communes.

Une hiérarchisation des RD a été réalisée à travers le règlement de la voirie départementale, approuvé par la Commission Permanente du 18 décembre 2013. Celui-ci apporte également des servitudes d'accès et de recul le long des axes. Cette réglementation est indépendante du Code de l'Urbanisme.

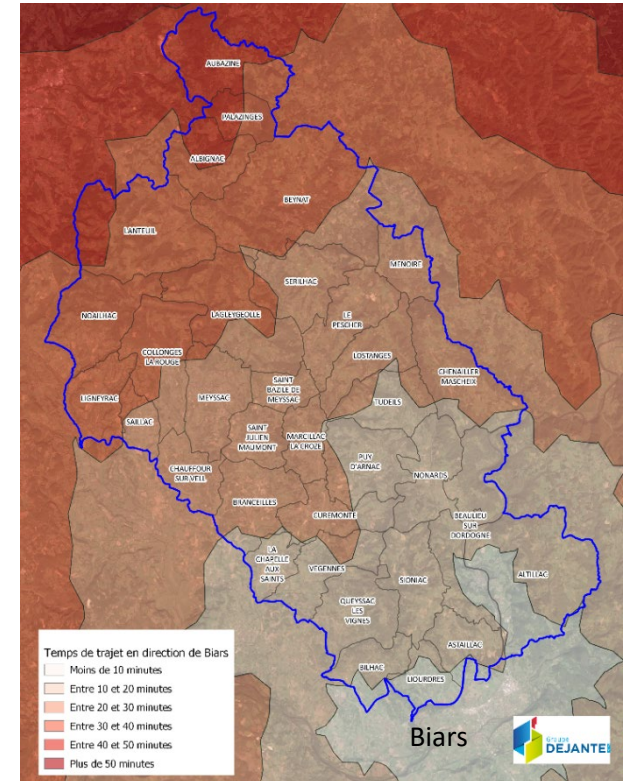
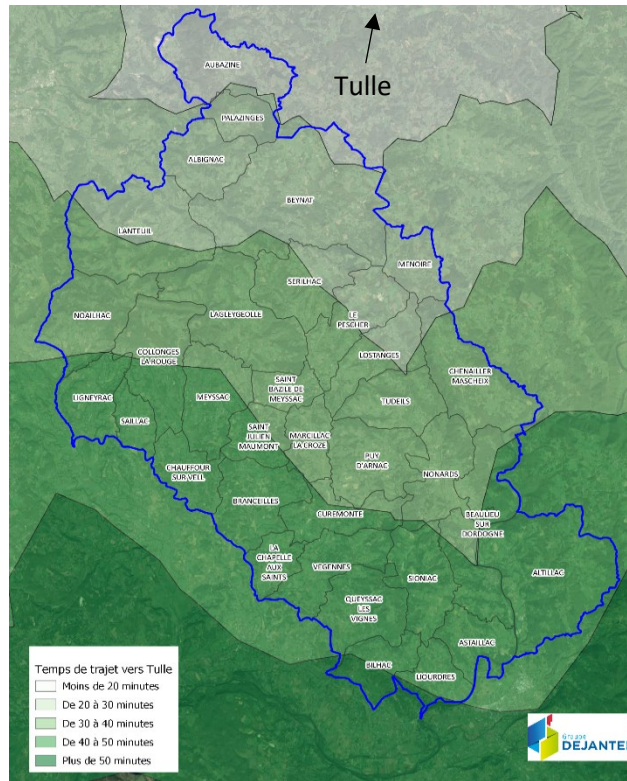
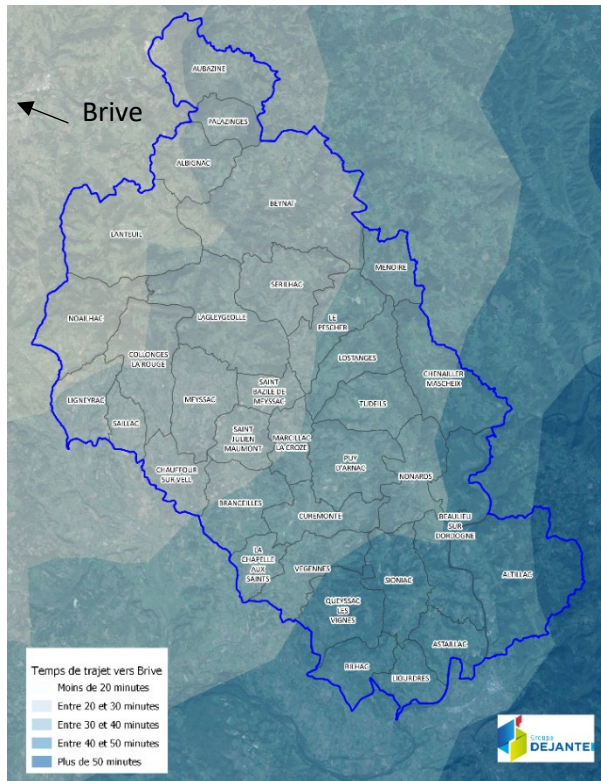
En 2022, la CC Midi Corrèzien comptait 5 404 actifs vivant sur son territoire. On constate que **majoritairement ces actifs quittent la commune de résidence pour aller travailler**. En effet, 75.6% des actifs travaillent dans une autre commune que celle de résidence, soit 4086 personnes.



Hiérarchie du réseau routier départemental  
 — Réseau structurant  
 — Réseau liaison  
 — Desserte principale  
 — Desserte secondaire



C'est ce même réseau routier départemental qui permet de **relier les 3 principaux pôles économiques voisins (Brive, Tulle et Biars-sur-Cère)**. Les cartes isochrones ci-dessous indiquent les temps de trajets en direction des centralités des bassins économiques. Ainsi, on peut en déduire que les actifs de la moitié Nord du territoire vont plutôt travailler sur Brive et Tulle tandis que les actifs de la moitié Sud sont plutôt tournés vers le secteur de Biars-Bretenoux.



### Le stationnement et les déplacements en mode doux

La question du stationnement sur le territoire de la CC Midi Corrèzien est surtout problématique sur les centres-bourgs (Beynat, Meyssac et Beaulieu). En effet, l’environnement rural du territoire n’engendre pas de problèmes sur les autres communes. A l’échelle du Midi Corrèzien, plus de 4 300 places de stationnement public ont été dénombrées.

Enfin, les infrastructures dédiées aux modes doux sont peu présents sur le territoire. En effet, sur le territoire de la CC Midi Corrèzien, les déplacements cyclables et piétons sont plutôt liés aux loisirs ou au tourisme, avec la présence de nombreux sentiers de randonnées (cf. Partie Tourisme). Concernant les déplacements piétons, les aménagements dédiés sont généralement présents dans les communes bénéficiant d’un noyau urbain constitué notamment par des commerces, des services et des équipements. On retrouve ainsi les principales communes (Beynat, Beaulieu et Meyssac) qui disposent d’aménagements

pour les piétons en bordure de voie (trottoirs). Ils permettent ainsi des déplacements aisés dans les centres urbains. Ils peuvent également être absents dans les centres anciens où les voies sont étroites mais généralement un partage de la chaussée est réalisée avec les véhicules à moteur.

On note entre Beaulieu et Altillac la présence d'une passerelle piétonne traversant la Dordogne, et permettant ainsi de relier la Riviera Limousine (piscine, centre de vacances) au centre-ville de Beaulieu et ses commerces.

Au sein des communes rurales, peu voire aucuns aménagements piétons ne sont présents. S'ils existent, ils sont généralement situés dans les bourgs et proches des équipements et commerces.



### Les transports en commun

Le territoire intercommunal est uniquement desservi par le réseau de lignes routières du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, qui a récupéré la compétence au Conseil Départemental de la Corrèze au 1<sup>er</sup> septembre 2017.

Ainsi, 3 lignes régulières desservent le territoire de la CC Midi Corrèzien :

- La ligne 1 « Saint-Privat > Argentat > Brive » qui dessert les communes de Lanteuil et Beynat ;
- La ligne 4 « Meyssac > Brive » qui dessert les communes de Noailhac, Ligneyrac, Collonges-la-Rouge et Meyssac ;
- La ligne 9 « Beaulieu > Brive » qui dessert les communes de Lanteuil, Beynat, Sérilhac, Le Pescher, St-Bazile-de-Meyssac, Marcillac-la-Croze, Puy d'Arnac, Tudeils, Nonards et Beaulieu.

Enfin, 1 ligne scolaire ouverte permet de relier Beaulieu à Tulle. Elle dessert les communes de Beynat, Ménoire, Tudeils, Nonards et Beaulieu.

**La fréquence de ces lignes est faible, avec seulement 3 à 4 trajets par jour.**

Certaines communes sont concernées par la traversée du réseau ferroviaire. Il s'agit :

- D'Aubazine, où la ligne Brive-Ussel traverse la commune au Nord, le long de la RD 1089 ;
- De Bilhac et de Liourdres concernées par la ligne Brive-Aurillac.

