

# Communauté de communes MIDI CORREZIEN

## PLUi

---

### Rapport de présentation

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



## **Partie 1 – Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 2**

- 1- Fondements et motivations des choix du PADD 4
- 2- Le scenario retenu 34

## **Partie 2 – Exposé des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement 49**

- 1- Organisation générale du volet règlementaire du PLUi 50
- 2- Principe et justification du règlement graphique 52
- 3- Principe et justification du règlement littéral 120

## **Partie 3 – Exposé des motifs retenus pour élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 139**

- 1- Rappels règlementaires 140
- 2- Présentation générale des OAP sectorielles du territoire 143
- 3- Présentation des OAP thématiques du territoire 182

## **Partie 4 – Analyse des superficies 184**

- 1- La superficie des zones du PLUi 185
- 2- Les capacités d'accueil réel de logements 187
- 3- Les capacités d'accueil en équipements et activités 189
- 4- La prise en compte de la capacité des réseaux 190



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

# Partie 1 – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

# 1 Fondements et motivations des choix du PADD

## 1.1 Présentation générale du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse de l'élaboration d'un PLUi, traduit la volonté politique portée par les élus d'un territoire. Ce document, volontairement clair et synthétique, présente la vision stratégique et les grandes orientations d'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Pour la Communauté de Communes Midi Corrèzien, le PADD exprime la détermination des acteurs locaux à préserver le caractère rural et l'identité propre du territoire. Il porte un projet de développement maîtrisé, respectueux de l'environnement, des paysages ainsi que des patrimoines architectural, culturel et historique. Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, il intègre les enjeux du développement durable en s'appuyant sur une approche prospective et transversale de l'aménagement, guidée par la recherche de l'intérêt général. Il vise ainsi à répondre aux besoins actuels en optimisant l'usage des ressources, tout en préservant la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD fixe des orientations d'aménagement destinées à limiter l'étalement urbain lié à la croissance démographique et à l'attractivité du territoire, afin de garantir aux habitants comme aux acteurs économiques un cadre de vie de qualité et durablement attractif.

À travers ce projet de territoire, la CC Midi Corrèzien affirme sa volonté de construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et préservation des patrimoines bâti et paysager qui fondent l'identité locale. Inscrite dans un ensemble territorial plus vaste, l'intercommunalité tient compte de sa structure multipolaire autour des bassins de Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac, tout en s'articulant avec les bassins d'emploi voisins de Brive-la-Gaillarde, Tulle et du nord du Lot.

Ainsi, le projet intercommunal du Midi Corrèzien s'organise autour de trois axes majeurs définis dans le PADD, eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations:

1. Le Midi Corrèzien, un territoire actif et attractif

2. Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir

3. Le Midi Corrèzien, un territoire nature

## Le Midi Corrèzien, un territoire actif et attractif

Cet axe traduit la volonté de la Communauté de Communes Midi Corrèzien de conforter une organisation territoriale équilibrée en s'appuyant sur l'armature existante, structurée autour des pôles de Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac, afin de maintenir une offre cohérente de services, de commerces et d'équipements tout en soutenant la vitalité des communes rurales.

Le projet vise un accueil de population ambitieux mais réfléchi sur les quinze prochaines années (2 300 habitants supplémentaires), en anticipant un besoin d'environ 1 761 logements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants et au desserrement des ménages tout en limitant la consommation foncière. La prise en compte des résidences secondaires très nombreuses sur le territoire ainsi que des logements vacants permet d'adapter le scénario démographique retenu aux enjeux actuels et à venir du Midi Corrèzien.

La stratégie de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers repose sur la mobilisation prioritaire des capacités déjà présentes dans les enveloppes urbaines, en tenant compte de la densification des secteurs déjà urbanisés, estimée à environ 536 logements mobilisables, afin de contenir l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation future doit ainsi s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, avec une surface constructible mobilisée en extension de 141,9 hectares sur 15 ans, en veillant à une insertion paysagère et architecturale qualitative et à la proximité des équipements et services.

Le PADD affirme également la nécessité de proposer une politique de l'habitat diversifiée, capable de répondre aux besoins des différentes catégories de population — jeunes ménages, familles, personnes âgées, publics plus fragiles — en favorisant la mixité sociale et générationnelle, le maintien à domicile et la production de logements adaptés. Parallèlement, le projet cherche à renforcer l'attractivité résidentielle et le cadre de vie en valorisant les centres-bourgs, en améliorant la qualité des espaces publics.

Cet axe met également l'accent sur l'optimisation des services et équipements afin de répondre durablement aux besoins des habitants, en renforçant l'accès aux services de santé, aux structures d'accompagnement des personnes âgées et aux services destinés aux familles et à la jeunesse. Il souligne également la volonté d'accompagner le développement des énergies renouvelables et de promouvoir des formes d'urbanisation plus économes en énergie, tout en veillant à préserver les milieux naturels sensibles et à améliorer la qualité paysagère des entrées de ville, afin de concilier transition énergétique, qualité du cadre de vie et respect de l'identité territoriale.

## Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir

Cet axe précise la stratégie de développement économique et d'attractivité du Midi Corrézien en s'appuyant sur plusieurs leviers complémentaires. Le projet prévoit d'abord de consolider l'emploi local en renforçant les zones d'activités existantes afin d'y accueillir de nouvelles entreprises tout en accompagnant l'évolution des activités déjà implantées, avec une attention portée à la qualité paysagère et à l'intégration environnementale des sites économiques. Le maintien d'un tissu commercial équilibré constitue également un enjeu fort, avec le confortement des commerces dans les pôles structurants et la préservation des commerces de proximité dans les communes rurales afin de maintenir les services au plus près des habitants.

Le projet affirme également le rôle central de l'agriculture dans l'identité et l'économie du territoire, en soutenant la modernisation et la diversification des exploitations, le développement d'activités complémentaires (vente directe, transformation, agrotourisme, production d'énergies renouvelables liées aux exploitations) et la valorisation des productions locales à travers les circuits courts.

Le tourisme est identifié comme un moteur économique majeur, s'appuyant sur la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle du territoire, avec la volonté de développer les capacités d'hébergement, de mieux accueillir les visiteurs et de valoriser les itinéraires de randonnée et les activités de pleine nature.

Enfin, l'amélioration des mobilités constitue un axe structurant pour renforcer l'attractivité du territoire, à travers la sécurisation des déplacements, l'amélioration des connexions avec les territoires voisins et le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle, notamment le covoiturage et les mobilités douces, afin de faciliter les déplacements quotidiens des habitants et des actifs.

## Le Midi Corrézien, un territoire nature

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Midi Corrézien place la préservation du patrimoine naturel et paysager au cœur de ses priorités.

Il s'agit notamment de protéger les corridors écologiques, les massifs boisés, les haies bocagères, les zones humides et les cours d'eau en limitant l'étalement urbain et en respectant les orientations de la Trame Verte et Bleue définie dans le diagnostic territorial.

Cet axe insiste aussi sur la valorisation des paysages et du patrimoine bâti, en évitant le mitage et les constructions isolées, tout en encourageant la réhabilitation des bâtiments anciens et la conservation des vues et silhouettes historiques des bourgs.

Pour garantir la sécurité et la qualité de vie des habitants, le PADD prévoit d'intégrer la gestion des risques naturels comme les inondations ou les mouvements de terrain qui sont particulièrement importants sur certains secteurs (abords de la Corrèze, abords de la Dordogne et de ses affluents pour le risque inondation et commune de Noailhac pour les mouvements de terrain).

Enfin, une attention particulière est portée à la protection de la ressource en eau, en limitant les atteintes à la qualité des cours d'eau et en adaptant les réseaux d'assainissement, tout en renforçant les zones dédiées au traitement des déchets. L'ensemble de ces mesures vise à concilier le développement du territoire avec la préservation de ses richesses environnementales et patrimoniales.

## 1.2 Synthèse des enjeux issus du diagnostic et présentation de l'articulation avec le PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
La pérennisation de la croissance démographique du territoire observée depuis le début des années 2000.	Le Midi Corrèzien, un territoire actif et attractif	Accompagner le développement démographique via l'accueil d'une population jeune et active et via le maintien des séniors sur le territoire.	Consolider l'armature du territoire intercommunal.
L'attrait du territoire pour l'installation de nouveaux habitants (solde migratoire positif).			Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau.
L'accompagnement du vieillissement de la population du Midi Corrèzien.			Donner la possibilité aux séniors de rester sur leur territoire en anticipant le phénomène de vieillissement de la population.
La prise en compte du desserrement des ménages s'expliquant par le vieillissement de la population et la transformation des structures familiales.			
L'encadrement du développement des logements où la concurrence entre les résidences principales et secondaires est observée.	Le Midi Corrèzien, un territoire actif et attractif	Accompagner le développement démographique via l'accueil d'une population jeune et active et via le maintien des séniors sur le territoire.	Consolider l'armature du territoire intercommunal.
La nécessité de résorber la vacance de logement sur le territoire.			Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau.

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
La diversification des typologies de logement pour satisfaire toutes les classes d'âge et sociales.			Donner la possibilité aux séniors de rester sur leur territoire en anticipant le phénomène de vieillissement de la population.
Le maintien et le développement des équipements publics à destination de tous les publics (petite enfance, scolaire, de santé, ...).		Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements présents et futurs.	Permettre un fonctionnement durable des équipements publics  Demeurer au plus près des besoins des habitants.
La diversité architecturale à l'échelle du territoire intercommunal pouvant être regroupée en trois entités (secteurs de Beynat, de Meyssac et de Beaulieu).		Préserver la qualité urbaine et architecturale, richesse de l'identité du territoire.	Maitriser la consommation d'espace dans un souci de développement durable.  Porter une attention au traitement des franges d'urbanisation.  Intégrer les nouvelles constructions au contexte local
Le soutien de l'emploi local en accompagnant les entreprises actuelles et futures du Midi Corrèzien dans leur projet de développement.	<b>Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir</b>	Maintenir l'emploi tout en développant le tissu industriel, artisanal et commercial.	Améliorer les capacités d'accueil des entreprises et des industries sur les sites existants ainsi que la qualité des espaces économiques.  Équilibrer l'armature commerciale sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
L'importance du nombre d'exploitations et du nombre de bâtiments agricoles sur le territoire.			
La protection des surfaces agricoles en particulier celles sous appellation d'origine.		Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution.	Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution.
La prise en compte de la diversification agricole.			
L'identification de bâtiments agricoles plus adaptés à l'activité pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	<p><b>Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir</b></p> <p><b>Le Midi Corrézien, un territoire nature</b></p>	<p>Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution.</p> <p>Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire.</p>	<p>Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution.</p> <p>Permettre le changement de destination des bâtiments.</p>
L'accompagnement de l'essor du tourisme culturel, patrimonial et naturel au travers de villages emblématiques, de manifestations et d'activités de loisirs attractives.	<p><b>Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir</b></p>	<p>Valoriser le potentiel touristique, acteur majeur de l'économie locale.</p>	<p>Réfléchir le tourisme en termes de potentiel en s'appuyant sur des sites et thématiques touristiques présentes sur le territoire.</p>

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
L'encouragement de modes de déplacement partagés ou doux (covoiturage, marche, cycle) pour les actifs et les habitants du territoire.		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.
La nécessité de préserver la richesse en patrimoine bâti marquée par un nombre important de monuments historiques, de 16 sites classés ou inscrits et de 2 SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables).		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.
La prépondérance du patrimoine vernaculaire (petit patrimoine) non protégé témoignant de l'identité rurale du territoire.	<b>Le Midi Corrèzien, un territoire nature</b>	Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire.	Identifier les éléments de patrimoine (maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, ...) en vue de leur préservation.
La prise en compte des enjeux paysagers inhérents aux différentes unités paysagères, allant des lignes de crête, aux vallées en passant par des secteurs de plateaux plus ou moins ondulés.	<b>Le Midi Corrèzien, un territoire nature</b>	Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire.	Assurer la pérennité des paysages agricoles et naturels en veillant notamment à limiter le mitage.  Préserver et mettre en valeur les structures paysagères et architecturales typiques du territoire intercommunal.

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
La préservation de la richesse et de la diversité des milieux présents sur le territoire.			
La protection des réservoirs de biodiversité identifiés.			
L'encadrement du développement du territoire en prenant en considération les préoccupations écologiques.			
La définition et l'utilisation d'outils nécessaires à la protection des éléments bocagers.		Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.	Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.
La préservation de la continuité et de la fonctionnalité des corridors écologiques en prévoyant la restauration de certains corridors si nécessaire, notamment pour les milieux aquatiques.			
Le soutien des pratiques agricoles permettant le maintien des pelouses calcaires et du bocage.			

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
<p>La préservation des milieux aquatiques et humides et la définition de dynamique d'urbanisation de manière à prendre en compte et maintenir voire restaurer les continuités, notamment au sein des zones de vigilances (cultures).</p>	<p><b>Le Midi Corrézien, un territoire nature</b></p>	<p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.</p>	<p>Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.</p>
<p>L'intégration de la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation pour rendre les espaces urbanisés plus perméables.</p>		<p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.</p>	<p>Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.</p>
<p>La prise en compte de la ressource en eau dont la capacité est dimensionnée pour les besoins actuels et futurs du territoire.</p>	<p><b>Le Midi Corrézien, un territoire nature</b></p>	<p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.</p>	<p>Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.</p>
<p>La vigilance sur l'assainissement globalement déployé en dispositifs autonomes avec une capacité nominale générale des stations d'épuration faible.</p>		<p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.</p>	<p>Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.</p>
<p>La nécessité d'intégrer la question de la gestion des eaux pluviales dans les projets futurs.</p>		<p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.</p>	<p>Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles.</p>

Principaux enjeux issus du diagnostic	Axes du PADD	Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD
<p>La préservation des biens et des personnes face aux risques d'inondation définis dans les PPRi (Dordogne, Corrèze) et dans le cadre de l'Atlas des zones inondables.</p>	<p><b>Le Midi Corrèzien, un territoire nature</b></p>	<p>Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances.</p>	<p>Intégrer la prise en compte des risques dans les futurs projets d'aménagement.</p> <p>Prendre en compte les nuisances dans les futurs projets d'aménagement.</p>
<p>La sécurisation des biens et des personnes vis-à-vis du risque de rupture de barrage.</p>			
<p>La bonne prise en compte des contraintes liées au sol (mouvement de terrain, retrait gonflement d'argile, ...) lors de l'élaboration du projet de territoire.</p>			
<p>La prise en compte des risques technologiques et des nuisances existantes lors de l'élaboration du projet de territoire, afin de limiter les risques pour les futurs habitants.</p>			