Néanmoins, aucun arrêt n'existe actuellement sur ces communes. Les gares les plus proches du territoire intercommunal se situent à Gare d'Aubazine (Saint-Hilaire-Peyroux), Turenne et dans le Lot (Biars-Bretenoux, Puybrun et les Quatre-Routes-du-Lot).



## 5. Les équipements publics (Livret 1 p.305)

### La petite enfance

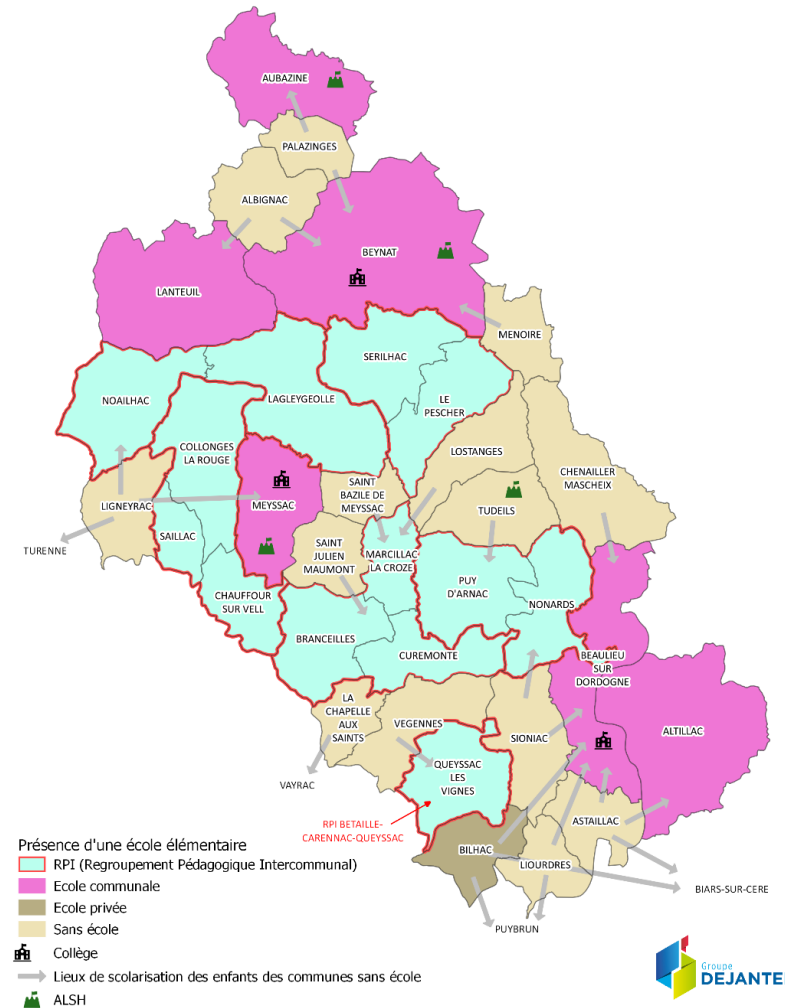
La Communauté de Communes dispose de **3 crèches sur son territoire** (Lanteuil, Meyssac et Beaulieu), gérées par la Mutualité Française Limousine. Chaque site dispose de 22 places. En complément, **pas moins de 41 assistantes maternelles** sont réparties sur le territoire intercommunal, dont 9 rien que sur Aubazine.

### Les établissements scolaires

**Des écoles maternelles et primaires ainsi que des collèges** sont présents sur le territoire. Le fonctionnement est particulièrement complexe puisque toutes les communes ne disposent pas d'écoles. Pour l'année 2019-2020, on recense :

- 6 écoles communales (Aubazine, Beynat, Lanteuil, Meyssac, Beaulieu-sur-Dordogne et Altillac) ;
- 6 RPI (Noailhac/Lagleygeolle, Sérilhac/Le Pescher, Collonges-la-Rouge/Saillac/Chauffour-sur-Vell, Branceilles/Marcillac-la-Croze/Curemonte, Puy d'Arnac/Nonards, Queyssac-les-Vignes/Bétaille/Carennac) ;
- 1 école privée sur Bilhac ;
- 14 communes sans école, où les enfants se déplacent sur d'autres communes parfois même à l'extérieur du territoire de la CC Midi Corrèzien.

Enfin, 3 collèges sont répartis sur les 3 anciens chefs-lieux de canton.



### Les services de santé

Les services de santé sont globalement **répartis sur les principaux pôles urbains** du territoire de la CC Midi Corrèzien.

En effet, sur les communes de Beynat, Beaulieu et Meyssac, on retrouve les principaux services de santé, notamment sur les deux premières qui disposent d'une maison de santé regroupant diverses spécialités. On retrouve également sur ces trois communes des spécialités présentes généralement dans des villes de taille plus importante.

Trois autres communes disposent également de services de santé apportant des compléments à l'offre existante :

- Aubazine avec une pharmacie et des infirmières ;
- Lanteuil avec un dentiste et un pédicure-podologue ;
- Altiliac avec un kiné/ostéopathe et un dentiste.

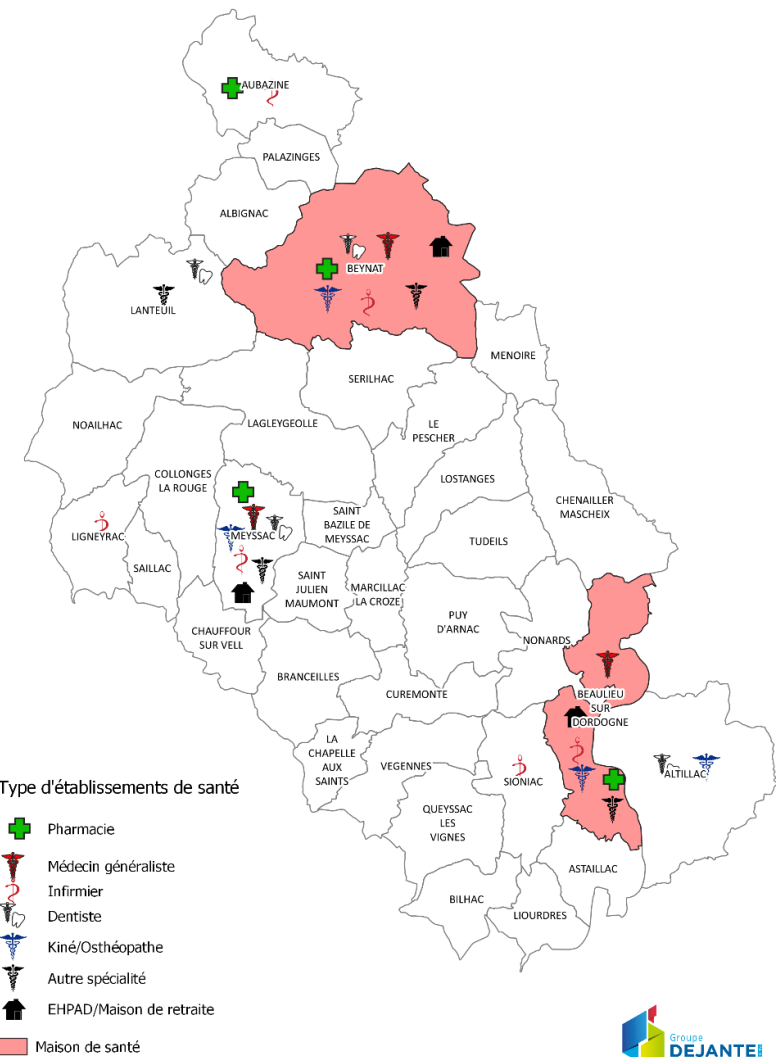
Concernant les EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), il y en a trois sur le territoire intercommunal, sur les trois principaux pôles urbains :

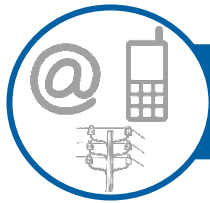
- EHPAD La Chataigneraie à Beynat, d'une capacité de 67 lits ;
- EHPAD Résidence du Clos Joli à Meyssac, d'une capacité de 99 lits ;
- EHPAD Les Gabariers à Beaulieu-sur-Dordogne, d'une capacité de 185 lits ;

Une maison de retraite privée est également présente sur Beaulieu (La Miséricorde), dont la capacité est de 53 places.

### Les équipements sportifs et culturels

Les équipements culturels et sportifs sont quant à eux beaucoup plus dispersés et ne sont pas forcément liés au poids de population des communes. En effet, même si les trois principales communes concentrent plusieurs équipements sportifs structurants (stades, gymnase, court de tennis voire dojo), d'autres communes sont également bien équipées en la matière (ex : Nonards, Aubazine et Lanteuil).





## 6. Les réseaux secs (Livret 1 p.310)

### Les télécommunications

Le Conseil Départemental de la Corrèze a lancé le programme « **Corrèze 100% Fibre 2021** ».