### 1.3 Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

#### Orientations du PADD et justifications associées

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 :***

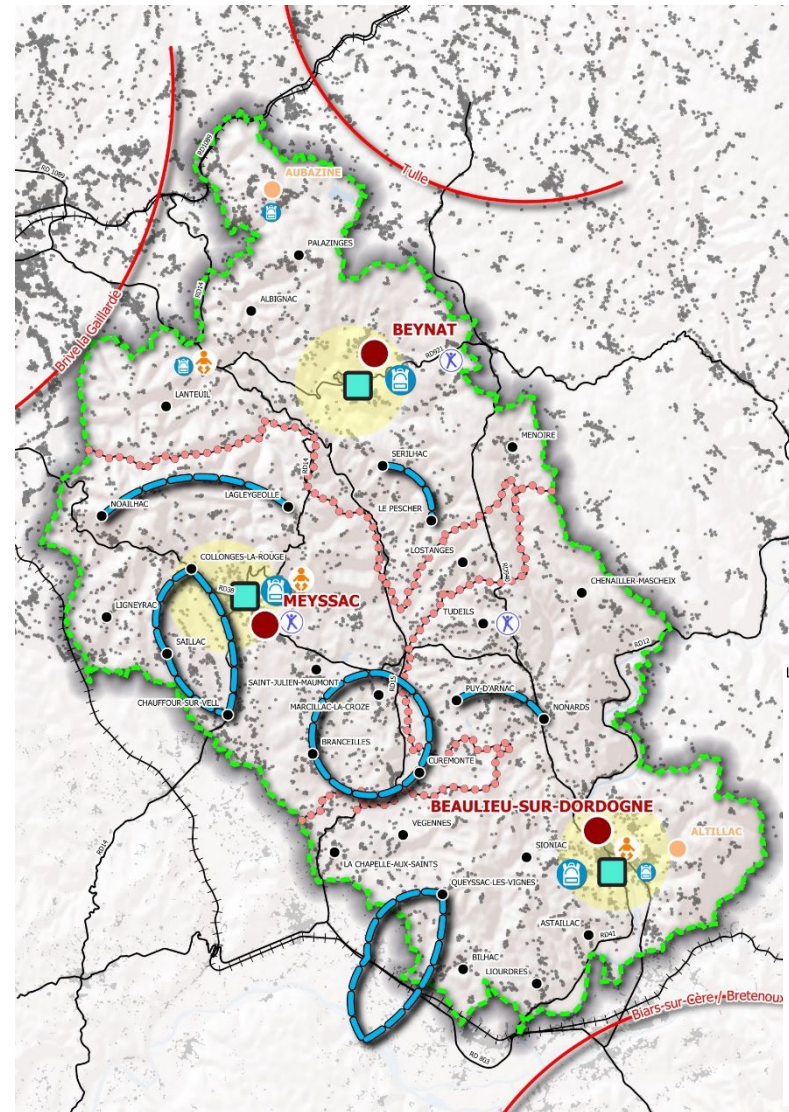
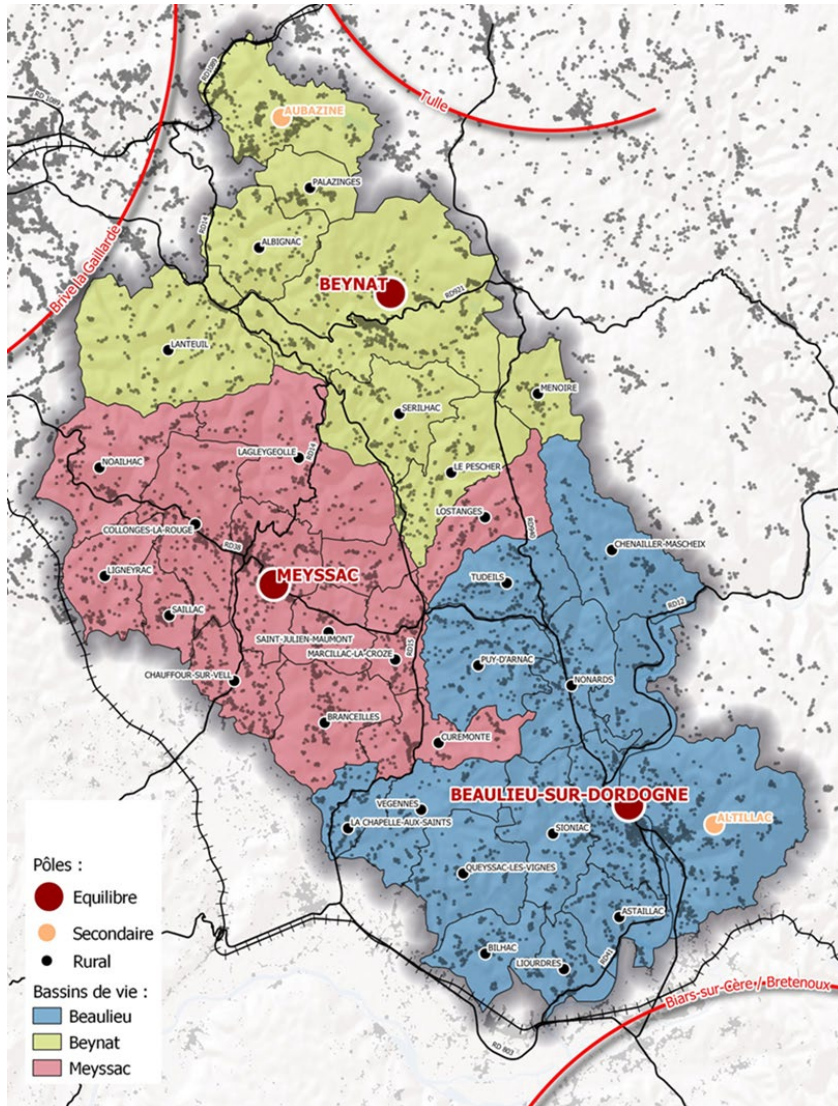
La Communauté de Communes Midi Corrézien souhaite consolider son armature territoriale, correspondant aux trois anciens cantons de Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac, dont les communes centres ont été retenues en tant que pôles d'équilibre. Cette terminaison se retrouve au niveau du SCOT Sud Corrèze. Il s'agit des principaux pôles urbains du territoire, où la concentration d'équipements et de services à la population doit permettre le renforcement de leur centralité via un accueil de population nouvelle plus soutenu que sur ces autres communes.

Des pôles secondaires, correspondant aux principales portes d'entrée nord et sud du territoire intercommunal ont été définis étant donné qu'elles jouent un rôle intermédiaire entre les pôles d'équilibre et les pôles ruraux. Il s'agit des communes d'Altiliac et d'Aubazine. Elles disposent d'un tissu économique et d'équipements important. Elles ont également la particularité d'être traversées par deux anciennes nationales (RD 1089 et RD 940) qui sont toujours des routes très fréquentées.

Enfin, les pôles ruraux correspondent aux 29 autres communes à l'aspect rural voire très rural. Ils sont de manière générale composés d'équipements publics de proximité, n'ont pas voire peu d'activités économiques (hors agriculture) et concentrent une population peu nombreuse. Leur développement doit être encadré plus strictement que sur les autres pôles.

Le scénario démographique défini dans cette orientation décline les objectifs de production de logements et de mobilisation de surfaces constructibles associées via ces trois strates.

En complément, cette orientation vise à favoriser le rajeunissement de la population, essentielle aux maintiens des équipements de petite enfance et scolaires. La Communauté de Communes dispose d'une organisation très structurée qu'il est essentiel de pérenniser (crèches, ALSH, école communale, RPI, collèges). Ainsi, la diversification du type de logements sera un élément primordial pour atteindre cet objectif. La prise en compte de la majorité des potentiels de densification identifiés dans l'étude au sein du scénario de production de logements a donc tout son intérêt, tout comme l'objectif de résorption de la vacance, qui est visible en particulier sur les bourgs-centres et concerne des logements de petite taille. Le maintien des seniors est aussi un enjeu important inscrit au PADD qui doit conduire à apporter une offre de logements, hébergements et services adaptés.



*Schéma de principe de l'orientation 1 de l'axe Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif*

## Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif

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

Cette orientation vise à préserver ce qui fait l'essence même du territoire du Midi Corrézien : son patrimoine architectural remarquable qui se retrouve sur bons nombres de bourgs et villages.

L'image de carte postale qui se retrouve de manière générale sur l'ensemble du territoire et pas seulement sur les sites les plus sensibles d'Aubazine, Beaulieu-sur-Dordogne, Collonges-la-Rouge et Curemonte doit être maintenue afin de répondre positivement aux attentes des habitants actuels et futurs du Midi Corrézien venus pour trouver un cadre de vie authentique, préservé et rural. C'est ainsi que le développement urbain doit être maîtrisé notamment en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les actions doivent donc être menées en priorité sur le bâti existant, en favorisant le réinvestissement des logements vacants. La densification des espaces déjà urbanisés est la seconde étape visant à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels qui peut avoir un impact tant sur le plan de la pérennité de l'activité agricole qu'au niveau paysager. L'extension urbaine devra être recherchée prioritairement sur les pôles d'équilibre par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de traiter tous les enjeux de développement durable actuels (déplacement, intégration des futures constructions et des aménagements associés, collecte des eaux usées et pluviales, ...). L'urbanisation linéaire doit ainsi être limitée au maximum étant donné qu'elle est généralement synonyme de consommation excessive d'espaces, qu'elle impacte durablement les paysages et qu'elle induit des coûts non négligeables au niveau des réseaux secs et humides.

La prise en compte de la qualité architecturale locale est également déterminante pour les nouvelles constructions mais aussi dans le cadre de rénovation de constructions anciennes et d'extensions. La définition de règles particulières selon les bassins architecturaux joue ce rôle de garant de l'intégration des constructions futures au niveau des zones urbanisées existantes.

Enfin, l'identité du bourg de Collonges-la-Rouge a été altérée de manière importante sur les vingt dernières années du au tourisme « de masse » que ce dernier subit et qui a conduit à la transformation de nombreux logements en locaux commerciaux. Cela a généré une perte de dynamique de village en hors saison touristique. L'enjeu sur ce dernier est donc de stopper le changement de destination des logements encore présents sur le centre-bourg.

### Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrèzien, un territoire actif et attractif

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

L'une des forces du territoire du Midi Corrèzien est sa structuration en équipements dont certains sont mutualisés à l'échelle de plusieurs communes pour une couverture la plus large possible du territoire. La collectivité souhaite au travers du PLUi renforcer sa politique en matière d'équipements sportifs et culturels, faciliter l'accès aux équipements de manière générale dont les équipements culturels (médiathèques, musées, ...).

La question de l'accès aux soins est également un point majeur du projet de territoire permettant l'accompagnement des séniors sur le territoire et l'attractivité pour accueillir de nouveaux habitants dont des familles avec enfants. Cet élément est indissociable de l'objectif d'accueil de population envisagé.

Dans une logique de développement durables, les équipements de production d'énergies renouvelables doivent être développés sur le territoire en fixant malgré tout un cadre à leur implantation. Ainsi, les espaces bâtis et artificialisés (tels que les carrières) doivent être les lieux où le photovoltaïque notamment doit pouvoir se développer en limitant les impacts paysagers et environnementaux. En cas d'implantation au sol, il s'agira de veiller à la préservation des milieux naturels dont les plus sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, ...) et à la bonne intégration des dispositifs dans le paysage.

Enfin, la valorisation des entrées de ville, c'est-à-dire le traitement de l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricole et naturels, doit être réfléchi dans les projets. Cet élément attire au développement durable mais également à la question de l'environnement et du paysage. Il concerne particulièrement les pôles d'équilibre du territoire représentant les principales centralités du Midi Corrèzien traversées par les axes de circulation majeurs du département.

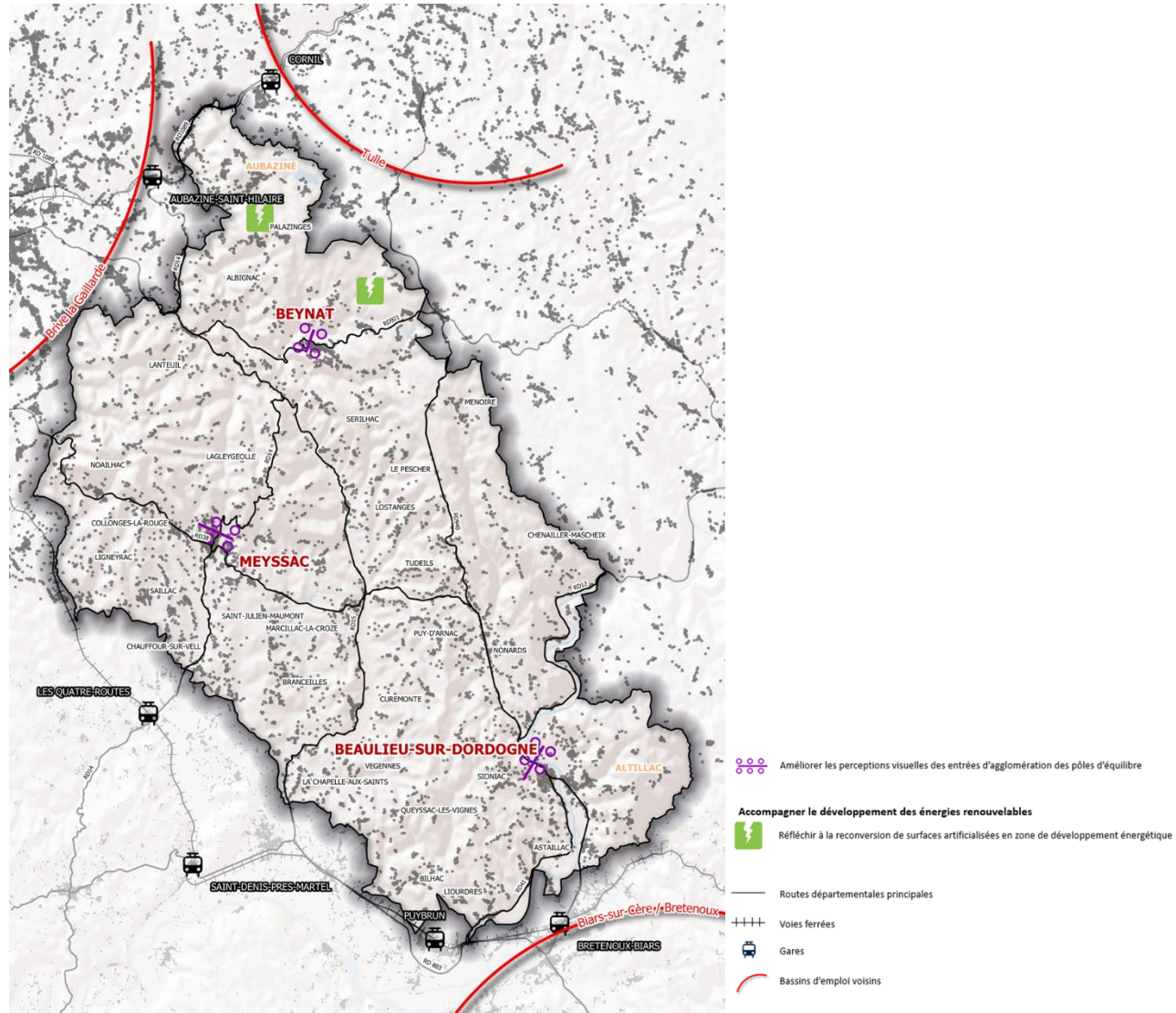


Schéma de principe de l'orientation 2 de l'axe Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif

### Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir

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

Le territoire du Midi Corrèzien est un pôle d'activité à part entière concentrant un nombre important d'entreprises malgré sa dépendance aux bassins d'emploi limitrophes. Plusieurs zones d'activité existantes sur le territoire sont plutôt bien réparties, le long des axes routiers majeurs. Elles disposent encore de foncier aménagé à même de recevoir de nouvelles entreprises. C'est ainsi que ce foncier doit être privilégié dans le projet de PLUi pour développer l'économie du territoire.

Leur positionnement sur des axes fréquentés par les touristes notamment ne doit pas faire l'impasse sur la bonne intégration des constructions d'activités et le traitement des espaces libres et clôtures qui composent ces zones d'activité. L'image du Midi Corrèzien se joue également sur le développement urbain futur des activités industrielles et artisanales.

De plus, le nombre important de flux domicile-travail qui a pu être relevé dans le diagnostic territorial doit encourager également la pratique du télétravail. Aujourd'hui, le territoire est complètement desservi par le réseau très haut débit et les nouvelles constructions devront être équipées.

La présence de plusieurs carrières en activité ou dont l'activité a cessé doit laisser la porte ouverte à leur reconversion pour qu'elles puissent encore abriter une activité économique (telle que l'implantation de centrales photovoltaïques par exemple).

Enfin, la question du commerce est centrale sur le territoire. Le confortement de l'activité commerciale sur les pôles d'équilibre est un objectif important synonyme de maintien d'attractivité pour les habitants et les touristes. La fonction commerciale de ces communes est essentielle en particulier les commerces de proximité au sein des centre-bourgs. Les pôles secondaires et ruraux disposent également d'un tissu commercial qu'il est important de préserver. Cela doit passer par une maîtrise du développement commercial en périphérie.

### Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir

#### **Soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution :**

Le territoire du Midi Corrèzien est un territoire rural et agricole qui en fait sa richesse, tant sur le plan économique que sur le plan paysager. Le soutien de l'activité agricole et l'accompagnement d'une diversification des productions sera ainsi favorable à sa pérennité.

L'élevage est aujourd'hui la production agricole majeure du territoire. Il est donc important de tenir compte des espaces et bâtiments agricoles qui lui sont dédiés (prairies). Le PLUi a inscrit comme mesure phare issue de la recommandation du SCOT Sud Corrèze une distance réglementaire de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage pour définir le développement urbain sur le territoire Midi Corrèzien. La prise en compte des plans d'épandage est également un enjeu intégré dans la réflexion du PLUi.

La seconde production agricole du territoire est l'arboriculture (noyers, châtaigniers et vignes). Celle-ci peut engendrer des nuisances liées aux traitements phytosanitaires permettant de lutter notamment contre certaines maladies. Le Midi Corrèzien a donc voulu intégrer le principe de périmètres de protection de 50 mètres autour de l'ensemble des vergers et vignes à vocation économique issu de la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement.

Les choix d'urbanisation ont tenu compte de ces reculs afin de permettre à l'activité agricole de se développer, de prévenir tout conflit de voisinage et de limiter l'exposition des populations à un potentiel risque sanitaire.

L'activité agricole rencontrant actuellement des difficultés économiques, la collectivité a souhaité favoriser sa diversification en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments ne répondant plus aux dimensions et normes d'aujourd'hui, le développement d'activités telles que la vente à la ferme, la transformation de produits agricoles, l'agrotourisme ou encore l'agri énergie. Cela pourra assurer la pérennité de certaines exploitations agricoles.

### Orientations du PADD et justifications associées

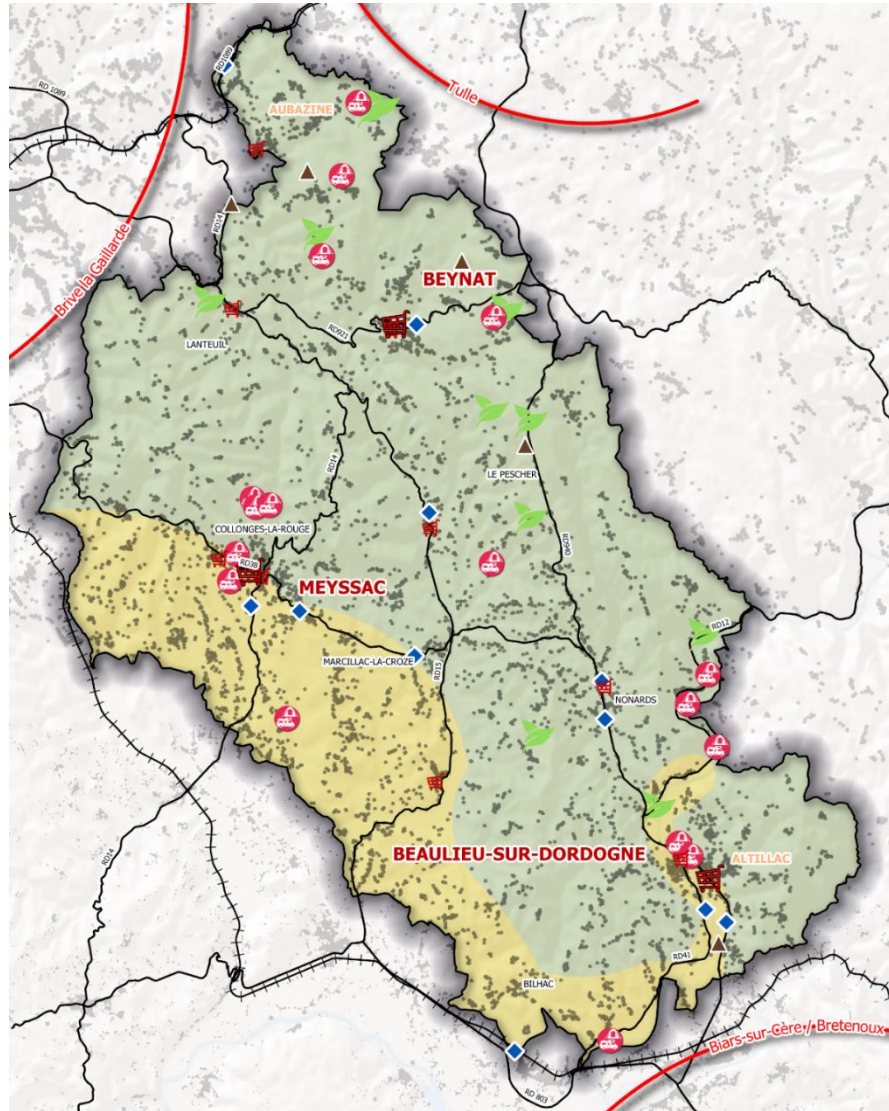
Le Midi Corrézien, un territoire  
économique en devenir

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

Déjà évoquée sur plusieurs orientations précédentes, la question du tourisme sur le Midi Corrézien est donc transversale. De nombreux sites d'hébergements, d'activités de loisirs et sites culturels et naturels apportent une richesse dans l'offre de séjours touristiques. L'augmentation des séjours de courte durée et l'attrait croissant pour le tourisme « vert » font du territoire intercommunal une destination appréciée.

Il est donc important que le PLUi tienne compte de cet enjeu en valorisant le potentiel touristique du territoire. Les capacités d'accueil d'hébergement touristique doivent être maintenues et complétées afin de se spécialiser. Il a notamment été pointé un manque d'hébergements pour l'accueil de groupes.

Le tourisme de plein air est une des thématiques majeures sur le Midi Corrézien. L'existence de chemins de randonnées inscrits au PDIPR ou balisés en GR, la présence de voies vertes pâles doit être valorisée en favorisant notamment l'accueil des randonneurs, au travers de campings et de gîtes.



**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

**Équilibrer 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
- 🏪 Maîtriser 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

*Schéma de principe des orientations 1, 2 et 3 de l'axe Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir*

## Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir

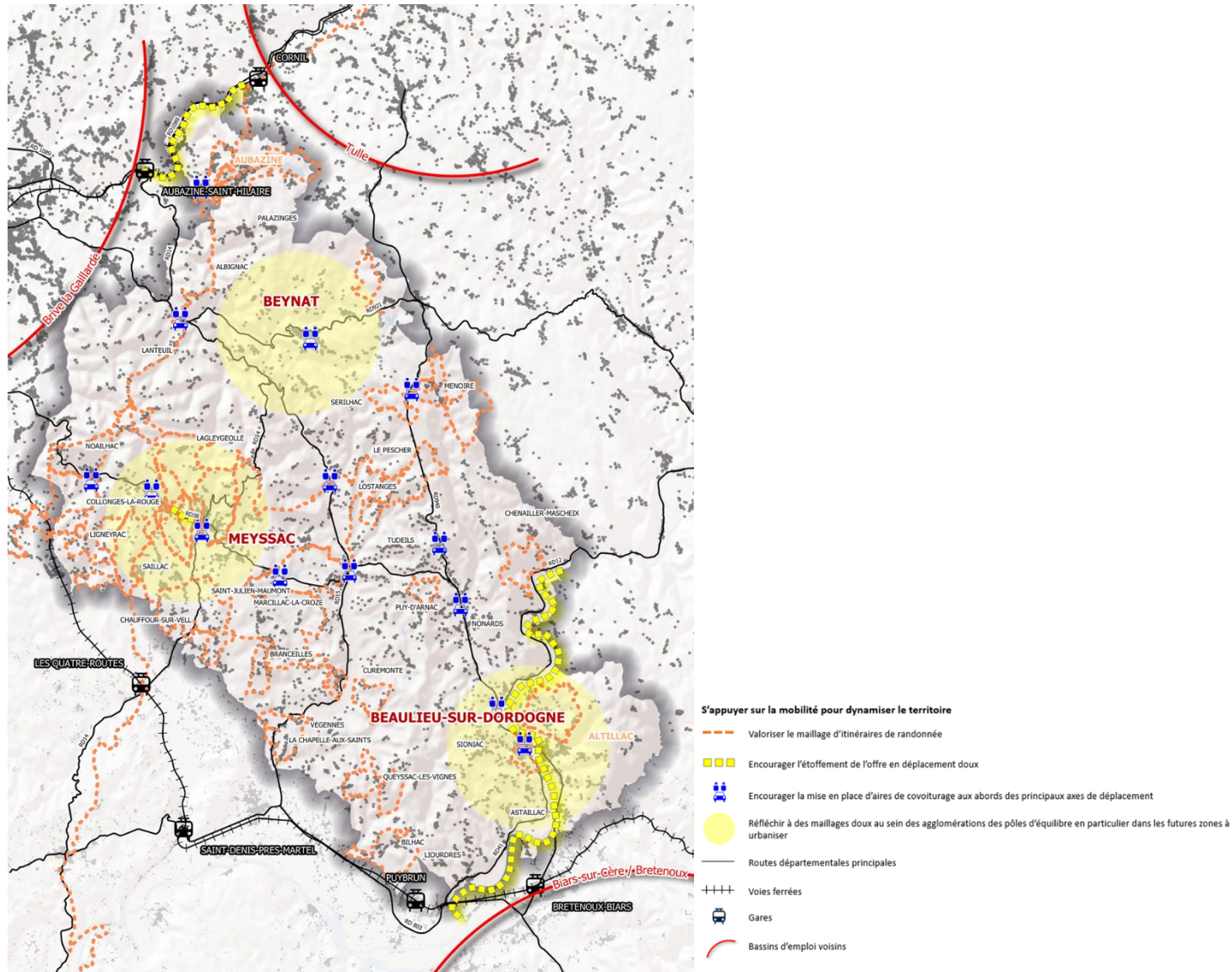
### Améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la Communauté de Communes :

Le maillage routier est de bonne qualité sur le territoire. Des aménagements réalisés récemment ou projetés doivent permettre de sécuriser encore plus les déplacements sur le territoire.

L'usage des transports motorisés est encore prépondérant sur le Midi Corrèzien même si des actions sont menées à l'échelle départementale et intercommunale pour trouver des alternatives. Le PLUi répond à cet enjeu en encourageant les déplacements alternatifs ou collectifs par :

- la mise en place d'aires de covoiturages aux abords des principaux axes routiers ;
- le développement des cheminements doux notamment dans le cadre des zones à urbaniser identifiées sur le PLUi nécessaires pour des trajets de courte distance permettant de limiter le recours à l'automobile.

Le PLUi ne réglera pas à lui seul cette problématique de la mobilité mais intègre la question à son échelle.



*Schéma de principe de l'orientation 4 de l'axe Le Midi Corrèzien, un territoire économique en devenir*

Communauté de communes MIDI CORREZIEN – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Livret 2 - Justification du parti d'aménagement retenu

### Orientations du PADD et justifications associées

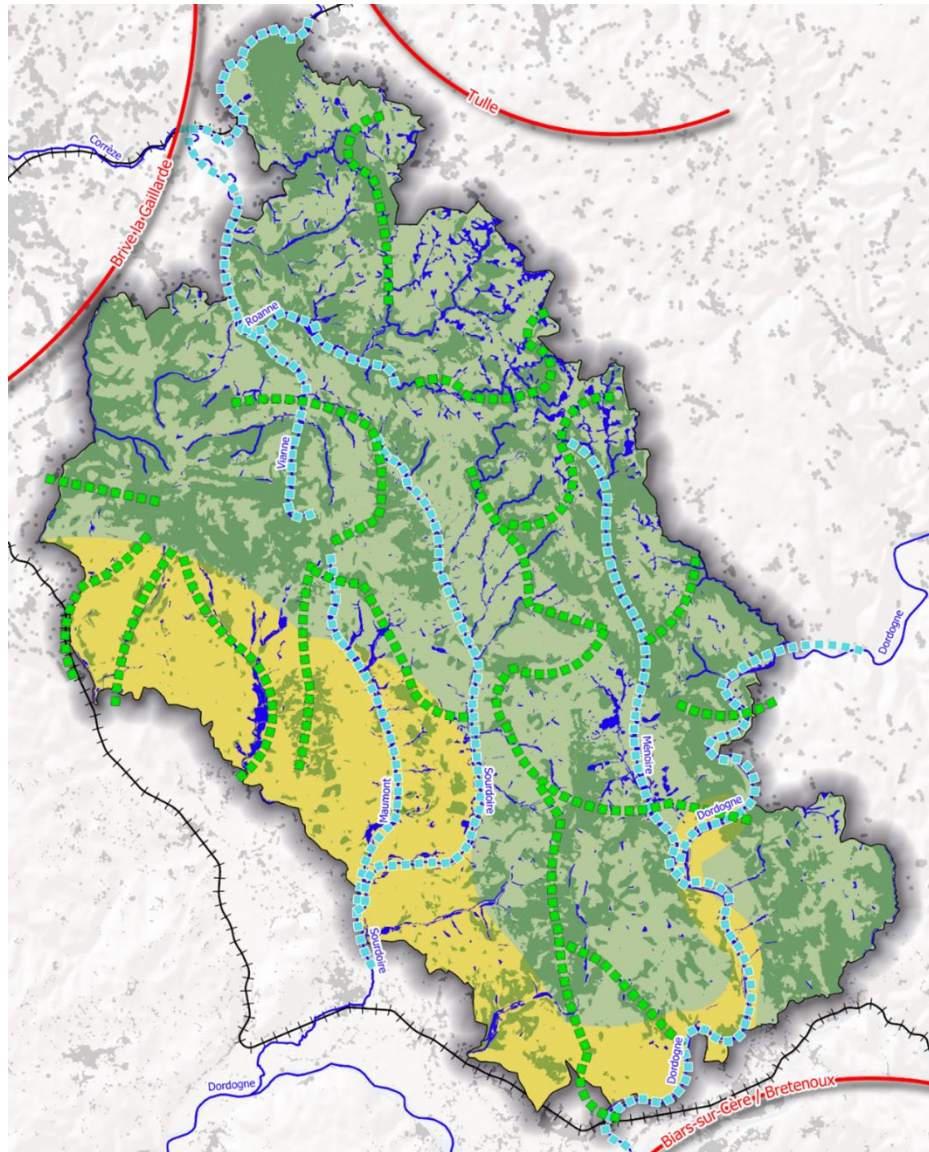
Le Midi Corrèzien, un territoire  
nature

#### **Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire :**

Le territoire intercommunal concentre une richesse de milieux naturels qu'il est essentiel de protéger à l'avenir. Le PLUi doit être le garant de cette protection, en identifiant les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité présents. La Trame Verte et Bleue a fait l'objet d'une analyse fine et détaillée dans le cadre du diagnostic territorial qui a été reprise ensuite dans le projet de territoire élaboré au PADD.

Ainsi, l'étalement urbain est limité, les espaces boisés et bosquets notamment sont préservés.

La question des zones humides est également traitée, ces zones sont essentielles au maintien de bon nombre d'espèces animales et végétales et ont un rôle phytoépuration trop souvent minimisé. Leur préservation est intégrée au projet de PLUi en laissant également la possibilité qu'elles soient valorisées à l'avenir.



**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

*Schéma de principe de l'orientation 1 de l'axe Le Midi Corrèzien, un territoire nature*

### Orientations du PADD et justifications associées

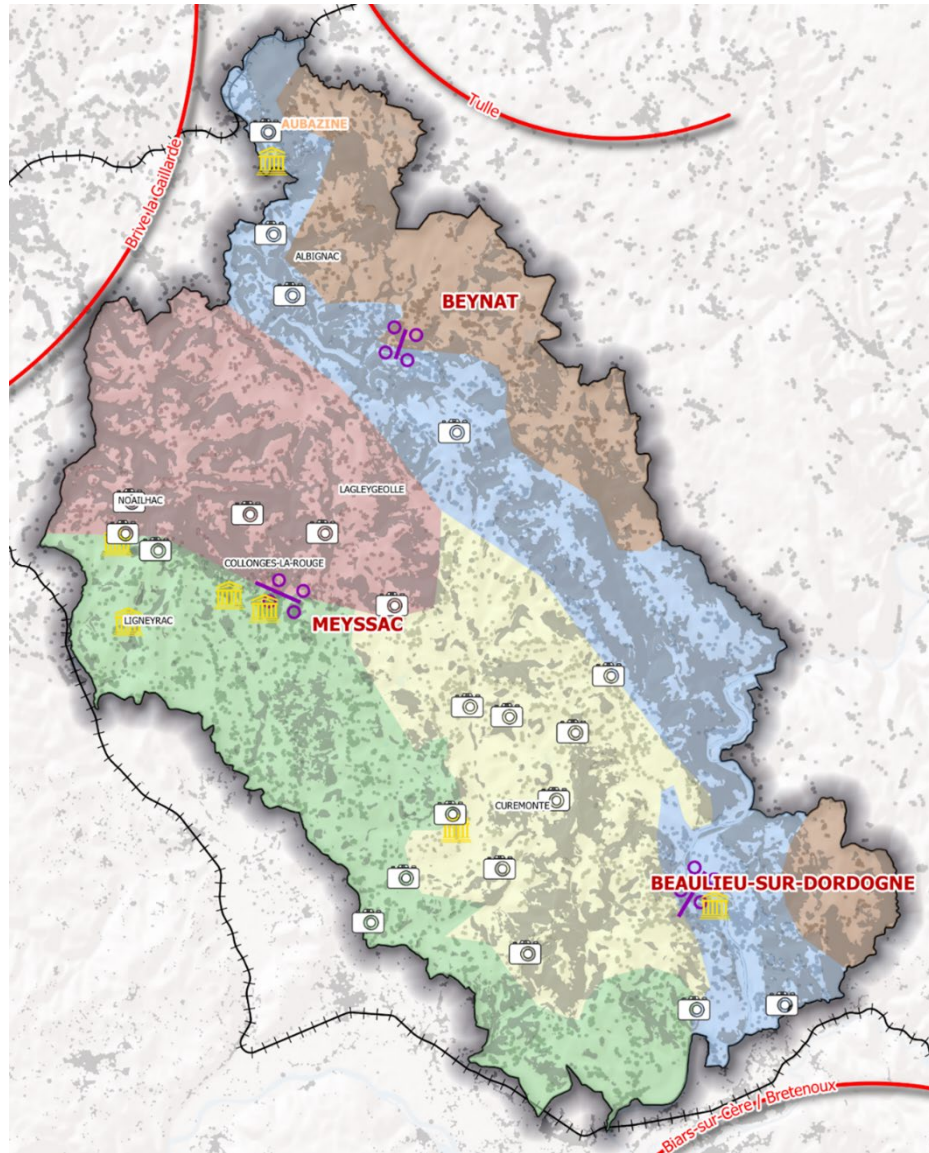
Le Midi Corrézien, un territoire nature

#### Promouvoir les richesses paysagère et patrimoniale du territoire :

Déjà évoqué en partie dans l'axe **Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif**, la richesse paysagère et patrimoniale est avérée. Son intégration à ce troisième axe renforce encore un peu plus ce besoin de protection et de promotion des paysages et du patrimoine bâti. Le PLUi doit veiller à la conservation de l'identité rurale et agricole du territoire dans le développement urbain qui est envisagé. L'implantation des constructions futures est ainsi très encadrée : éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, préserver les vues en direction des sites urbains remarquables, tenir compte de l'architecture locale dans les projets d'aménagement venant se greffer aux bourgs et hameaux anciens, ...