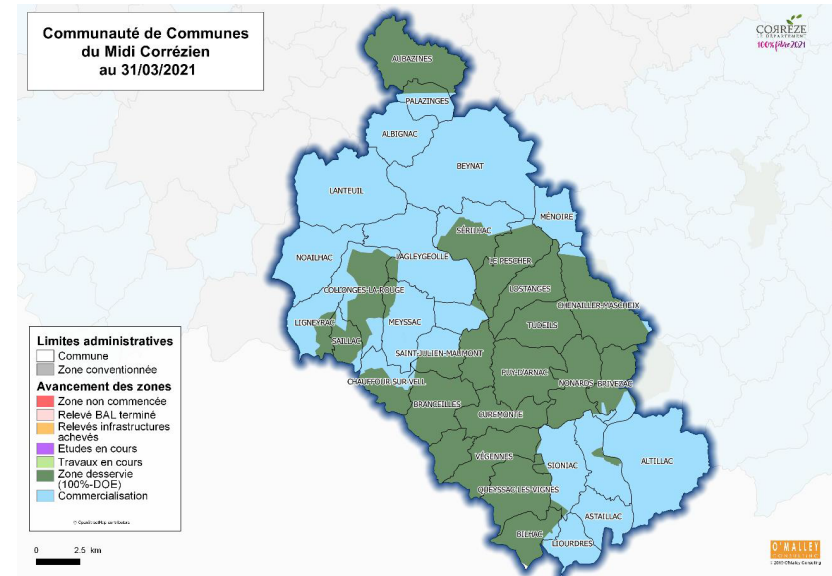
Sur le territoire de la CC Midi Corrèzien, au 26 juillet 2019, aucune commune n'est pour le moment desservie par le réseau de fibre optique. En effet, les travaux de raccordement sont en cours sur tout ou partie des communes de Lanteuil, Albignac, Beynat, Sérilhac, Ménoire, Le Pescher, Chenailier-Mascheix, Atillic et Astailac. Sur tout ou partie des autres communes, soit les études sont en cours (Liourdres, Astailac, Beaulieu-sur-Dordogne, Atillic, Meyssac, Saint-Bazile-de-Meyssac, Saint-Julien-Maumont et Beynat), soit les relevés d'infrastructures sont achevés (Palazinges, Albignac, Beynat, Sérilhac, Lagleygeolle, Meyssac, Noailhac, Collonges-la-Rouge, Ligneyrac, Saillac, Sioniac et Beaulieu-sur-Dordogne) ou soit la zone n'a pas été commencée (22 communes concernées).

Au 31 mars 2021, il est prévu que l'ensemble des communes soient desservies par le réseau de fibre optique.

Concernant la téléphonie mobile, globalement **la couverture au réseau 4G est très bonne**. Néanmoins, certains secteurs disposent d'une couverture limitée (Lagleygeolle, Sérilhac, Lostanges, Queyssac-les-Vignes, Sioniac ou encore Bilhac).

### Le réseau d'électricité

Le réseau électrique de la Communauté de Communes Midi Corrèzien est géré par la **Fédération Départementale d'Electrification et d'Énergie de la Corrèze**. Sa gestion est décomposée en 4 secteurs. L'ensemble des bâtiments des communes sont principalement alimentés par des lignes aériennes de basses tension, avec des enfouissements généralement sur les bourgs et principaux villages de la CC Midi Corrèzien. A noter également que cinq lignes haute tension traversent le territoire intercommunal. Un poste de transformation 63 kV est présent sur le territoire de la CC Midi Corrèzien, sur la commune de Sioniac.





## 6. L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (Livret 1 p.317)

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Midi Corrèzien, une étude a été menée afin d'identifier les possibilités de construction de nouveaux logements à l'intérieur des espaces déjà urbanisés. Cette démarche vise à mieux utiliser le foncier disponible dans les villages et les centres-bourgs, tout en limitant l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

La densification correspond à la création de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant. Elle s'oppose à l'étalement urbain, qui consiste à urbaniser des terrains situés en périphérie des zones bâties. Encourager la densification permet ainsi de préserver les paysages et les terres agricoles, tout en valorisant les équipements et les réseaux déjà présents dans les communes.

Pour réaliser cette analyse, une **enveloppe urbaine**, appelée également « tache urbaine », a été définie. Elle regroupe l'ensemble des espaces déjà urbanisés : habitations, activités économiques, équipements, voiries, espaces publics mais aussi certains terrains non bâtis situés à l'intérieur des villages.

L'étude s'est appuyée sur l'analyse des photographies aériennes, du cadastre et sur la connaissance du territoire. Elle a permis d'identifier plusieurs types de potentiels de construction.

- Le premier correspond aux **dents creuses**, c'est-à-dire des terrains non bâtis situés au sein d'espaces déjà urbanisés. Ces parcelles peuvent accueillir une ou plusieurs nouvelles habitations et permettent de compléter l'urbanisation existante.
- Le second concerne les **divisions parcellaires**. Dans certains cas, de grandes parcelles déjà construites peuvent être divisées afin d'accueillir un nouveau logement, lorsque la configuration du terrain le permet.
- Enfin, le **renouvellement urbain** peut également constituer une source de développement, notamment par la mobilisation de friches ou de terrains anciennement occupés.

L'estimation du nombre de logements pouvant être réalisés s'appuie sur les densités définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces densités varient selon le rôle des communes dans l'organisation du territoire.

Certaines surfaces n'ont volontairement pas été intégrées dans le potentiel de densification. C'est notamment le cas des terrains destinés aux équipements publics ou de certains jardins situés au cœur des bourgs, qui participent à la qualité du cadre de vie.

Au total, **296 secteurs ont été identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal**. L'étude met en évidence un potentiel de :

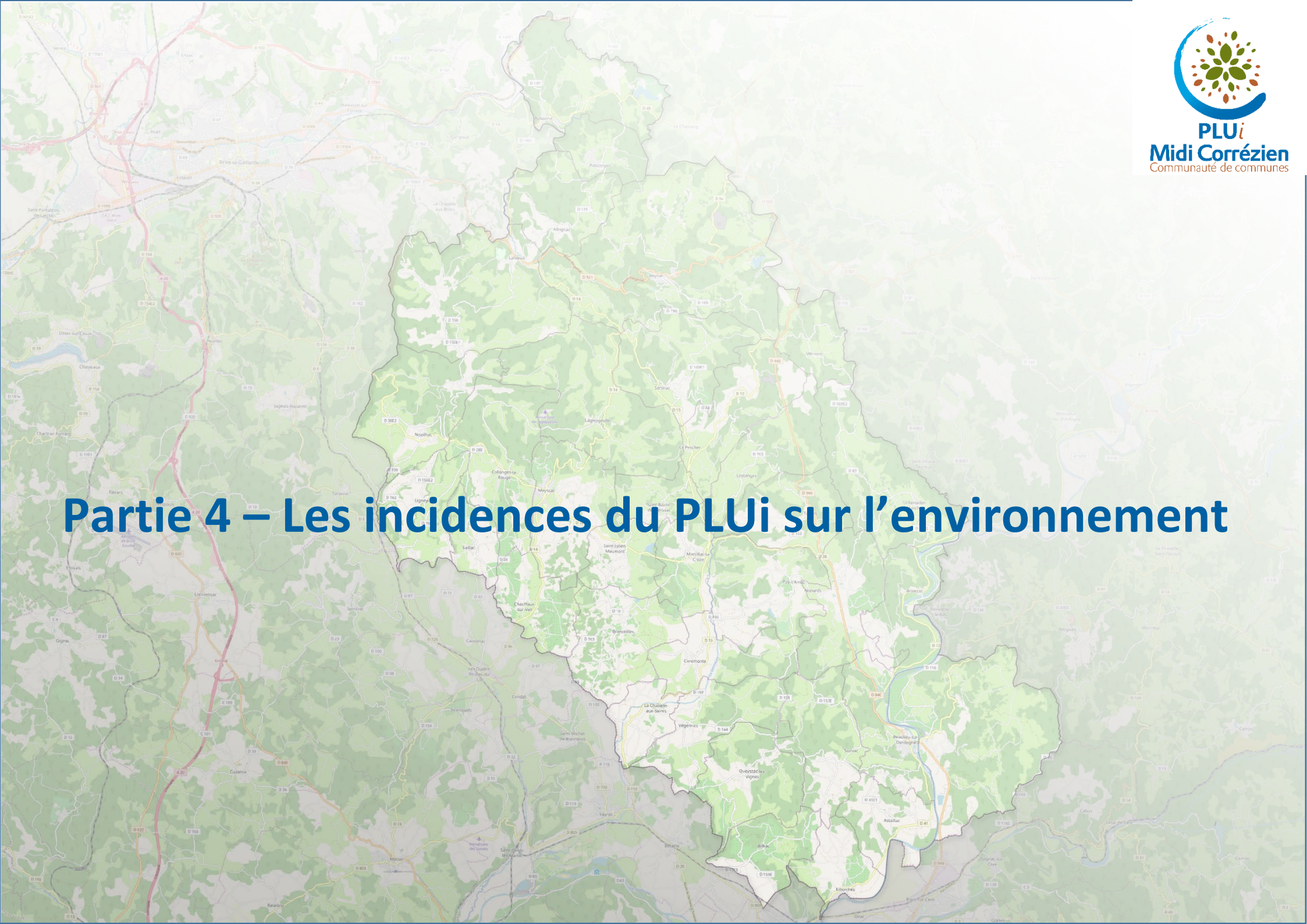
- 669 logements en dents creuses,
- 136 logements par division parcellaire,
- 1 opération en renouvellement urbain.