La promotion de cette richesse passe également par des aspects beaucoup plus réglementaires tels que l'identification d'éléments de patrimoine (bâti et vernaculaire) en vue de leur préservation (fours, puits, croix, ...) qui sont des témoins de l'histoire agricole et rurale du Midi Corrézien. De même, l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination est un moyen de créer du logement sans consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers, de sauvegarder un patrimoine bâti identitaire (granges en pierre, porcheries, ...).

Sur les communes de Ligneyrac et Beaulieu-sur-Dordogne, l'existence de SPR ne doit pas être occultée puisqu'il s'agit de servitudes qui s'impose aux projets de constructions nonobstant les règles du PLUi. Ce dernier a donc intégré les SPR existants tout en laissant des possibilités d'urbanisation future qui nécessiteront pour certaines des adaptations de ces documents.



**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
- Causse corréziens
- Hauts plateaux corréziens et de la Xaintrie
- Bassin de Meysac
- Gorges et reliefs des vallées de la Dordogne et de la Corrèze
- Massifs boisés
- Voies ferrées
- Bassins d'emploi voisins

*Schéma de principe de l'orientation 2 de l'axe Le Midi Corrèzien, un territoire nature*

## Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrézien, un territoire nature

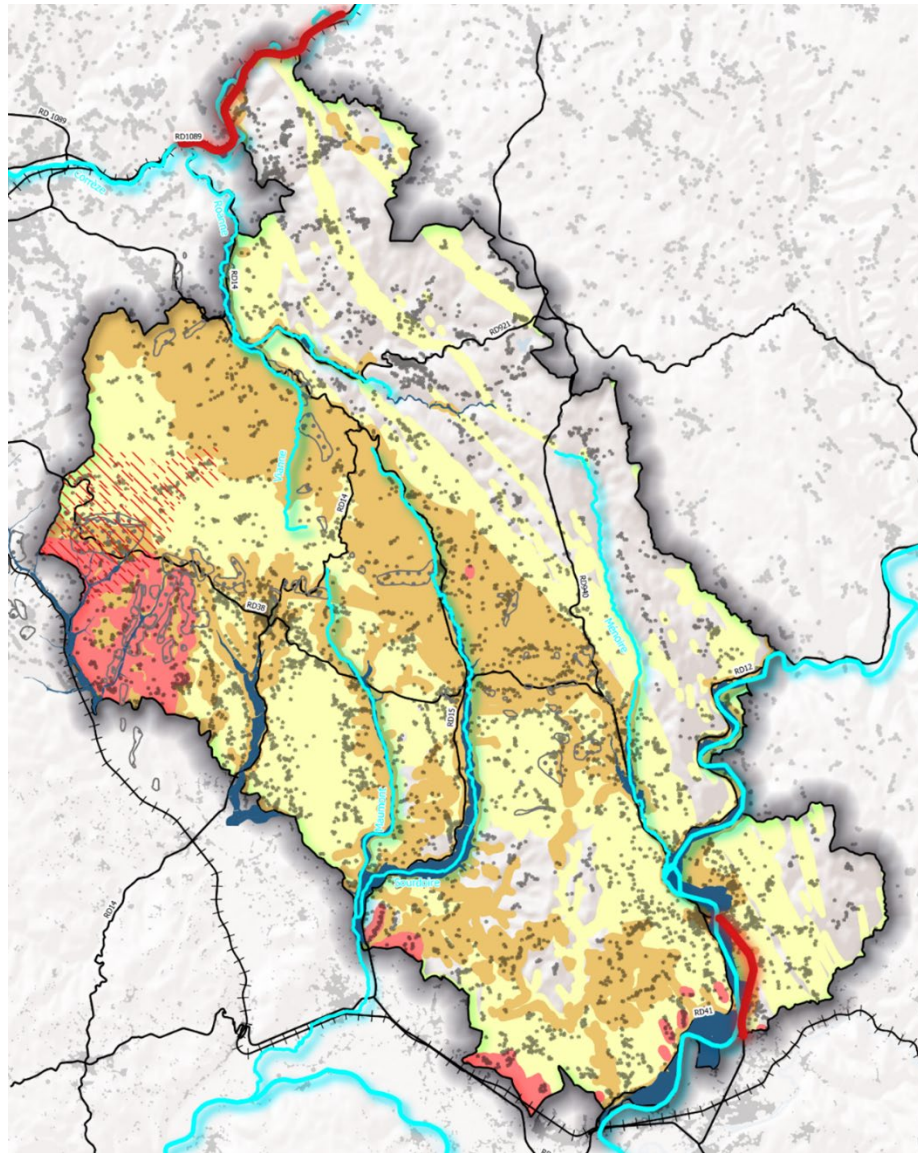
### ***Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances :***

L'existence de risques majeurs sur le territoire intercommunal doit être intégré au projet de PLUi. Il en va de la sécurité des populations vivant sur le Midi Corrézien.

Ainsi, les PPRi, PPRmt sont pris en compte tout comme les atlas des zones inondables et des mouvements de terrain. Les règles définies dans le PLUi tiendront compte de ces risques.

De plus, l'intensité des précipitations qui est en augmentation avec le changement climatique doit être anticipée dans les projets d'aménagement futur. Comme indiqué dans le diagnostic, les dispositifs de traitement des eaux pluviales sur le territoire sont relativement limités du fait de son caractère rural. Pour autant, les projets en milieux urbains notamment devront gérer les eaux de pluie afin de maîtriser les ruissellements, pouvant engendrer des dégâts importants.

Enfin le PLUi s'attache à prendre en compte les nuisances dans les futurs projets d'aménagement que ce soit par rapport aux axes routiers et ferroviaires pouvant concentrer des flux de déplacements générant du bruit, ou encore liées aux activités économiques (agricoles, industrielles notamment).



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

- Gérer l'exposition de la population aux risques d'inondation (PPRI et AZI)
  - Prendre en compte le PPRmt sur Noailhac
  - Intégrer les secteurs ayant fait l'objet d'étude de mouvements de terrain
- Prendre en compte le phénomène de retrait-gonflement des argiles
- Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
- Prendre en compte les nuisances générées le long des routes à grande circulation
- Voies concernées par une zone de bruit
  - Principaux cours d'eau
  - Routes départementales principales
  - Voies ferrées

*Schéma de principe de l'orientation 3 de l'axe Le Midi Corrèzien, un territoire nature*

### Orientations du PADD et justifications associées

Le Midi Corrézien, un territoire  
nature

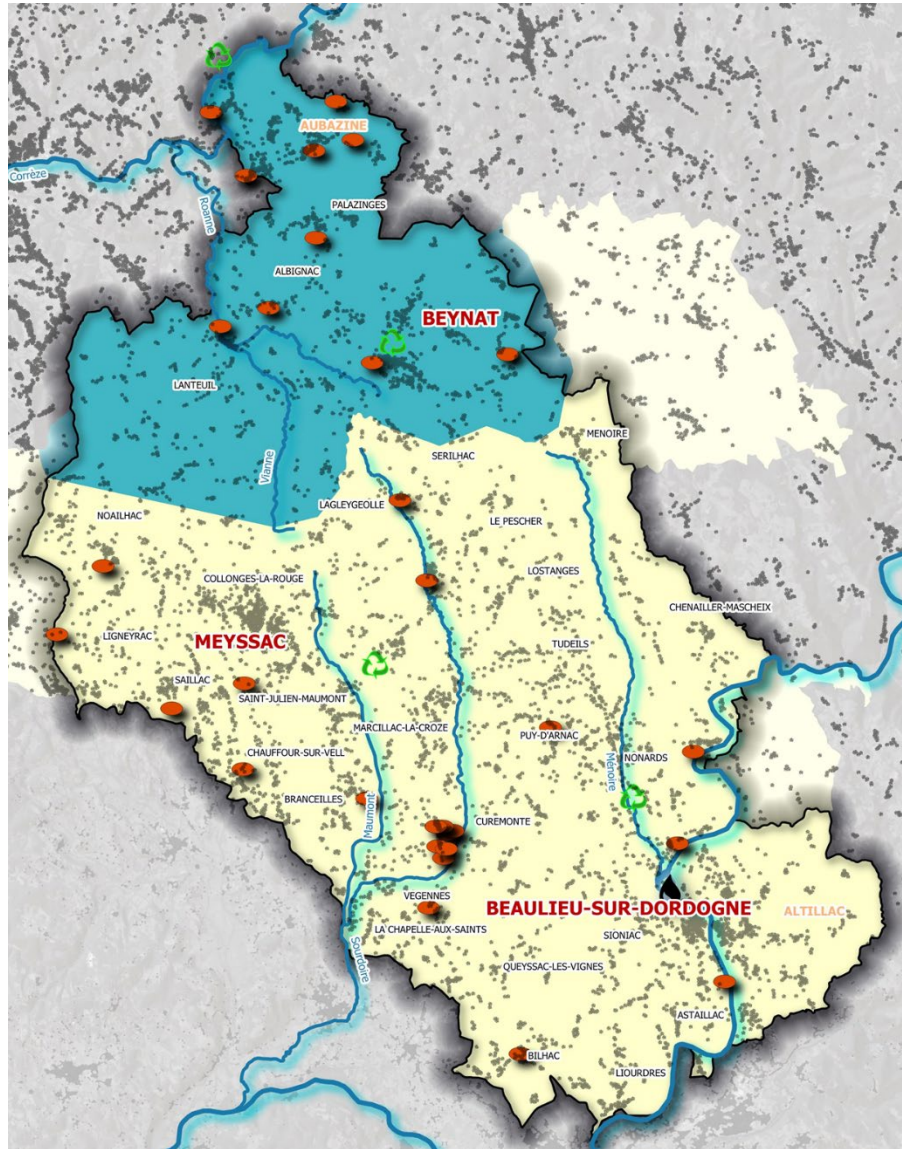
#### **Limiter les pressions sur les ressources et milieu naturel :**

La ressource en eau est un sujet clé qui sera dans les années à venir déterminant pour la vie des populations sur un territoire donné. Le Midi Corrézien au travers du Syndicat BELLOVIC a œuvré pour sécuriser et pérenniser la ressource en eau. Le projet de PLUi est lié à la ressource en eau du territoire.

La sécurisation de la ressource passe également par la limitation des atteintes à la qualité des cours d'eau, dont les principaux sont la Dordogne et la Corrèze qui borde le territoire intercommunal au nord et au sud.

L'assainissement collectif et individuel doit permettre d'assurer un traitement efficace des eaux usées et doit être à même de répondre à l'accueil de nouveaux arrivants sur le Midi Corrézien.

Enfin, le projet de PLUi prend en compte les sites de traitement des déchets (déchetteries) existants et vise à créer de nouveaux sites (plateformes déchets verts notamment).



**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

*Schéma de principe de l'orientation 4 de l'axe Le Midi Corrèzien, un territoire nature*

## 2 Le scenario retenu




La Communauté de Communes Midi Corrèzien s'est fixée un objectif ambitieux d'accueil de population afin de poursuivre le développement du territoire. Elle souhaite ainsi conforter la dynamique démographique qu'elle connaît depuis le début des années 2000, favorable au maintien de son réseau d'équipements publics dont les établissements scolaires et de petite enfance. La collectivité s'appuie sur des projets structurants réalisés récemment et à venir pour justifier cette augmentation prévisionnelle de population. Elle est concernée par la présence de plusieurs entreprises motrices implantées sur le territoire du Midi Corrèzien tel que Pierrot Gourmande, Andros qui est implantée sur le Midi Corrèzien ainsi que sur la commune voisine de Biars-sur-Cère. Ces entreprises sont en développement constant et seront amenées dans les années à venir à recruter. Il s'agit donc d'un atout afin de rapprocher les actifs résidant sur le territoire de leur lieu de travail. Des aménagements routiers récents tels que la réalisation de la déviation de Malemort au nord a réduit les temps de trajet entre le Midi Corrèzien et le bassin d'emploi de Brive-la-Gaillarde. Cela a déjà conduit depuis son ouverture à l'installation de ménages désireux d'être proche de leur lieu de travail tout en résidant à la campagne. D'autres sont à venir (élargissement et sécurisation de la RD 15). Enfin, le COVID a eu des répercussions sur les modes de vie de certaines populations en particulier les urbains qui font le choix depuis quelques années de quitter les villes pour des milieux ruraux. Le déploiement intégral de la fibre sur le territoire intercommunal est un atout pour les recevoir dans une optique de développement du télétravail.

C'est ainsi que les élus ont fait le choix d'accroître la croissance démographique observée ces vingt dernières années, en ciblant un taux de croissance annuel moyen de 1% à l'horizon 15 ans. Ainsi, la Communauté de Communes souhaite accueillir 2 300 habitants supplémentaires (153 habitants/an en moyenne), soit une population intercommunale qui dépasserait les 15 000 habitants. Cet accueil de population se veut également rééquilibré par strates.

En effet, en 2021 selon l'INSEE, la répartition de la population était la suivante :

- **Pôles d'équilibre (Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac)** = 29,2% de la population intercommunale
- **Pôles secondaires (Altiliac et Aubazine)** = 13% de la population intercommunale
- **Pôles ruraux** = 57,9% de la population intercommunale

D'ici 15 ans, le rééquilibrage au profit des pôles d'équilibre sera le suivant :

- **Pôles d'équilibre (Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac)** = 40% de la population intercommunale 
- **Pôles secondaires (Atiliac et Aubazine)** = 10% de la population intercommunale 
- **Pôles ruraux** = 50% de la population intercommunale 

Ce scénario permettra de poursuivre l'implantation de population (jeunes ménages, familles avec enfants) et le maintien des plus âgés sur le Midi Corrèzien, de manière pérenne. Il sera priorisé sur les pôles d'équilibre qui concentrent le plus d'équipements, commerces et services du territoire. Il s'agit de rapprocher les habitants des commodités, pouvant amener à réduire les déplacements motorisés sur le territoire notamment. Les pôles secondaires et ruraux conserveront tout de même des possibilités d'accueil de population mais elles seront moindres afin de conforter la position des trois pôles d'équilibre sur le territoire intercommunal et même à l'échelle du territoire Sud Corrèze.

## 2.1 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

### 2.1.1 L'habitat

#### La croissance démographique

L'observation des tendances en matière de croissances démographiques indique que sur la période de 2016-2022, la population a globalement augmenté (TCAM 0,1 %) après avoir connu une forte augmentation dans les années 2000 (TCAM + 0,8%).

La volonté de la Communauté de Communes est de redynamiser la croissance démographique à l'avenir, permettant notamment de maintenir les équipements en place. Le solde naturel mine la croissance démographique observée (-0,9% entre 2016-2022) qui est globalement portée par un solde migratoire élevé (1% entre 2016-2022). L'accueil de jeunes ménages et de familles avec enfants pourra venir contrebalancer cela.

D'un point de vue théorique, la projection démographique sera basée sur l'accueil moyen de 153 habitants/an (soit une TCAM de 1%) se traduira par une population communale dépassant les 15 000 habitants d'ici 15 ans, soit une augmentation de 2 300 habitants.

Cette projection démographique s'accompagne d'un besoin de création de logements qui permettra d'accueillir cette nouvelle population. La taille des ménages (2,06 personnes/ménage) entre en compte, ainsi ce sont **1 117 nouveaux logements qui seront nécessaires pour répondre au développement intercommunal.**

### La caractéristique des ménages

Comme les caractéristiques d'aujourd'hui ne correspondent pas à celles qui seront présentes dans 15 ans, il est primordial de se projeter et d'anticiper le phénomène de desserrement qui touche les ménages de la commune.

En effet, la taille des ménages a connu une baisse importante durant ces 45 dernières années et se poursuit encore de nos jours. Ainsi, depuis le début des années 2000 où on recensait 2,2 personnes/ménage, la taille des ménages a continué à se réduire pour atteindre en 2,06 personnes/ménage en 2021.