Ces résultats montrent que le territoire du Midi Corrèzien dispose de possibilités réelles pour accueillir de nouveaux habitants sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Cette analyse constitue donc un élément important pour la définition du futur zonage du PLUi. Elle permettra de privilégier la mobilisation des terrains disponibles dans les villages et les centres-bourgs et d'inscrire le développement du territoire dans une logique de gestion économe de l'espace.



# Partie 4 – Les incidences du PLU<sub>i</sub> sur l'environnement





## 1. Synthèse des choix pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Midi Corrèzien (Livret 2 p.2)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes (CC) Midi Corrèzien définit la vision stratégique du territoire pour les quinze prochaines années. Ce projet repose sur un équilibre entre le maintien du caractère rural, la préservation de l'environnement et un développement économique maîtrisé.

Les objectifs chiffrés sont ambitieux : **accueillir 2 300 habitants** supplémentaires et produire environ 1 761 logements, tout en limitant strictement l'étalement urbain. La stratégie foncière prévoit de mobiliser prioritairement les enveloppes urbaines existantes (536 logements via la densification) et de limiter l'extension à 141,9 hectares. Le projet s'articule autour de trois axes majeurs : l'attractivité résidentielle et sociale, la dynamisation économique et agricole, et la protection rigoureuse du patrimoine naturel et paysager.

### Un territoire actif et attractif : Stratégie démographique et résidentielle

L'objectif central est de pérenniser la croissance démographique observée depuis le début des années 2000 en s'appuyant sur une armature territoriale hiérarchisée.

#### 1. Organisation de l'armature territoriale

Le développement est structuré autour de **trois niveaux de pôles** pour équilibrer l'offre de services et d'équipements :

- **Pôles d'équilibre** : Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac. Ils concentrent les services et doivent accueillir la part la plus importante de la nouvelle population.
- **Pôles secondaires** : Atiliac et Aubazine. Portes d'entrée du territoire, ils possèdent un tissu économique important et servent de relais.
- **Pôles ruraux** : Les 29 autres communes, où le développement sera plus strictement encadré pour préserver leur caractère rural.

#### 2. Politique de l'habitat et sobriété foncière

Pour répondre aux besoins (jeunes ménages, familles, seniors), le PADD privilégie :

- **La densification** : Utilisation prioritaire des capacités au sein des secteurs déjà urbanisés.
- **La résorption de la vacance** : Un enjeu majeur, particulièrement dans les centres-bourgs.
- **La mixité sociale et générationnelle** : Adaptation des logements au vieillissement de la population et maintien à domicile.
- **La limitation de l'étalement** : L'urbanisation linéaire est proscrite pour réduire les coûts d'infrastructure et l'impact paysager.

## Un territoire économique en devenir : Emploi, Agriculture et Tourisme

Le projet vise à renforcer l'autonomie économique du territoire tout en préservant ses racines productives.

### Soutien à l'activité et au commerce

- **Zones d'activités** : Consolidation des zones existantes le long des axes routiers majeurs et reconversion de sites (anciennes carrières) pour l'économie ou les énergies renouvelables.
- **Commerce de proximité** : Maintien de l'attractivité des centres-bourgs en encadrant le développement commercial en périphérie.
- **Télétravail** : Accompagnement de cette pratique grâce au déploiement du réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire.

### Modernisation et protection de l'agriculture

L'agriculture est le socle de l'identité locale. Le PADD introduit des mesures de protection réciproque entre urbanisation et exploitations :

- **Distances de sécurité** : Recul de 100 mètres imposé aux nouvelles constructions autour des bâtiments d'élevage.
- **Périmètres de protection phytosanitaire** : Recul de 50 mètres autour des vergers et vignes à vocation économique.
- **Diversification** : Autorisation du changement de destination des anciens bâtiments agricoles pour la vente directe, l'agrotourisme ou l'agri-énergie.

### Développement d'un tourisme durable

Le territoire mise sur le tourisme « vert » et patrimonial :

- Valorisation des itinéraires de randonnée (PDIPR, GR, ...) et des activités de pleine nature.
- Amélioration des capacités d'accueil, notamment pour les groupes.
- Préservation de l'authenticité des sites emblématiques (Collonges-la-Rouge, Curemonte, Aubazine).

## Un territoire nature : Environnement, Patrimoine et Risques

La préservation des ressources est transversale et conditionne la viabilité du projet de territoire.

### 1. Patrimoine naturel et biodiversité

- **Trame Verte et Bleue** : Identification et protection des corridors écologiques, des réservoirs de biodiversité et des zones humides.
- **Protection des milieux** : Préservation des massifs boisés et des haies bocagères.

### 2. Valorisation du patrimoine bâti et paysager

Le PADD veille à maintenir l'aspect « carte postale » du Midi Corrèzien :

- **Patrimoine vernaculaire** : Identification et protection des petits éléments (fours, puits, croix).
- **Qualité architecturale** : Définition de règles spécifiques par bassins architecturaux pour l'intégration des nouvelles constructions.
- **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** : Prise en compte des servitudes à Ligneyrac et Beaulieu-sur-Dordogne.

### 3. Gestion des risques et des ressources

- **Risques naturels** : Intégration des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour la Dordogne et la Corrèze, et des risques de mouvements de terrain (notamment à Noailhac).
- **Ressource en eau** : Sécurisation via le Syndicat BELLOVIC et adaptation des réseaux d'assainissement pour absorber la nouvelle population.
- **Eaux pluviales** : Nécessité de gérer les ruissellements dans les futurs projets pour limiter les dégâts liés aux précipitations intenses.



## 2. Typologie des zones et aménagement du territoire (Livret 2 p.49)

### Organisation générale du volet règlementaire du PLUi

Les élus du territoire du Midi Corrèzien ont fait le choix d'élaborer un document d'urbanisme intercommunal s'inscrivant dans la dynamique de modernisation des documents de planification, conformément aux évolutions réglementaires issues de la réforme des PLU.

Cette démarche vise à simplifier et clarifier le contenu du règlement, afin de renforcer sa lisibilité et son appropriation par l'ensemble des acteurs, tout en permettant une meilleure prise en compte des enjeux nationaux et locaux du territoire.

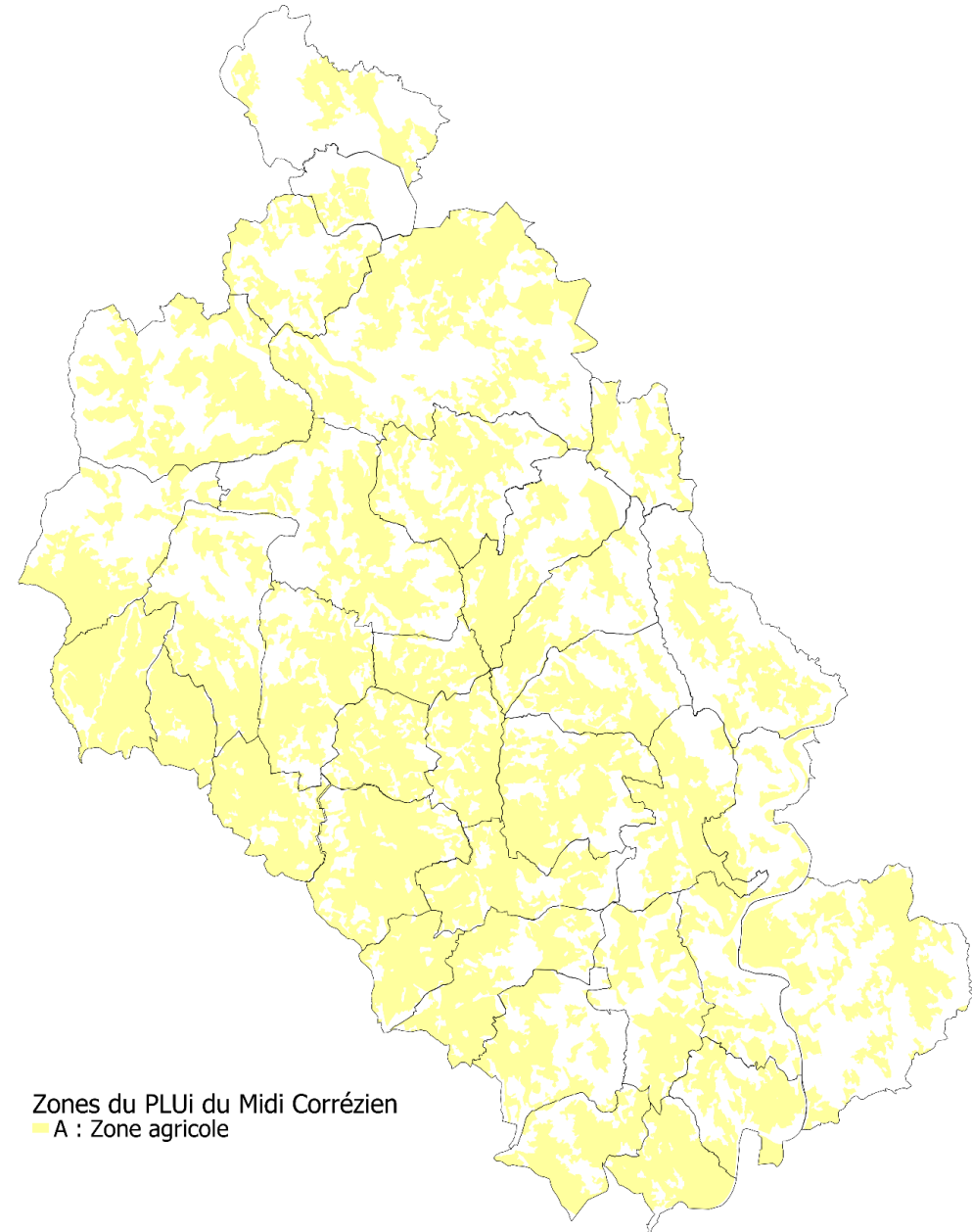
Dans ce cadre, la collectivité a retenu le principe d'un règlement fondé sur une limitation du nombre de zones, afin de proposer une structure réglementaire cohérente et lisible. Le zonage du PLUi s'articule ainsi autour des quatre zones principales définies par le Code de l'urbanisme – zones U, AU, A et N – complétées, le cas échéant, par des secteurs et sous-secteurs destinés à traduire les spécificités locales, tant du point de vue des formes urbaines, des caractéristiques architecturales que des destinations et usages des constructions.