	Projection 2025	Hypothèse retenue (Baisse à 2 personnes/ménage)
<b>Population</b>	<b>13 407 habitants</b>	
<b>Taille des ménages</b>	<b>2,06</b>	<b>2</b>
<b>Nombre de résidence principale</b>	<b>6 234<sup>1</sup></b>	<b>6 704</b>
<b>Besoin de croissance du parc de résidences principales</b>	<b>+ 470 logements</b>	

*Détail du calcul du desserrement des ménages*

De ce fait la baisse projetée reprendra les tendances observées ces dernières années. Ainsi, on peut estimer que d'ici 15 ans la taille moyenne des ménages sera de 2 personnes/ménage sur le Midi Corrèzien.

Pour pallier à ce phénomène, la Communauté de Communes doit anticiper et prévoir une part de logements supplémentaire.

Ce sont ainsi **470 logements supplémentaires** à prévoir afin d'anticiper le phénomène de desserrement projeté.

## *La prise en compte des logements vacants*

Une étude spécifique a été menée sur les logements vacants compte tenu du taux indiqué par l'INSEE relativement important. Ayant été réalisée en 2019 à l'appui de la base de données de la DGFIP, elle avait permis d'identifier 646 logements vacants à l'échelle du Midi Corrèzien (sur 1 321 logements vacants selon les fichiers DGFIP). Le scénario du PADD s'est finalement appuyée sur la base de données LOVAC qui apporte des chiffres plus fiables et récents que ceux des impôts.

Ainsi, ce sont 629 logements vacants qui sont recensés par cette base de données.

La collectivité a ainsi voulu mener une action sur la vacance observée afin de limiter le nombre de logements à produire. Comme précisé dans l'étude de logements vacants de 2019, tous ces logements ne sont pas disponibles. Ils sont notamment conservés dans le giron familial suite aux décès des occupants entraînant une impossibilité de prise en compte.

**L'objectif de remise sur le marché des logements vacants a donc été fixé à 30% soit 189 logements.** Il s'agit ainsi de déduire cette enveloppe de la production totale envisagée.

## *Le maintien de l'offre en résidences secondaires*

Ce type de logements est très représenté sur le territoire du Midi Corrèzien, avec un taux d'environ 26%. Il est lié à la vocation touristique du secteur, avec de nombreuses « maisons de campagne » et gîtes. Sur certaines communes, le taux avoisine les 50% du parc de logement.

Elles se caractérisent principalement par un habitat ancien dans les villages ou sur des secteurs plus isolés. Ce taux important entraîne une concurrence entre les résidents à l'année et les résidents occasionnels et peut freiner l'installation de population.

La collectivité a donc décidé d'agir au travers de son PLUI en majorant la production neuve qui échappe aux résidences secondaires et pourra ainsi permettre une installation facilitée de nouveaux habitants.

Le taux des résidences secondaires sera ainsi maintenu dans les 15 ans à venir en prévoyant **363 logements supplémentaires (majoration de 26% du besoin en logements)**.

### *Production totale de logements envisagée*

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

Au total, le besoin identifié en production neuve est de **1 761 logements**, ce qui représente une production annuelle moyenne de 117 logements/an sur les 15 prochaines années.

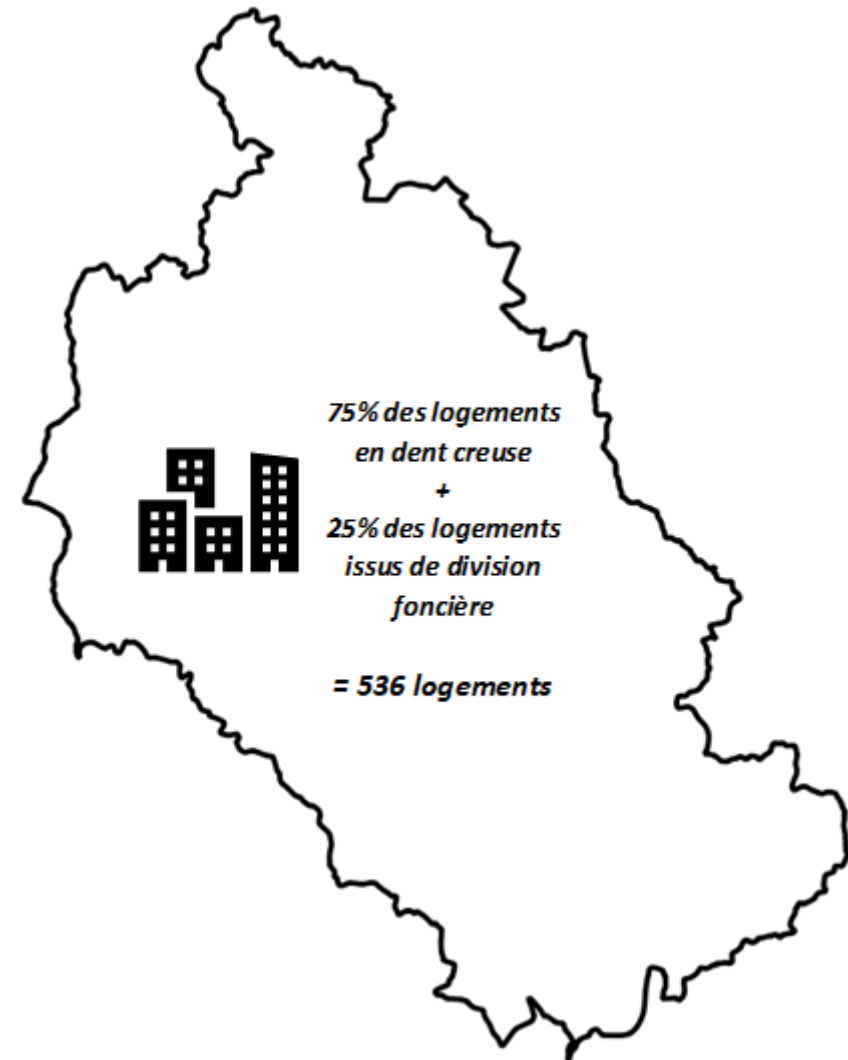
### *Mobilisation de surfaces constructibles pour atteindre l'objectif de production de logements*

Le scénario s'appuie sur l'étude de densification réalisé dans la partie diagnostic territorial du rapport de présentation. Celle-ci avait conclu à la production potentielle de 805 logements au sein des espaces bâtis existants (669 logements en dents creuses et 136 logements issus de division foncière sur propriété bâtie). Néanmoins, le phénomène de rétention foncière doit être pris en compte dans un objectif réaliste de production de logement en densification étant donné le caractère rural du territoire et le peu de réalisation d'opération de division foncière de propriétés bâties. Ainsi, la collectivité a décidé d'intégrer 75%

du potentiel de dents creuses (502 logements) et 25% du potentiel par division foncière de propriété bâtie (soit 34 logements) soit **un total de 536 logements réalisables en densification**.

Une répartition par strates a d'ailleurs été réalisée pour une meilleure lisibilité des potentiels pris en compte.

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



*Objectif de productions de logements en densification des espaces bâtis*

Cela représente 30% des logements à produire sur les 15 prochaines années.

Il s'agit donc de prévoir **1 225 logements en extension urbaine, générant une consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**.

Les objectifs du SCOT Sud Corrèze opposable en matière de réduction de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers ont été intégrés. Les densités définies en fonction de la production de logement par strate ont été appliquées.

**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 <sup>2</sup>	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup>	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	
		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 ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Nb : une SHON moyenne de 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
7	900
9	1150
12	1550
14	1750

Extrait des objectifs de densité de constructions de logements définis par le SCOT Sud Corrèze (source : DOO du SCOT)

Les densités moyennes affichées dans le PADD par pôle sont compatibles avec ces objectifs :

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

*Calcul de la surface constructible à mobiliser pour l'atteinte de l'objectif de production de logements en extension urbaine (source : PADD du PLUi)*

En ce qui concerne les pôles d'équilibre, il a été fait le choix d'afficher une densité légèrement inférieure à l'objectif du SCOT pour plusieurs raisons. D'une part, la densité de constructions observée sur les communes de Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat et Meyssac sur les années passées, en application d'un PLU, PLUi et d'une carte communale, est bien inférieure à l'objectif affiché. En effet, il a été constaté la production de 196 logements sur la décennie 2010-2020 sur une surface de 32,7 hectares, soit une densité moyenne de 6 logements/hectare. Le projet de PLUi prescrit un objectif de densité moyenne alloué aux pôles d'équilibre qui est doublé, soit 12 logements/hectare.

Les pôles secondaires et pôles ruraux respectent quant à eux les densités affichées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Sud Corrèze.

Ainsi, le rééquilibrage voulu pour le territoire en fonction des strates se retrouve dans la ventilation de la production de logements, à savoir :

- 40% des logements à produire sur **les pôles d'équilibre** soit 490 logements ;
- 10% des logements à produire sur **les pôles secondaires** soit 123 logements ;
- 50% des logements à produire sur **les pôles ruraux** soit 612 logements.

En tenant compte des objectifs de densité par pôle, la mobilisation de la surface constructible en extension urbaine sera la suivante :

- 40,8 hectares sur **les pôles d'équilibre** ;
- 13,7 hectares sur **les pôles secondaires** ;
- 87,4 hectares sur **les pôles ruraux**.

**Soit un total de 141,9 hectares à mobiliser pour la réalisation des 1 225 logements à produire en extension.**

Cette surface tient compte des superficies nécessaires à la réalisation des équipements internes aux zones à urbaniser (voirie, espace public, ...).

### *2.1.2 L'activité économique et les équipements publics*

La Communauté de Communes Midi Corrèzien souhaite également accompagner les entreprises dans le maintien, le développement et l'installation de leur activité.

Elle a donc mobilisé une quantité de surfaces nécessaires à cela. Elle a notamment identifié l'ensemble des zones d'activités communautaires voire communales dans le projet de PLUi. Elle a d'ailleurs fait le choix de ne pas étendre les zones d'activités actuelles étant donné que la superficie existante est suffisante pour le développement économique du territoire.

Elle veut également accompagner des projets touristiques qu'ils soient à vocation d'hébergement ou à vocation de loisirs. Il s'agit de venir diversifier l'offre touristique du territoire, en élargissant la gamme des sites d'hébergements touristiques et de développer les activités de loisirs associées. Cette combinaison permettra de fixer de manière plus longue les vacanciers sur le territoire (séjour de plusieurs jours à semaines).

Enfin, certaines collectivités (communes notamment) ont des projets plus ou moins muris qu'elles souhaitent concrétiser visant à étoffer l'offre d'équipements et de services à la population. Ainsi, une quantité de surfaces a également été mobilisée dans le projet de PLUi.

**Au total, 30,4 hectares en extension urbaine ont été identifiés pour le développement économique et les équipements publics sur le Midi Corrèzien.**

### 2.1.3 Bilan de la surface constructible définie en extension urbaine

Le projet de PLUi défini sur les quinze prochaines années, délimite sur le règlement graphique environ **172 hectares de surfaces constructibles sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**. Il s'agit de terrains identifiés en extension urbaine.

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

*Décomposition des superficies constructibles du PLUi se traduisant par de la consommation d'ENAF (source : PADD du PLUi)*

## 2.3 Répartition des surfaces du projet de PLUi

### 2.3.1 Les surfaces constructibles ouvertes dans les documents d'urbanisme actuels

Le territoire intercommunal regroupe 34 communes qui ne sont pas toutes pourvues de documents d'urbanisme :

- 17 communes disposant d'un document d'urbanisme (PLU, PLUi ou carte communale)
- 17 communes dont les projets d'urbanisme sont régis par le RNU (Règlement National d'Urbanisme) + l'ancienne commune de Brivezac aujourd'hui intégrée à la commune nouvelle de Beaulieu-sur-Dordogne.

Les documents d'urbanisme existants disposent aujourd'hui d'une superficie disponible à la construction très importante. En effet, près de 600 hectares sont actuellement constructibles, toutes zones U et AU confondues. La répartition par commune est la suivante :

Type	Commune	Superficies disponibles en zone U et AU (en ha)	
Carte Communale	Altillac	43,6	
	Astillac	19,7	
	Curemonte	16,1	
	Liourdres	22,8	
	Meyssac	41,8	
	Queyssac	4	
	Saillac	3,9	
PLU	Beaulieu	28	<b>Superficies disponibles au PLUi de la CC du Canton de Beynat (en ha)</b>
	Ligneyrac	5,8	
	Noailhac	21,8	
PLUi de la communauté de communes du Canton de Beynat	Albignac	51,1	390,8
	Aubazine	52,1	
	Beynat	174,3	
	Lanteuil	34,2	
	Le Pescher	18,8	
	Palazinges	35,2	
	Sérilhac	25,1	
<b>TOTAL superficies disponibles</b>		<b>598,3</b>	

### 2.3.2 Les surfaces constructibles ouvertes dans le projet de PLUi de la CC Midi Corrèzien

En ha		Pôles d'équilibre			Pôles secondaires			Pôles ruraux			TOTAL PLUi		
		Densification	Extension	TOTAL	Densification	Extension	TOTAL	Densification	Extension	TOTAL	Densification	Extension	TOTAL
Zones urbaines (U)	Ua	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	1,1	1,7	0,7	1,1	1,9
	Ub	23,9	26,9	50,9	13,4	6,5	19,9	39,6	59,9	99,6	77,0	93,4	170,4
	Ue	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	0,9	0,2	1,0	1,2
	UI	0,0	1,3	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3
	Ux	0,0	3,8	3,8	0,6	5,2	5,8	2,5	1,7	4,1	3,1	10,7	13,8
Zones à urbaniser ouvertes (1AU)	1AU	2,0	5,0	7,0	0,0	8,1	8,1	4,4	16,5	20,8	6,4	29,6	36,0
	1AUx	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0	0,0	4,0	4,0
Zones à urbaniser fermées (2AU)	2AU	4,2	27,7	33,0	1,2	3,7	5,0	4,4	8,6	13,0	9,7	40,1	51,0
	2AUI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	1,0	0,0	0,8	1,0
	2AUx	0,0	0,0	0,0	0,0	7,7	7,7	0,0	2,7	2,3	0,0	10,3	10,0
Zones agricoles (A) - STECAL	Ah	0,3	1,9	2,3	0,2	0,9	1,2	1,5	7,7	9,2	2,0	10,5	12,6
	AI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	3,6	0,0	3,6	3,6
Zones naturelles (N) - STECAL	Nh	0,2	1,2	1,4	0,0	0,0	0,0	0,4	1,6	2,0	0,7	2,8	3,4
	NI	0,0	1,6	1,6	0,0	1,0	1,0	0,2	4,3	4,5	0,2	6,9	7,1
	Nx	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3	0,0	2,3	2,3
<b>TOTAL</b>		<b>30,9</b>	<b>69,8</b>	<b>101,7</b>	<b>15,4</b>	<b>33,2</b>	<b>48,7</b>	<b>53,7</b>	<b>115,3</b>	<b>168,8</b>	<b>100,0</b>	<b>218,2</b>	<b>319,3</b>

	Densification	Extension
Habitat (Ua, Ub, 1AU, Ah, Nh)	86,8	137,4
Activité + Equipement (Ue, UI, Ux, 1AUx, AI, NI, Nx)	3,5	29,7
Zones à urbaniser fermées (2AU / 2AUI / 2AUx)	9,7	51,2

Le projet de PLUi est en phase avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le PADD, à savoir :

- Une superficie prévisionnelle d'ENAF à consommer de 137,4 hectares pour l'habitat (142 ha dans le PADD) ;
- Une superficie prévisionnelle d'ENAF à consommer de 29,7 hectares pour les activités économiques et les équipements (30 ha dans le PADD).