Cette approche permet d'assurer une meilleure adaptabilité du règlement aux contextes communaux, tout en garantissant une souplesse d'application et une cohérence d'ensemble à l'échelle intercommunale.

### Les espaces à vocation agricole

Dans le Midi Corrèzien, les espaces agricoles sont protégés par le PLUi et classés en **zone A** afin de garantir leur préservation et de soutenir l'activité agricole. Une identification précise des terres cultivées ou présentant un réel potentiel agricole a été réalisée à l'échelle des communes, permettant de limiter le développement dispersé.

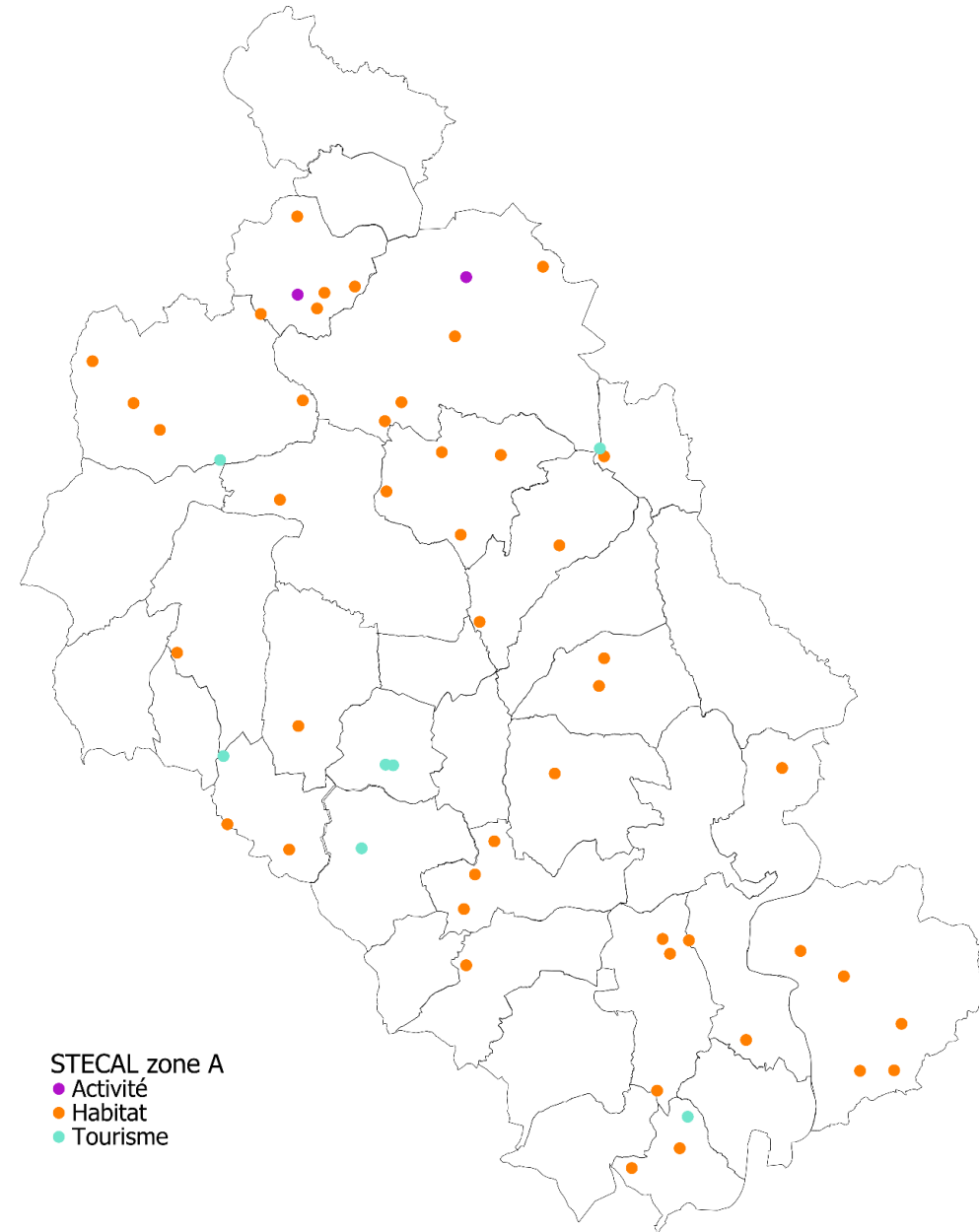
Les constructions dans ces zones restent strictement encadrées : seules des extensions ou annexes à l'habitat existant peuvent être autorisées, sous conditions. Le PLUi encourage également la construction dans les secteurs déjà urbanisés, afin de limiter l'artificialisation des sols et favoriser un développement plus économe en espace.



Pour concilier protection des espaces et besoins de développement, la zone A est organisée en trois sous-secteurs :

- **Zone Ah – Habitat** : permet d'ajouter ponctuellement quelques logements dans certains hameaux, sur des terrains desservis par les réseaux existants, sans empiéter sur les terres agricoles.
- **Zone Ai – Tourisme** : destinée aux hébergements touristiques de petite taille, elle favorise une offre touristique structurée et harmonieuse, intégrée au paysage rural.
- **Zone Ax – Activités économiques** : ces secteurs servent uniquement à maintenir ou développer les activités économiques existantes, sans mobilisation de nouveau foncier.

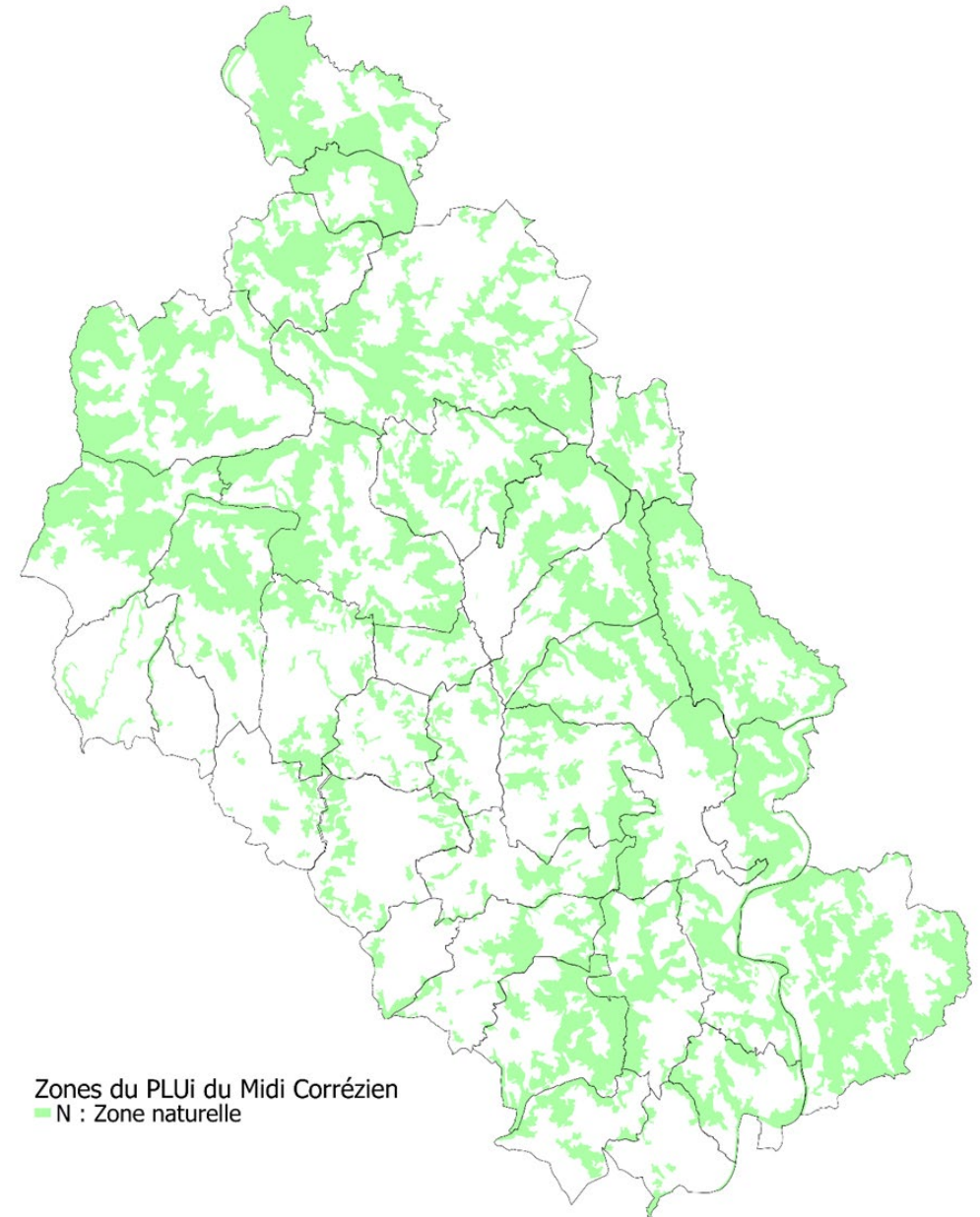
Ces règles permettent un développement ciblé et maîtrisé, en favorisant la densification et l'optimisation du bâti existant, tout en préservant le caractère rural et la qualité du territoire.



### Les espaces à vocation nature!

La **zone N** regroupe les espaces naturels et forestiers du Midi Corrèzien, classés pour leur valeur paysagère, écologique ou patrimoniale. Leur protection vise à maintenir leur caractère naturel et à garantir les fonctions écologiques et paysagères de ces territoires.

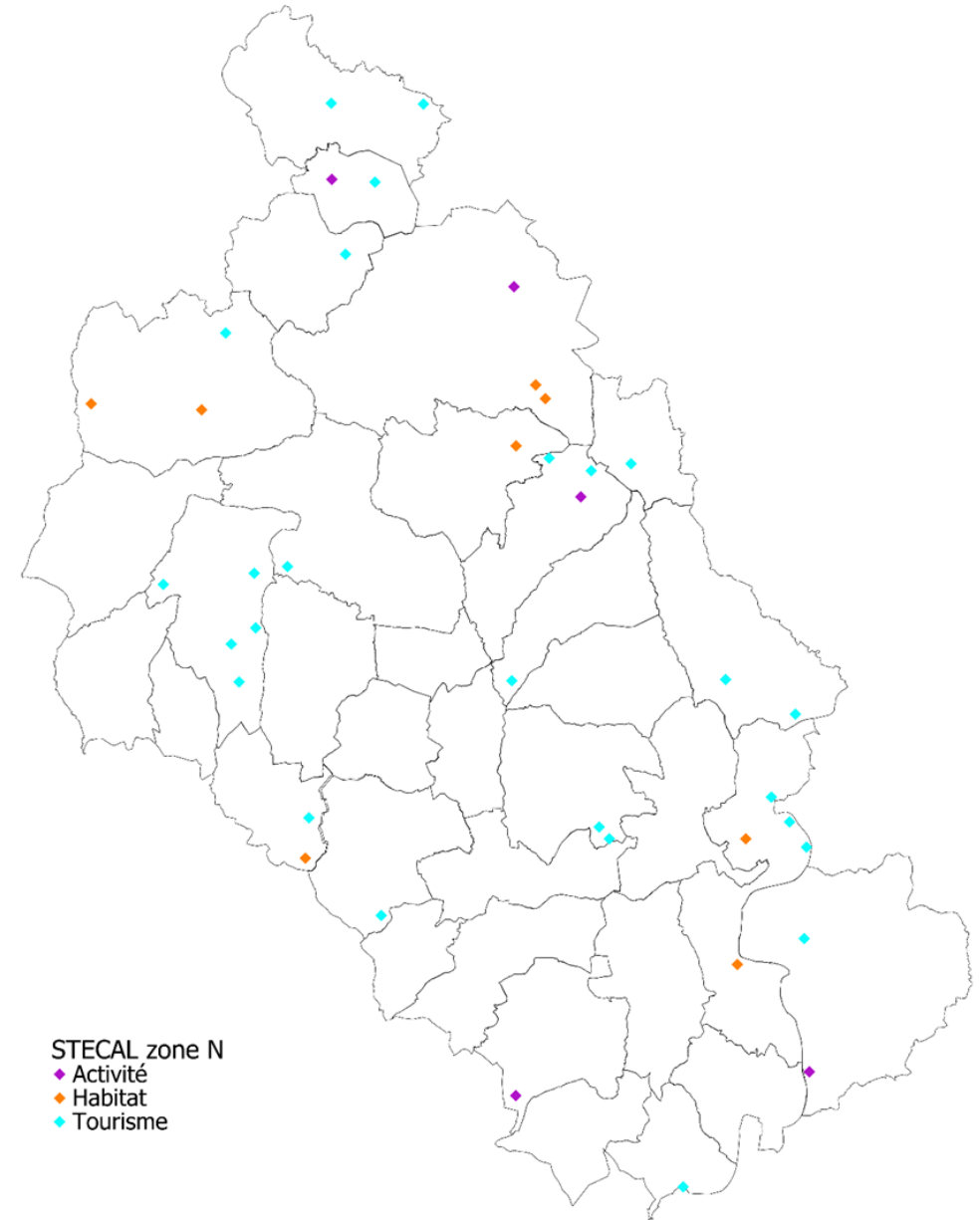
Ces secteurs sont largement inconstructibles. L'objectif est de préserver les paysages, favoriser la restauration des milieux naturels et, lorsque cela est compatible avec l'environnement, assurer leur accessibilité au public. Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux limités, comme des extensions ou annexes, sous conditions strictes d'insertion dans le paysage et de respect de l'activité agricole ou forestière. Certains bâtiments peuvent également changer de destination pour valoriser le bâti existant, tout en protégeant les espaces naturels environnants.



Au sein de la zone N, des STECAL encadrent des développements très ciblés :

- **Zone Ncar – Activité carrière** : encadre les carrières existantes pour assurer la continuité de leur activité et leur intégration dans le paysage.
- **Zone Nh – Habitat** : permet un développement très limité de l'habitat, pour compléter certains hameaux, sans compromettre le caractère naturel des lieux.
- **Zone Ni – Tourisme** : concerne les hébergements touristiques de petite taille, afin de structurer l'offre touristique tout en respectant le paysage.
- **Zone Nlg – Loisirs golf** : encadre les activités de golf, en garantissant leur insertion dans le paysage naturel et la compatibilité avec l'environnement.
- **Zone Nx – Activités économiques** : regroupe certaines activités économiques spécifiques, pour permettre leur maintien et un développement maîtrisé, tout en préservant les espaces naturels et forestiers.

Ces dispositions permettent un aménagement très circonscrit et maîtrisé : elles concilient protection des espaces naturels et forestiers avec la continuité des activités économiques, touristiques ou résidentielles, tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le territoire.



## Les zones à urbaniser – développement maîtrisé

Les zones à urbaniser du Midi Corrèzien correspondent à des secteurs aujourd'hui peu bâtis, à dominante agricole ou naturelle, ou à de grandes parcelles situées à l'intérieur des bourgs et villages. Elles sont identifiées comme aptes à accueillir un développement futur, à condition qu'il soit organisé, cohérent avec le projet de territoire et encadré par le PLUi.

Ces secteurs traduisent le choix des élus de privilégier un développement maîtrisé, reposant sur des extensions limitées et sur la mobilisation de parcelles internes aux tissus existants. L'objectif est d'éviter l'urbanisation diffuse et de garantir une bonne intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle.