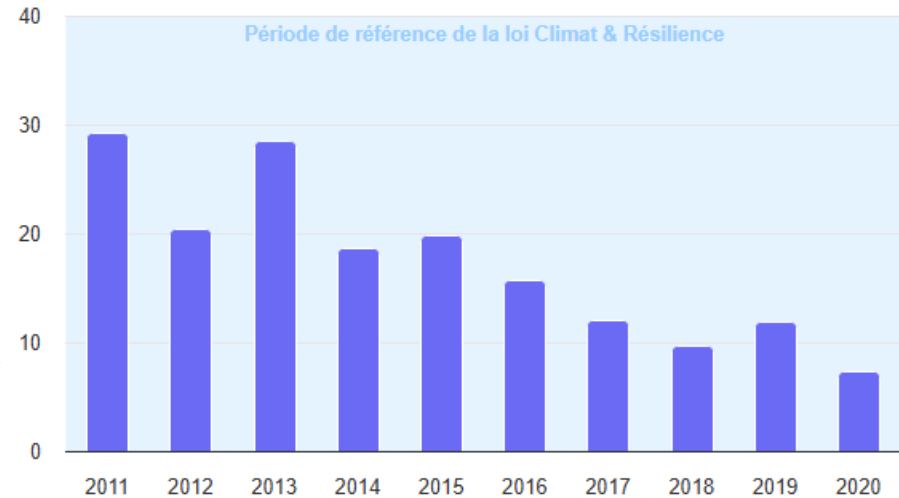
**Pour un total de 167,1 hectares (170 hectares dans le PADD).**

**Les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'ENAF prévisionnelle étant donné que ces surfaces doivent faire l'objet d'une évolution du PLUi dans les 6 ans suivants son approbation. Il faudra de surcroit que cette ouverture à l'urbanisation soit justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser (1AU) délimitées.**

## 2.4 Mise en perspective avec l'objectif de réduction de la consommation d'espaces défini par la Loi Climat & Résilience

### 2.4.1 Consommation d'espaces NAF sur la période de référence 2011-2020

Selon les données du Portail National de l'artificialisation., la Communauté de Communes Midi Corrèzien a connu une consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) de **172,8 hectares** entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 31 décembre 2020, représentant une consommation annuelle moyenne de 17,28 hectares.



Evolution de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 sur le territoire de la CC Midi Corrèzien

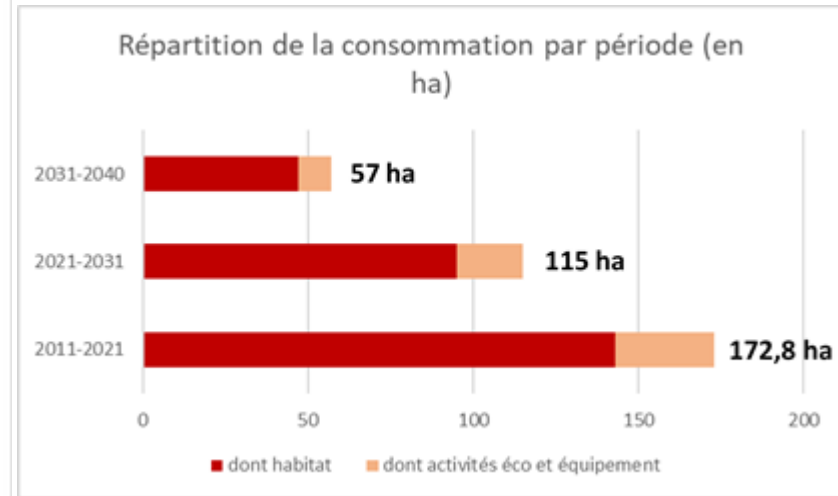
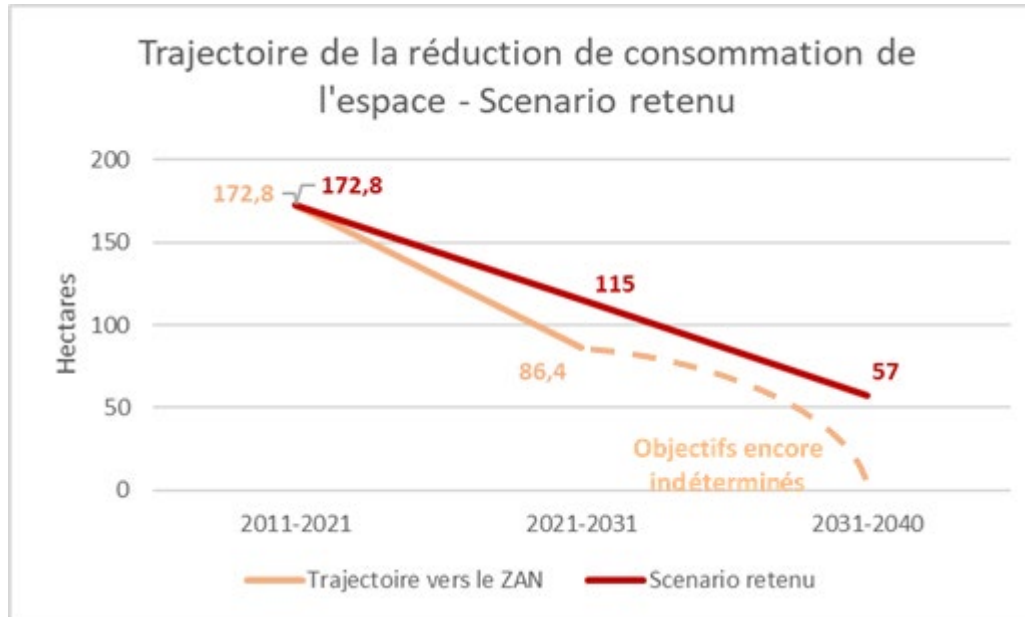
### 2.4.2 Prise en compte de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF par le PLUi

La Loi Climat & Résilience définit un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de 50% à l'échelle du territoire national sur la période 2021-2031 (par rapport à la période de référence 2011-2021).

Cet objectif a été retranscrit à l'échelle du SRADDET (Schéma Directeur d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) Nouvelle-Aquitaine dans sa modification approuvée le 18 novembre 2024. Il a été ventilé au niveau des territoires couverts par un SCOT en fonction des dynamiques de ces derniers.

Le territoire du SCOT Sud Corrèze dont fait partie la CC Midi Corrèzien a été identifié comme « territoire en confortement ». L'objectif donné est de réduire de 52% la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031.

Dans son PADD, la collectivité a fait le choix de cibler une réduction de consommation d'ENAF importante mais en-dessous de l'objectif du SRADDET.



Graphiques détaillant la trajectoire de réduction de consommation d'ENAF visée par le PLUi et répartition de la consommation par destination de constructions

D'ici 2031, la consommation d'ENAF visée est de 115 hectares soit une réduction de 33%. Elle se fixe également un objectif de réduction de consommation d'ENAF pour la décennie 2031-2040, avec la consommation de 57 hectares sur cette période, soit une réduction de 50% de la consommation visée sur la décennie 2021-2031. Une répartition par période et par destination des constructions est formulée :

- Sur 2021-2031, 95 hectares pour l'habitat et 20 hectares pour l'activité économique/les équipements ;
- Sur 2031-2040, 47 hectares pour l'habitat et 10 hectares pour l'activité économique/les équipements.

Le SRADDET définit des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation après 2031. Sur le SCOT Sud Corrèze, ce taux de réduction est de 30% sur la période 2031-2040. En prévoyant une réduction de consommation d'ENAF de 50% sur cette période, le PLUi du Midi Corrèzien sera vertueux.

Ce choix marque un engagement concret de la Communauté de Communes Midi Corrèzien vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.



# Partie 2 – Exposé des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement

## 1 Organisation générale du volet réglementaire 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.



## 2 Principes et justification du règlement graphique

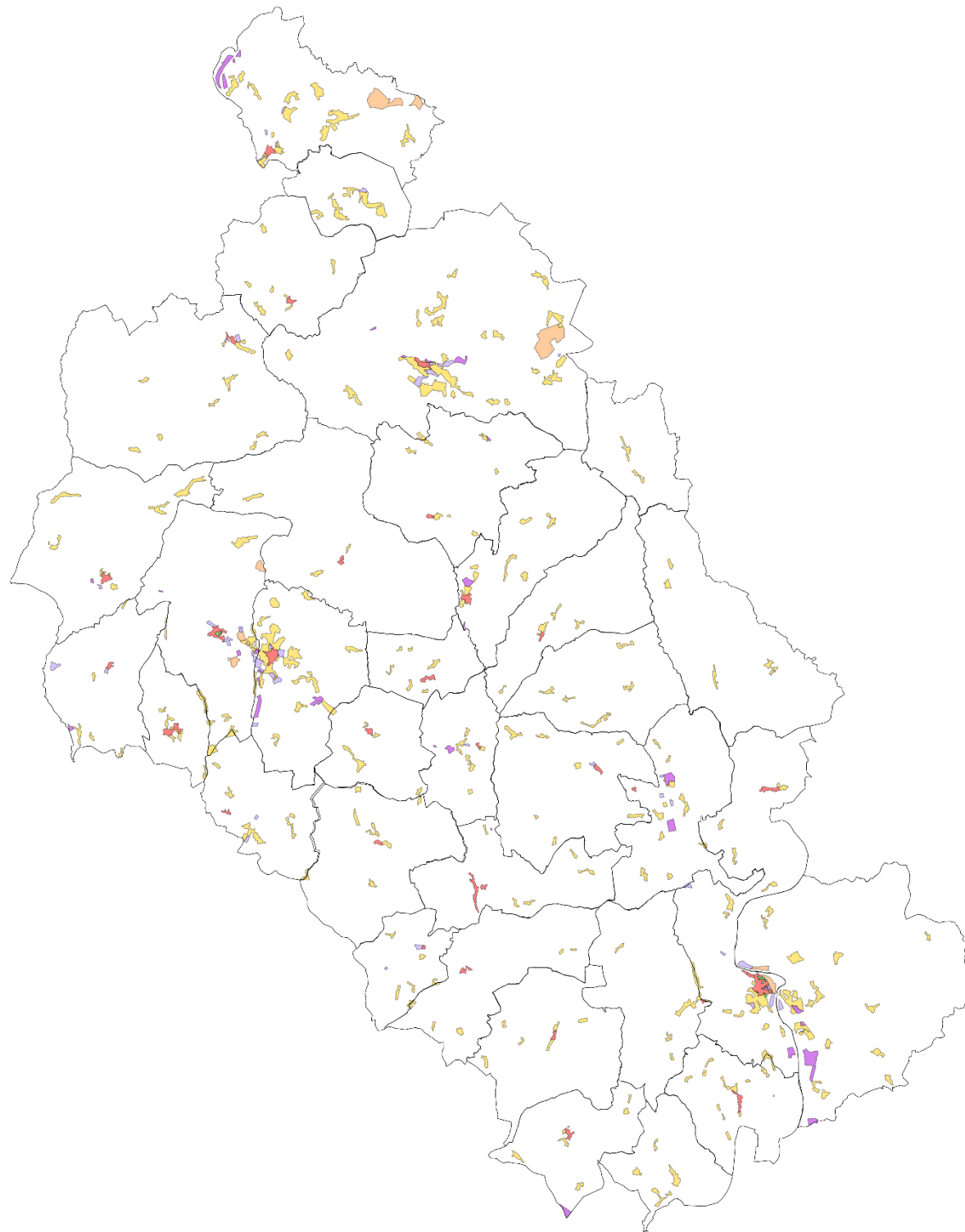
### 2.1 Les zones urbaines

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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



L'élaboration du PLUi du Midi Corrèzien s'appuie sur une analyse approfondie des formes urbaines existantes, menée à l'échelle des bourgs, des villages et des hameaux. Cette analyse a permis de mettre en évidence la diversité des tissus bâtis, tant du point de vue de leurs morphologies que de leurs usages, de leur insertion paysagère et de leur valeur patrimoniale. Ces éléments ont directement nourri les choix opérés en matière de zonage.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduisent la volonté des élus de préserver les caractéristiques identitaires du territoire tout en accompagnant son évolution. Elles affirment la priorité donnée au renouvellement du bâti existant et à une densification mesurée, ainsi qu'à la qualité des formes urbaines et architecturales attendues pour les constructions futures.

Dans cette continuité, les zones urbaines du PLUi ont été définies afin d'organiser le développement des espaces déjà urbanisés ou immédiatement urbanisables, dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle intercommunale. Ces secteurs correspondent à des espaces disposant d'un niveau d'équipement suffisant en réseaux et infrastructures pour permettre l'accueil immédiat de nouvelles constructions.

Le choix méthodologique retenu pour le PLUi du Midi Corrèzien privilégie une lecture par fonctionnalités urbaines, distinguant les secteurs à dominante d'habitat, d'équipements, d'activités économiques ou touristiques. Cette approche permet d'adapter les règles aux usages existants et attendus, tout en assurant la compatibilité des fonctions et la qualité du cadre de vie.

Au sein des secteurs à vocation d'habitat, des sous-secteurs spécifiques ont été instaurés afin de tenir compte des caractéristiques locales du bâti et des ambiances urbaines. Ces distinctions permettent d'ajuster l'aspect des constructions aux formes architecturales traditionnelles du territoire, conformément aux orientations du PADD, et de favoriser une insertion harmonieuse des projets dans leur environnement.

Les zones urbaines (U) autorisent, dans le respect des prescriptions du règlement écrit, les constructions et installations nécessaires aux fonctions d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités compatibles avec la vocation résidentielle des secteurs concernés. Leur classement en zone U traduit le choix de la collectivité de reconnaître ces espaces comme aptes à accueillir immédiatement des projets, au regard de leur niveau d'équipement et de leur intégration dans le tissu urbain existant.

Le PLUi du Midi Corrèzien distingue plusieurs zones urbaines, définies en fonction des caractéristiques des tissus bâtis, de leurs usages dominants et de leur rôle dans l'organisation du territoire. Ces zones correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou disposant d'un niveau d'équipement suffisant pour permettre l'accueil immédiat de nouvelles constructions, dans le respect des orientations du PADD.

- **La zone Ua**, d'une superficie totale de **111 hectares**, regroupe les secteurs centraux d'habitat ancien. Elle recouvre les noyaux bâtis denses et historiquement constitués de la majorité des bourgs du Midi Corrèzien. Ces secteurs se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle, associant logements, commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation y permet l'implantation immédiate de nouvelles constructions. Afin de prendre en compte la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines, la zone Ua est déclinée en trois sous-secteurs (Uaa, Uab et Uac). Les surfaces mobilisables au sein de cette zone sont estimées à **1,9 hectare**.
- **La zone Ub**, d'une superficie de **838 hectares**, correspond aux secteurs d'habitat plus récents, marqués par une dynamique de développement soutenue, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions individuelles diffuses. Ces secteurs ont connu une forte pression foncière, nécessitant aujourd'hui un encadrement renforcé afin de structurer l'urbanisation existante. Le zonage vise ainsi à favoriser le comblement des espaces interstitiels et à limiter l'extension de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles et naturels. La zone Ub comprend également trois sous-secteurs (Uba, Ubb et Ubc), définis pour adapter les règles aux caractéristiques locales du bâti. Les surfaces disponibles au sein de cette zone sont évaluées à **170 hectares**.
- **La zone Ue**, représentant **68 hectares**, est dédiée aux secteurs à vocation d'équipements. Elle regroupe des équipements existants à caractère institutionnel (mairies, écoles, collèges), sportif ou de loisirs (stades, gymnases, salles des fêtes), ainsi que des équipements spécifiques tels que les cimetières ou la station de production de l'usine de la Grèze. La surface mobilisable, estimée à **1,2 hectare**, permet d'envisager la création ou l'extension d'équipements complémentaires, tels que des parkings ou des accueils de loisirs.
- **La zone Uj**, d'une superficie de **4 hectares**, correspond à des secteurs de jardins à préserver situés sur les communes de Beaulieu-sur-Dordogne et de Collonges-la-Rouge. La délimitation de cette zone vise à maintenir des espaces de respiration et des continuités végétales au sein des tissus bâtis. Les possibilités de construction y sont volontairement très limitées et restreintes aux annexes liées à l'habitation, de type abris de jardin.

- **La zone UI**, d'une superficie de **96 hectares**, concerne les secteurs accueillant des hébergements touristiques de plus de 50 emplacements. Ce zonage permet d'assurer le maintien des structures existantes et d'accompagner leur évolution, dans une logique de développement maîtrisé de l'offre touristique. Les surfaces disponibles au sein de cette zone sont estimées à **1,3 hectare**.
- **La zone Ux**, d'une superficie totale de **93 hectares**, correspond aux zones d'activités économiques communales ou intercommunales existantes sur le territoire du Midi Corrèzien. Elle comprend des réserves foncières représentant environ **13,8 hectares**, destinées à permettre l'accueil de nouvelles activités ou l'extension des sites existants.

Un sous-secteur spécifique, **Uxc**, couvrant **4 hectares**, a été institué sur le périmètre de la zone d'activités de la Croix de Vaincq à Meyssac. Ce sous-secteur est soumis à des prescriptions renforcées afin de garantir une insertion qualitative des futures constructions dans leur environnement.

Au total, les terrains identifiés comme susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions au sein des zones urbaines représentent environ :

- **172,4 hectares** à vocation d'habitat ;
- **1,2 hectares** à vocation d'équipements ;
- **1,3 hectares** à vocation touristique ;
- **13,8 hectares** à vocation d'activités économiques.

L'ensemble des zones urbaines est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité, en capacité d'alimenter les constructions futures. Les secteurs concernés sont partiellement équipés d'un réseau d'assainissement collectif, auquel les constructions doivent être raccordées lorsqu'il est présent. En l'absence de réseau collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est autorisée, sous réserve de l'accord du service public d'assainissement non collectif (SPANC).