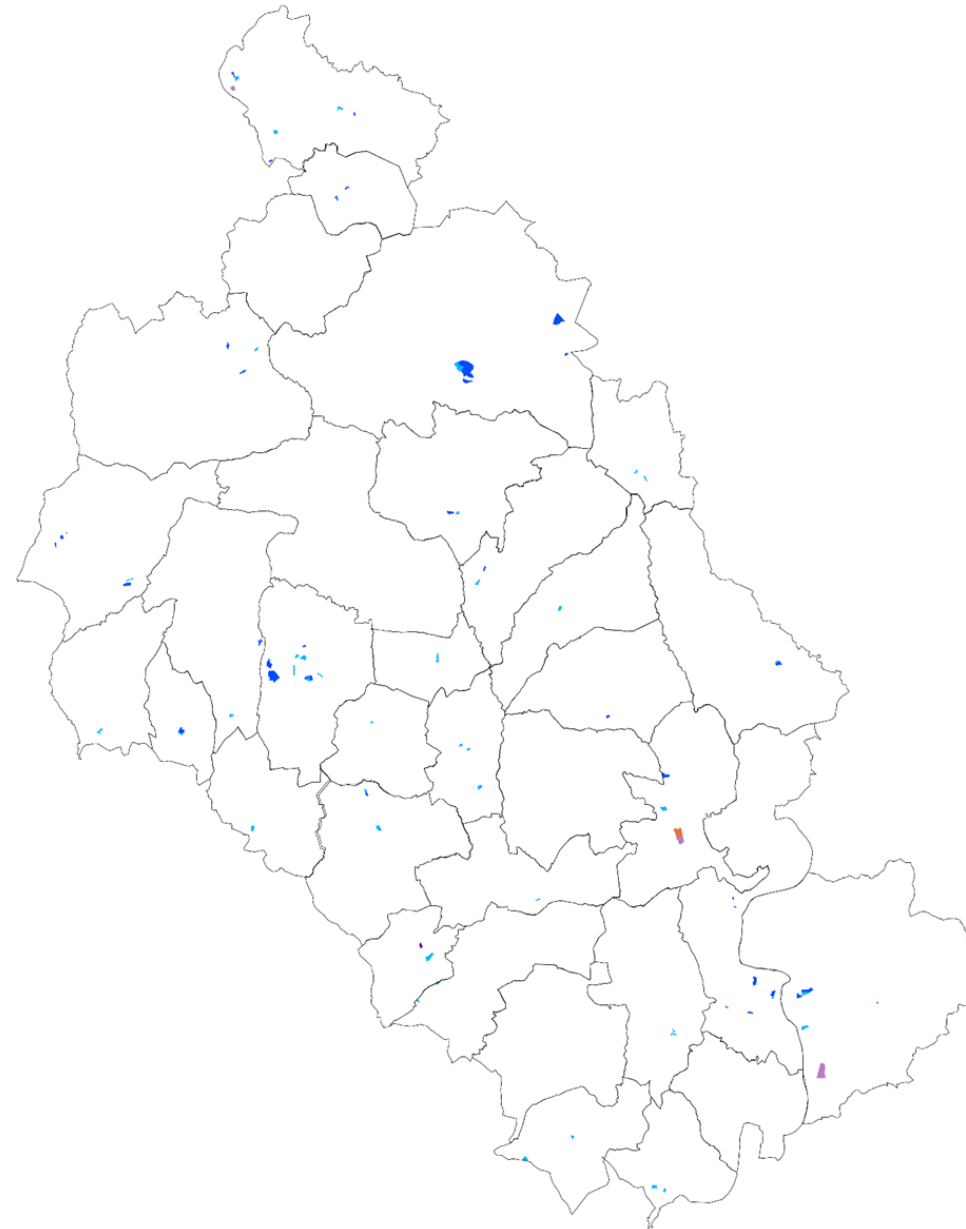
Une distinction est faite selon l'horizon de développement :

- **Court terme (1AU et 1AUx) :** secteurs destinés à l'habitat ou aux activités économiques pouvant être rapidement aménagés, avec des réseaux et voies existants capables de desservir les nouvelles constructions. Leur aménagement est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent l'organisation, la densité, les formes urbaines et l'insertion paysagère.
- **Long terme (2AU, 2AUx, 2AUI) :** secteurs destinés à l'habitat, aux activités économiques ou au tourisme, dont l'ouverture future sera encadrée et adaptée selon l'évolution des besoins et des contraintes techniques, environnementales ou paysagères.

Les zones à urbaniser permettent de préparer les besoins en logement, en activités économiques et en équipements touristiques, tout en favorisant un développement progressif, intégré aux tissus existants et respectueux des paysages et des espaces agricoles et naturels.

Zones du PLUi du Midi Corrèzien

- 1AU : Zone à urbaniser ouverte à destination principale d'habitat
- 1AUx : Zone à urbaniser ouverte à destination d'activités économiques
- 2AU : Zone à urbaniser fermée à destination principale d'habitat
- 2AUI : Zone à urbaniser fermée à destination d'activités touristiques et/ou de loisirs
- 2AUx : Zone à urbaniser fermée à destination d'activités économiques



## Les zones urbaines – structuration et développement maîtrisé

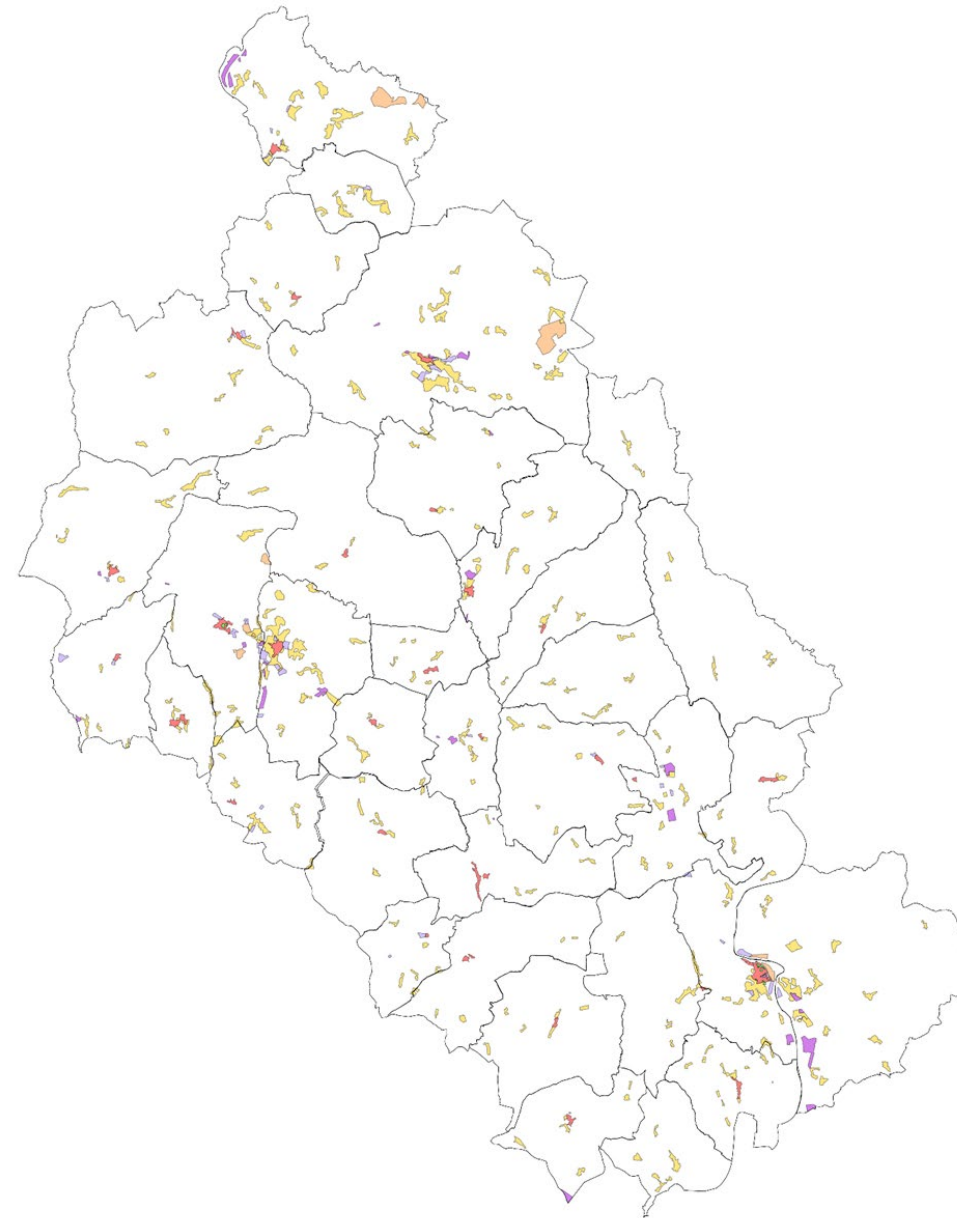
Le PLUi du Midi Corrèzien s'appuie sur une analyse des formes urbaines existantes dans les bourgs, villages et hameaux, mettant en évidence la diversité des tissus bâtis, leurs usages et leur valeur patrimoniale. Les orientations du PADD traduisent la volonté de préserver l'identité des lieux tout en accompagnant un renouvellement et une densification mesurés, avec des constructions intégrées et de qualité.

Les zones urbaines ont été définies pour organiser le développement des espaces déjà urbanisés ou immédiatement urbanisables, disposant d'un niveau d'équipement suffisant pour accueillir de nouvelles constructions. Le zonage distingue les secteurs à dominante habitat, équipements, activités économiques ou touristiques, permettant d'adapter les règles aux usages et de garantir un cadre de vie de qualité.

Au sein des secteurs d'habitat, des sous-secteurs spécifiques tiennent compte des caractéristiques locales du bâti et des ambiances urbaines, pour assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions. Les zones urbaines autorisent les constructions nécessaires aux fonctions résidentielles, d'équipements, de loisirs et d'activités compatibles, tout en maintenant la cohérence et la qualité du tissu existant.

### Zones du PLUi du Midi Corrèzien

- Ua : Zone urbaine à destination principale d'habitat (centres anciens)
- Ub : Zone urbaine à destination principale d'habitat (habitat organisé)
- Ue : Zone urbaine à destination d'équipements
- Uj : Zone urbaine de jardins
- Ui : Zone urbaine à destination d'activités touristiques et/ou de loisirs
- Ux : Zone urbaine à destination d'activités économiques
- Uxc : Zone urbaine à destination d'activités économiques secteur de la Croix de Vaincq



Le PLUi distingue notamment :

- **Zone Ua** : secteurs centraux d'habitat ancien, denses et historiquement constitués, mêlant logements, commerces et services.
- **Zone Ub** : secteurs d'habitat plus récents ou diffus, encadrés pour structurer l'urbanisation et limiter l'empiètement sur les espaces naturels ou agricoles.
- **Zone Ue** : secteurs d'équipements institutionnels, sportifs ou de loisirs, permettant des extensions ou créations complémentaires.
- **Zone Uj** : jardins à préserver, garantissant des continuités végétales et des espaces de respiration dans les tissus bâtis.
- **Zone Ui** : secteurs touristiques existants, pour maintenir et accompagner le développement maîtrisé des hébergements.
- **Zone Ux** : zones d'activités économiques existantes, permettant l'accueil de nouvelles activités ou l'extension des sites existants, avec un sous-secteur spécifique soumis à des prescriptions renforcées pour garantir la qualité des constructions.

L'ensemble des zones urbaines est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité et relié aux dispositifs d'assainissement existants (si présents), garantissant ainsi la possibilité d'un développement immédiat et maîtrisé.

## La superficie des zones du PLUi

Zones du PLU		Superficie (en ha)	% de la superficie du territoire communal
Zones urbaines (U)	Ua (a,b,c)	111	0,3%
	Ub (a,b,c)	838	2,2%
	Ue	68	0,2%
	Uj	4	0,0%
	UI	96	0,2%
	Ux	96	0,2%
	Uxc	4	0,0%
<b>Total zones urbaines</b>		<b>1218</b>	<b>3,1%</b>
Zones à urbaniser (AU)	1AU (a,b,c)	36	0,1%
	1AUx	4	0,0%
	2AU	51	0,1%
	2AUI	1	0,0%
	2AUx	10	0,0%
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>103</b>	<b>0,3%</b>
Zones agricoles (A)	A	21476	55,2%
	Ah	46	0,1%
	AI	4	0,0%
	Ax	0,4	0,0%
<b>Total zones agricoles</b>		<b>21526</b>	<b>55,3%</b>
Zones naturelles (N)	N	15900	40,9%
	Ncar	45	0,1%
	Nh	9	0,0%
	NI	40	0,1%
	Nlg	56	0,1%
	Nx	3	0,0%
<b>Total zones naturelles</b>		<b>16053</b>	<b>41,3%</b>
<b>Superficie totale du Midi Corrèzien</b>		<b>38 900</b>	<b>100%</b>



### 3. Les incidences du PLUi (Livret 3)

Cette partie de l'évaluation examine le projet de PLUi du Midi Corrèzien au regard des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial du territoire. Pour chaque thème, l'analyse met en évidence les effets positifs et négatifs, ainsi que les mesures prévues par le PLUi pour les encadrer.

#### Contexte socio-économique

##### *Effets positifs*

Les objectifs fixés par les élus favorisent une croissance démographique **maîtrisée** sur les prochaines années, tout en soutenant le développement des activités économiques locales et de proximité, ainsi que le maintien des activités existantes sur le territoire.

##### *Effets négatifs*

L'arrivée de nouveaux habitants entraînera une augmentation de la consommation d'énergie, notamment pour le logement et les déplacements. La collectivité devra rester vigilante et mettre en œuvre des mesures adaptées pour limiter l'impact environnemental de cette évolution.

#### Qualité des espaces naturels et agricoles

##### *Effets positifs*

Le PLUi protège les espaces agricoles, forestiers et naturels grâce au zonage A et N, ce qui garantit la conservation des paysages, de la biodiversité et des terres cultivables. Il favorise également la densification des secteurs déjà urbanisés, limitant l'artificialisation des sols.

##### *Effets négatifs*

Le développement de certains projets, même encadré, pourrait entraîner une pression ponctuelle sur les milieux naturels ou agricoles. La vigilance sera nécessaire pour assurer le respect des zones protégées et des corridors écologiques.

## Eau et ressources naturelles

### *Effets positifs*

Les orientations du PLUi encouragent l'utilisation durable des ressources en eau et la gestion efficace des eaux pluviales et usées, notamment via les réseaux existants et les dispositifs d'assainissement adaptés.

### *Effets négatifs*

L'augmentation de la population et des activités économiques pourrait accroître la demande en eau et la production d'eaux usées. Des mesures de suivi et de gestion raisonnée seront nécessaires pour limiter les impacts.

## Paysages et patrimoine

### *Effets positifs*

Le PLUi valorise les paysages et le patrimoine bâti du Midi Corrèzien en encadrant la construction dans les bourgs et hameaux et en protégeant les espaces naturels. Les nouvelles constructions doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu existant et respecter l'identité locale.

### *Effets négatifs*

Un développement mal maîtrisé pourrait altérer certaines perspectives paysagères ou la cohérence architecturale des villages. Les règles de densité et d'insertion visent à prévenir ces impacts.

## Mobilité et transport

### *Effets positifs*

Le PLUi encourage un développement urbain concentré et la desserte des nouveaux secteurs par les infrastructures existantes, limitant les déplacements et favorisant une mobilité plus efficace.

### *Effets négatifs*

L'arrivée de nouveaux habitants et d'activités peut augmenter la circulation et les émissions liées aux transports. Une attention particulière devra être portée aux solutions de mobilité douce et collective.

## Climat et énergie

### *Effets positifs*

La densification et l'optimisation des constructions existantes contribuent à limiter la consommation d'espace et à favoriser un aménagement plus sobre en énergie.

### *Effets négatifs*

Toute nouvelle construction engendre une consommation énergétique supplémentaire. Le PLUi devra être accompagné de mesures pour promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments et réduire les impacts sur le climat.

## Risques naturels et nuisances

### *Effets positifs*

Le PLUi prend en compte les principaux risques naturels (notamment les inondations) et les autres nuisances du territoire.

Les zones constructibles et les règles d'urbanisme s'appuient sur les informations des **PPRI** et **PPRMT**, garantissant un aménagement sécurisé pour les populations et les activités.

Les dispositions prévues permettent de préserver les espaces exposés aux risques tout en valorisant les zones déjà urbanisées.

### *Effets négatifs*

La vigilance des collectivités est nécessaire pour éviter tout développement inadapté et limiter l'impact sur la sécurité des habitants et des biens.

## Démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC)

### *Effets positifs*

Dans le cadre du PLUi du Midi Corrèzien, les projets sont conçus pour éviter autant que possible les impacts sur les zones sensibles, telles que les habitats protégés et les continuités écologiques. Lorsque l'évitement total n'est pas possible, des mesures de réduction sont mises en œuvre pour limiter les effets sur l'environnement, notamment par la création d'espaces verts, le maintien des haies, bosquets et arbres existants, ainsi que par l'application de pratiques durables adaptées aux projets. Cette démarche intégrée favorise un développement urbain qui reste compatible avec la préservation de la biodiversité et la qualité des milieux naturels du territoire.

### *Effets négatifs*

Malgré la mise en place des mesures Éviter, Réduire, Compenser, certaines contraintes liées à la protection des milieux naturels peuvent restreindre ou orienter certains projets. La réussite de cette démarche repose par ailleurs sur un suivi régulier, nécessaire pour garantir l'efficacité réelle des mesures et assurer que les impacts sur l'environnement restent maîtrisés.

## Synthèse de la mise en œuvre du PLUi

L'analyse de la répartition des zones du PLUi du Midi Corrèzien met en évidence la volonté affirmée des collectivités de préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Ainsi, la zone A représente 55,3 % du territoire, traduisant la priorité donnée à la protection des terres agricoles et au maintien de l'activité agricole. La zone N couvre quant à elle 41,3 % du territoire, témoignant de l'importance accordée à la préservation des espaces naturels et forestiers, de leur biodiversité et de leur qualité paysagère.

À l'inverse, les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) représentent une faible part du territoire, respectivement 3,1 % et 0,3 %. Cette proportion limitée illustre l'approche mesurée du développement urbain sur le Midi Corrèzien, visant à concentrer l'urbanisation dans les bourgs et hameaux existants et à maîtriser la consommation foncière, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de planification durable.

Enfin, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant une urbanisation ponctuelle au sein des zones A et N, restent très restreints (0,4% du territoire) . Leur délimitation rigoureuse traduit la volonté de concilier le développement local avec la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de garantir un aménagement harmonieux et durable du territoire.



**PLU***i*  
**Midi Corrèzien**  
Communauté de communes