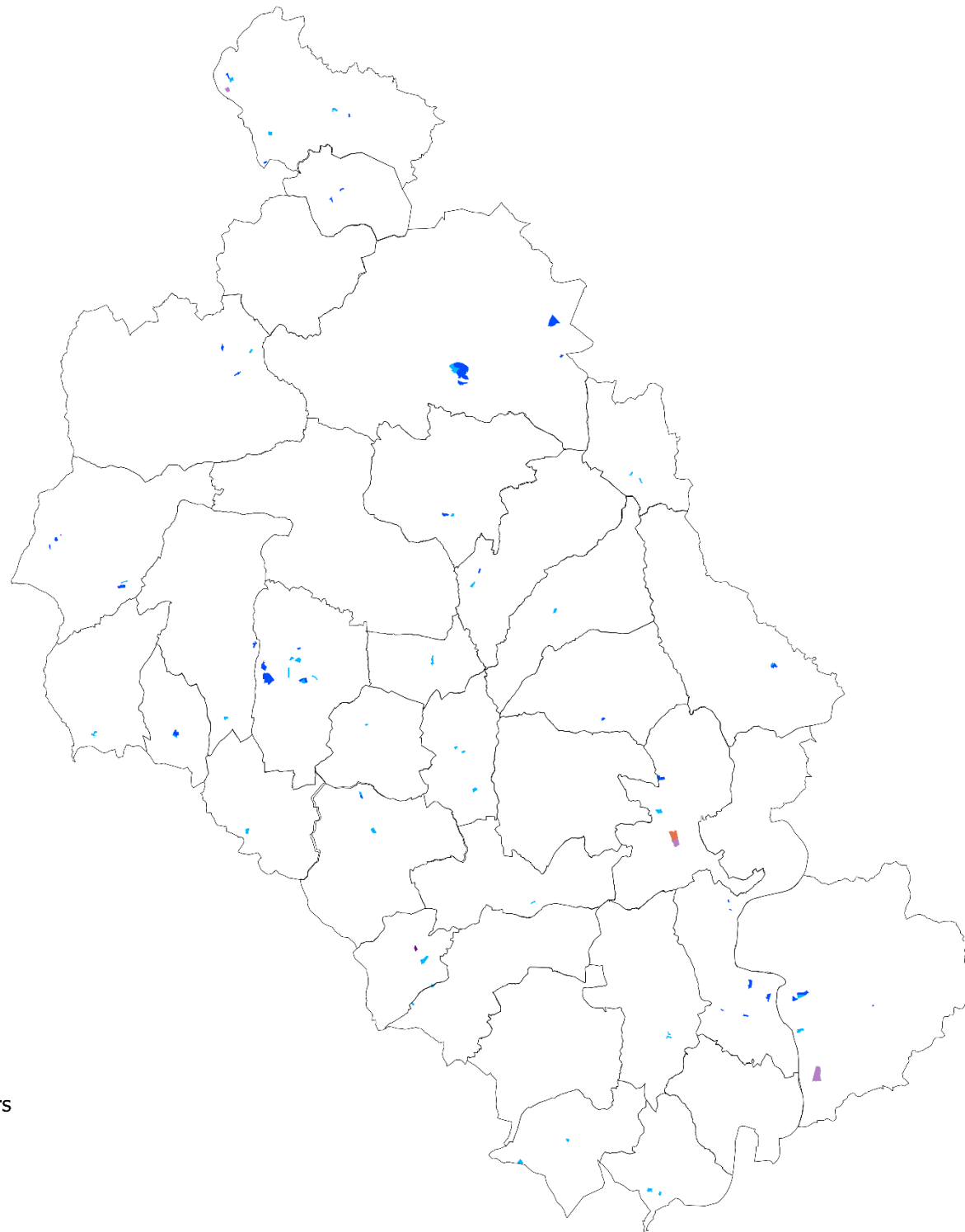
## 2.2 Les zones à urbaniser

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :






Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.



### 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 à urbaniser du PLUi du Midi Corrézien correspondent à des secteurs aujourd'hui majoritairement non bâtis, à dominante agricole ou naturelle, ainsi qu'à certaines emprises foncières significatives situées au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et des villages. Ces secteurs ont été identifiés comme aptes à accueillir un développement futur, à condition que celui-ci soit organisé de manière globale et encadrée, en cohérence avec le projet de territoire porté par le PADD.

Leur délimitation traduit un choix des élus de privilégier un développement maîtrisé, reposant à la fois sur des extensions urbaines limitées et sur la mobilisation de grandes emprises internes aux tissus existants. Ces secteurs, de taille suffisante, permettent la mise en œuvre de véritables projets d'aménagement, évitant une urbanisation diffuse et garantissant une meilleure intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle.

Une distinction est opérée entre les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme et celles relevant d'un horizon de développement plus lointain.

Les zones ouvertes à court terme sont classées en 1AU lorsqu'elles sont destinées à l'habitat et en 1AUx lorsqu'elles ont vocation à accueillir des activités économiques. Ces secteurs correspondent à des espaces pour lesquels les voies et réseaux situés à proximité immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures, ou peuvent être adaptés sans remise en cause majeure des équilibres existants. Leur ouverture à l'urbanisation traduit une volonté affirmée des élus d'engager rapidement leur développement.

Afin d'assurer la qualité des opérations à venir, l'ensemble des zones 1AU et 1AUx est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci définissent les principes d'organisation des secteurs, les modalités de desserte, les formes urbaines attendues, le traitement des espaces publics et des interfaces, ainsi que les conditions d'insertion paysagère et architecturale des projets. Les OAP constituent ainsi un outil central de mise en œuvre du projet urbain et économique du territoire.

Les zones classées en 2AU, 2AUx et 2AUI correspondent à des secteurs dont le développement est envisagé à plus long terme, respectivement à vocation d'habitat, d'activités économiques et de tourisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du document d'urbanisme, permettant d'affiner les conditions de leur aménagement, de lever d'éventuelles contraintes techniques, environnementales ou paysagères, et d'adapter le projet aux besoins futurs du territoire.

L'ensemble des zones à urbaniser s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation d'espace, privilégiant des localisations en continuité des tissus urbains existants ou au sein même de leur enveloppe, et un phasage maîtrisé du développement. Ce dispositif permet de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements touristiques du Midi Corrézien, tout en limitant l'étalement urbain et en préservant les espaces agricoles et naturels structurants.

Le PLUi du Midi Corrèzien distingue plusieurs zones à urbaniser, définies en fonction de leur vocation principale, de la taille des surfaces concernées et de la nécessité d'encadrer leur développement futur. Ces zones permettent d'anticiper les besoins en logement, en activités économiques et en équipements touristiques, tout en assurant un développement urbain maîtrisé et intégré dans le tissu existant.

- **La zone 1AU**, d'une superficie totale de **36 hectares**, regroupe les secteurs destinés au développement d'habitat à court terme. Ces secteurs sont systématiquement encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui fixent les principes de phasage, le nombre de constructions autorisées et les conditions d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Certaines OAP prévoient également l'aménagement d'espaces publics, de cheminements piétonniers et la préservation d'éléments patrimoniaux ou paysagers, tels que murets, alignements d'arbres ou arbres remarquables, afin de maintenir l'identité locale. Pour tenir compte de la diversité des formes bâties et des ambiances urbaines, la zone 1AU est déclinée en trois sous-secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc. Les surfaces mobilisables au sein de cette zone sont estimées à **36 hectares**.
- **La zone 1AUx**, d'une superficie totale de **4 hectares**, correspond à un secteur dédié au développement d'activités économiques intercommunales, situé sur la commune de Nonards et regroupant la zone d'activité de Chauffour. Les OAP sectorielles définissent précisément les conditions d'aménagement de ce secteur, conformément au permis d'aménager déjà validé. La surface disponible au sein de cette zone est estimée à **4 hectares**.
- **La zone 2AU**, d'une superficie de **51 hectares**, regroupe des secteurs destinés à l'habitat à long terme. Leur inscription au PLUi traduit la volonté de la collectivité d'anticiper les besoins en logements futurs, tout en hiérarchisant l'ouverture à la construction de manière progressive et maîtrisée. Cette approche permet de prévenir une consommation excessive d'espaces et de s'assurer que le développement urbain se réalise uniquement là où des besoins effectifs sont identifiés, conformément aux objectifs de modération foncière fixés par la loi. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est encadrée juridiquement par les articles L.153-31 et L.153-38 du Code de l'urbanisme. La surface disponible est estimée à **51 hectares**.
- **La zone 2AUl**, d'une superficie de **1 hectare**, correspond à des secteurs à vocation touristique à long terme. Elle constitue l'équivalent de la zone 2AU pour les usages touristiques, permettant d'anticiper le développement d'infrastructures et d'équipements touristiques dans le respect du cadre paysager et environnemental. La surface mobilisable est estimée à **1 hectare**.
- **La zone 2AUx**, d'une superficie de **10 hectares**, est dédiée à l'activité économique à long terme. Elle représente l'équivalent de la zone 2AU pour les usages productifs, en assurant la réserve foncière nécessaire au développement futur d'activités compatibles avec le territoire. La surface disponible est estimée à **10 hectares**.

L'ensemble de ces zones à urbaniser s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé et progressif, intégrant les principes de continuité avec le tissu urbain existant, la qualité des formes urbaines, et la préservation des identités paysagères et patrimoniales du Midi Corrèzien.

## 2.3 Les zones agricoles

### Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

### Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

I - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II - Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

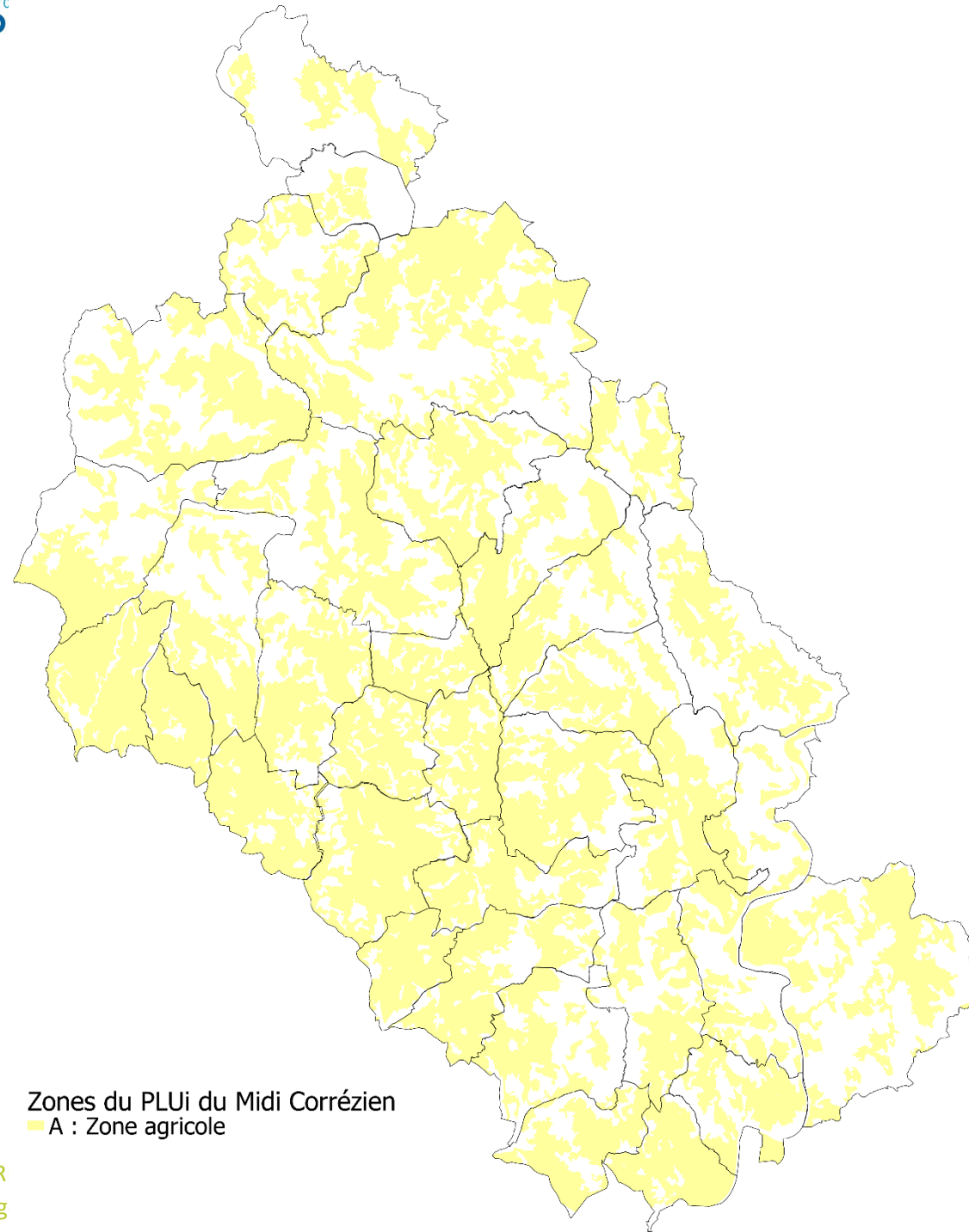
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

- **La zone A**, d'une superficie de **21 476 hectares**, regroupe les secteurs du Midi Corrèzien, équipés ou non, à vocation agricole, qu'il est nécessaire de préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ces espaces sont majoritairement composés de parcelles ouvertes, parfois ponctuées de bâtiments isolés, de volumétrie simple, liés à l'activité agricole.

Le maintien d'une activité agricole significative constitue un enjeu majeur pour le territoire, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et préservation des ressources agricoles. Dans ce cadre, les constructions, extensions ou adaptations de bâtiments agricoles sont autorisées dès lors qu'elles contribuent à soutenir et pérenniser l'activité agricole locale.

Certains villages ou hameaux ont été inclus dans la zone A lorsqu'ils abritent encore des exploitations actives, notamment des bâtiments d'élevage, ou lorsqu'ils ne présentent pas de potentiel d'urbanisation future. Les habitations existantes situées dans ces secteurs peuvent, quant à elles, faire l'objet de rénovations, d'extensions ou de constructions annexes, conformément aux prescriptions du règlement.

Par ailleurs, les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique sont autorisés lorsqu'ils respectent les conditions définies par le PLUi. La transformation de bâtiments agricoles en logements constitue un moyen de valoriser et de pérenniser le bâti traditionnel du Midi Corrèzien, tout en préservant les fonctions agricoles des zones A et leur rôle structurant dans le paysage et l'organisation du territoire.

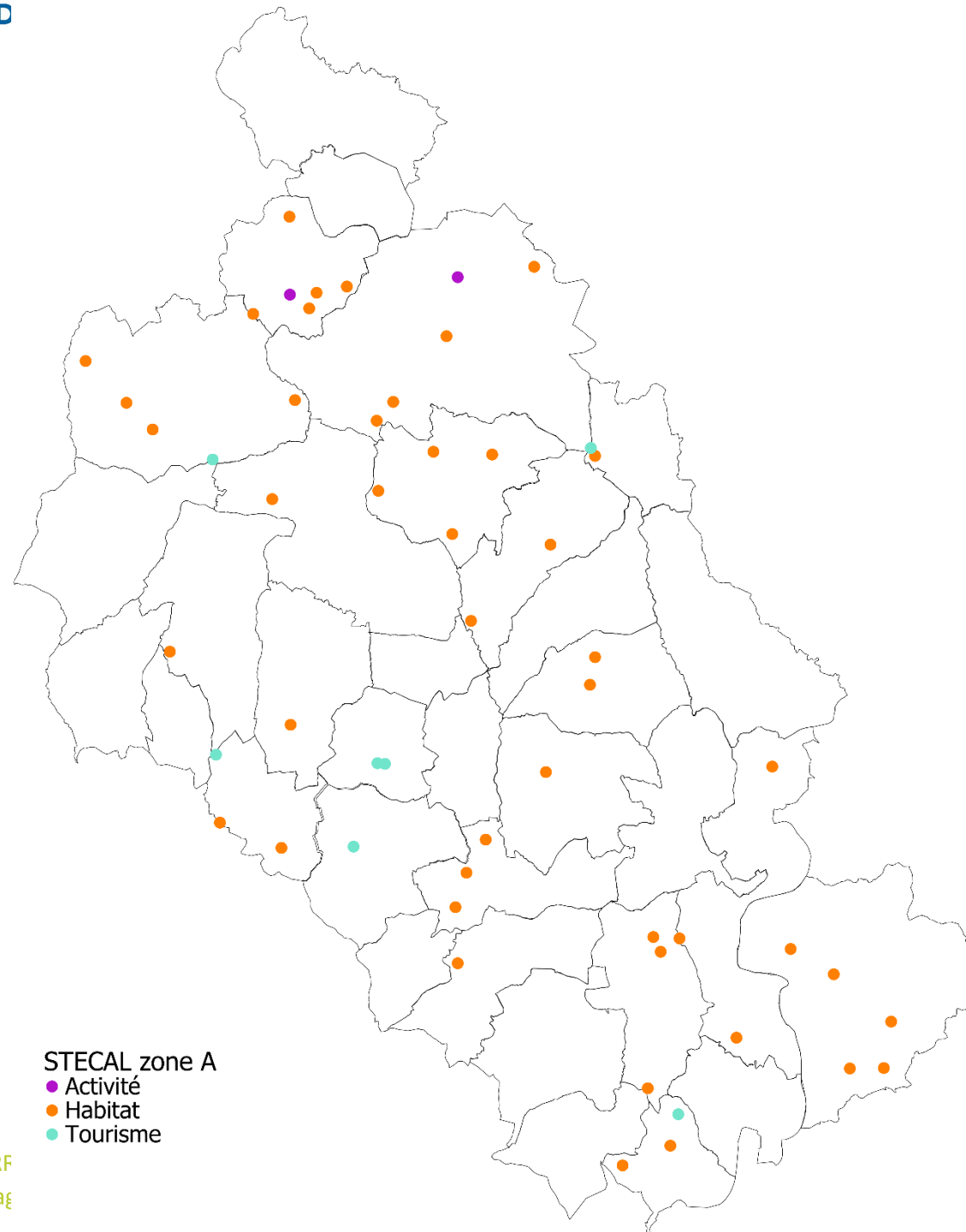


Zones du PLUi du Midi Corrèzien  
■ A : Zone agricole

Le PLUi du Midi Corrèzien prévoit, au sein de la zone agricole, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), définis conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs répondent à la volonté des élus de permettre un développement très circonscrit dans des hameaux ou des zones agricoles, tout en garantissant la préservation des espaces agricoles et naturels et en limitant la consommation foncière.

- **La zone Ah** correspond à des STECAL à vocation d'habitat. Ces secteurs, de taille limitée, permettent l'achèvement mesuré de certains hameaux, soit par le comblement de dents creuses, soit par une extension ponctuelle. Ils sont strictement circonscrits et destinés à accueillir une à deux constructions supplémentaires au maximum. Desservis par les réseaux existants, ces terrains ne compromettent pas l'activité agricole et permettent d'optimiser le tissu bâti existant, en évitant l'étalement urbain. La zone Ah, d'une **superficie totale de 46 hectares**, comprend **12,6 hectares de surfaces mobilisables**. Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées, conformément à l'objectif de renforcer ponctuellement le potentiel résidentiel du Midi Corrèzien. La zone Ah constitue ainsi un outil ciblé pour soutenir la vitalité des hameaux, tout en respectant les principes de sobriété foncière et de préservation du cadre rural.



- **La zone AI** correspond à des STECAL à vocation touristique. D'une superficie de **4 hectares dont 3.6 hectares de disponibles**, elle matérialise les secteurs d'hébergement touristique existants ou en projet de moins de 50 emplacements. Ces secteurs permettent de préserver et de structurer l'offre touristique sur le territoire, tout en assurant une insertion harmonieuse dans le paysage et dans le tissu rural. Les conditions d'urbanisation y sont strictement encadrées afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels et de respecter les principes de sobriété foncière et de qualité paysagère du Midi Corrèzien.
- **La zone Ax** correspond à des STECAL à vocation économique. Ces secteurs, de taille volontairement restreinte (**0,4 hectare**), sont destinés exclusivement au maintien et au développement maîtrisé d'activités économiques existantes. Leur délimitation traduit la volonté de concilier l'activité économique locale avec la préservation des terres agricoles et forestières, la protection des milieux naturels et la sauvegarde des paysages. Aucun foncier supplémentaire n'est mobilisable dans cette zone : elle sert uniquement à encadrer le développement des activités déjà implantées. L'urbanisation y est strictement encadrée, afin de limiter l'artificialisation des sols et de garantir une intégration harmonieuse dans le territoire, conformément aux orientations du PADD et aux objectifs de modération foncière nationaux.

		Nombre de secteur recensé dans le PLUi	Surface de la zone	Surface disponibles
STECAL Habitat	Ah	47	46 ha	12.6 ha
STECAL Tourisme / Loisirs	AI	7	4 ha	3.6 ha
STECAL Economie	Ax	2	0.4 ha	0 ha

## 2.4 Les zones naturelles

### Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

### Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

I - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II - Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

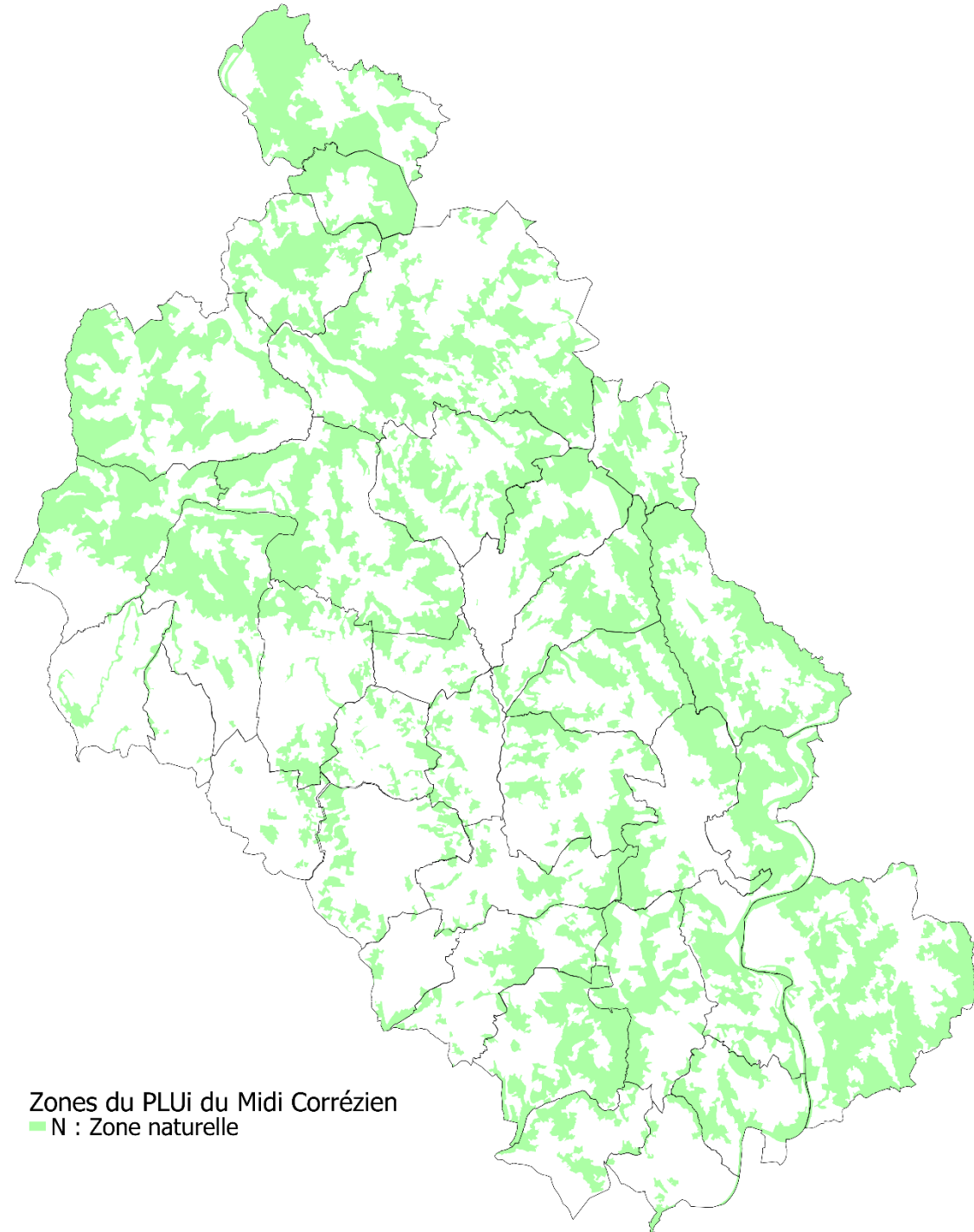
*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

- **La zone N** regroupe les secteurs naturels et forestiers du Midi Corrèzien, pour une superficie totale de **15 900 hectares**. Ces secteurs sont classés en zone N en raison de leur qualité paysagère, écologique ou patrimoniale, ou du caractère majoritairement naturel des lieux, qu'il convient de préserver et valoriser. Le classement en zone N permet ainsi de garantir la vocation de ces espaces à rester naturels, forestiers ou agricoles et de protéger leurs fonctions écologiques et paysagères.

Les secteurs de la zone N sont **très largement inconstructibles**. L'objectif est de préserver leur caractère naturel et de favoriser la réhabilitation des paysages, la restauration des milieux et leur accessibilité au public lorsque cela est compatible avec la protection de l'environnement.

Dans ces zones, les **bâtiments existants à usage d'habitation** peuvent faire l'objet de travaux limités, tels que des extensions ou des constructions annexes, sous réserve que ces interventions ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère ou écologique du site. Le règlement fixe les conditions précises d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions, afin d'assurer leur **insertion harmonieuse** dans l'environnement et de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

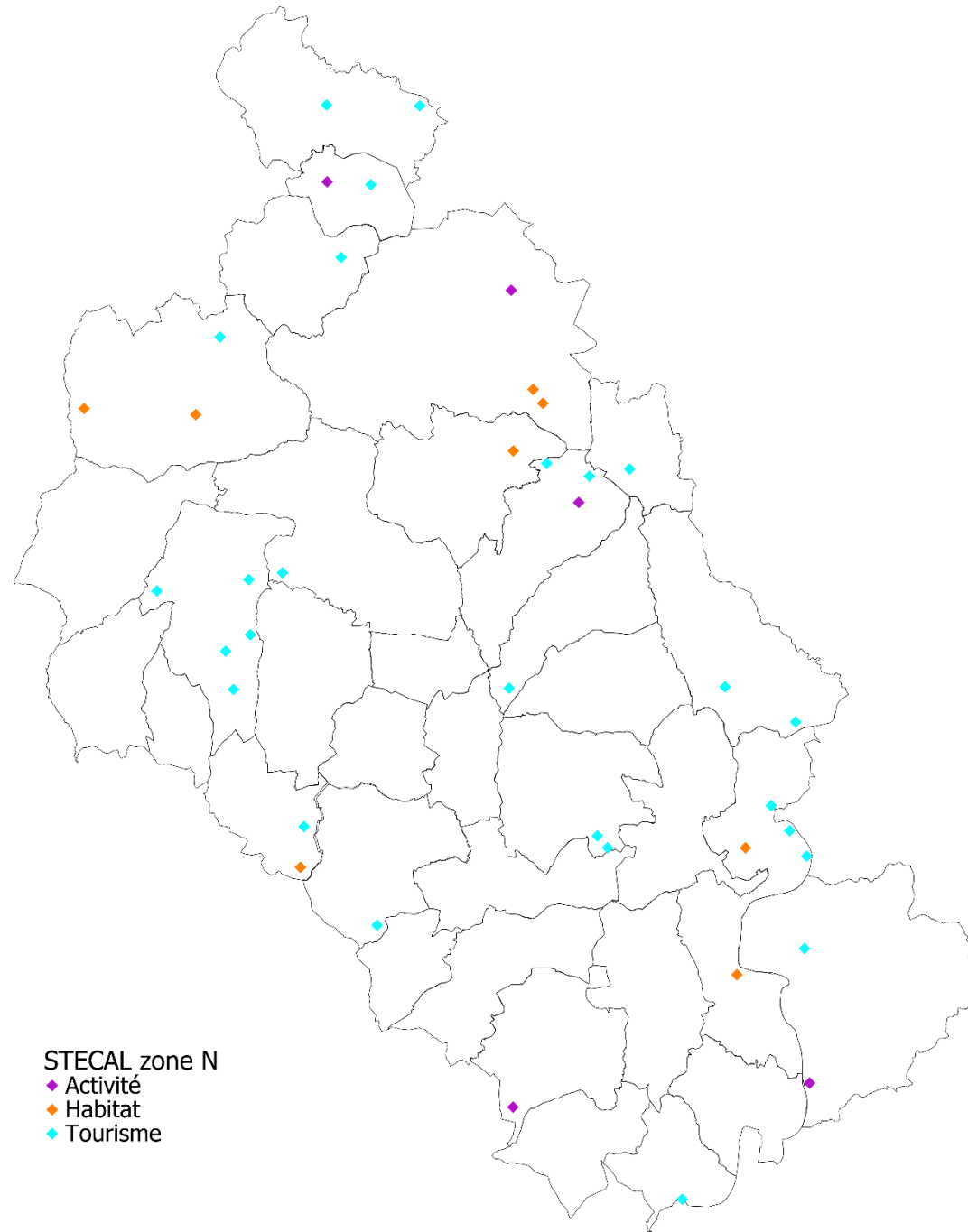
Par ailleurs, certains bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dans le respect des prescriptions du PLUi. Cette possibilité constitue un moyen de valoriser le bâti existant tout en garantissant la protection et la cohérence de l'espace naturel environnant.



Zones du PLUi du Midi Corrèzien  
■ N : Zone naturelle

Au sein de la zone naturelle (N), le PLUi du Midi Corrèzien distingue plusieurs **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**, destinés à encadrer de manière précise certains développements ponctuels, tout en préservant les espaces naturels, forestiers et agricoles. Ces secteurs répondent aux besoins spécifiques du territoire, qu'il s'agisse de maintenir des activités existantes, d'anticiper un développement maîtrisé ou de valoriser le bâti et les équipements déjà implantés.

- **Le STECAL Ncar** est destiné à recenser et encadrer les carrières existantes sur le territoire intercommunal, qu'elles soient en activité ou en reconversion. Il permet de garantir la continuité et la pérennité de ces activités tout en encadrant leur insertion dans le paysage et leur impact sur les espaces naturels environnants. La superficie de ce secteur est de **45 hectares**.
- **Le STECAL Nh** correspond à des secteurs de développement de l'habitat situés en zone N, suivant la logique des STECAL Ah de la zone A. Ces secteurs sont strictement circonscrits et permettent un achèvement mesuré des hameaux ou la réalisation de quelques constructions nouvelles, tout en préservant les caractéristiques naturelles et paysagères des lieux. La superficie totale du STECAL Nh est de **9 hectares**, dont **3,4 hectares de surfaces mobilisables**.
- **Le STECAL Ni** correspond à des secteurs à vocation touristique en zone N, suivant la logique des STECAL Ai. Il regroupe les hébergements touristiques existants ou en projet de moins de 50 emplacements, afin de structurer et préserver l'offre touristique tout en garantissant leur intégration dans le paysage. La superficie totale est de **40 hectares**, avec **7,1 hectares de surfaces disponibles**.



- **Le STECAL Nlg** est destiné à encadrer l'activité golf présente sur le territoire intercommunal, sur les communes d'Aubazine et de Puy-d'Arnac. Ce secteur permet de préserver et de structurer l'usage de ces équipements sportifs tout en maintenant leur insertion dans le paysage naturel et la compatibilité avec les espaces environnants. La superficie du secteur est de **56 hectares**, celle-ci est adaptée à l'occupation actuelle des terrains.
- **Le STECAL Nx** regroupe les activités économiques spécifiques situées en zone N, afin de permettre leur maintien et leur développement maîtrisé. Ces secteurs représentent des réserves foncières limitées, permettant l'extension d'activités existantes tout en préservant la vocation naturelle et forestière des espaces environnants. La superficie totale est de **3 hectares**, dont **2,3 hectares de surfaces mobilisables**.

L'ensemble de ces STECAL dans la zone N constitue un outil ciblé de gestion du territoire : il permet de concilier protection des espaces naturels et forestiers avec la continuité des activités économiques, touristiques ou résidentielles, tout en garantissant un développement très circonscrit, maîtrisé et compatible avec l'environnement.

		Nombre de secteur recensé dans le PLUi	Surface de la zone	Surface disponible
STECAL Carrière	Ncar	4	45 ha	0 ha
STECAL Habitat	Nh	8	9 ha	3.4 ha
STECAL Tourisme / Loisirs	NI	26	40 ha	7.1 ha
STECAL Golf	Nlg	3	56 ha	0 ha
STECAL Economie	Nx	1	3 ha	2.3 ha

## 2.5 Zoom sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

### 2.5.1 Les STECAL à vocation d'habitat

Sur le territoire du Midi corrézien, de caractère essentiellement rural, l'urbanisation s'est historiquement structurée autour de nombreux villages et hameaux, constituant un maillage fin du territoire.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat ont pour objectif d'accompagner un développement mesuré de ces villages, en cohérence avec les orientations du PADD.

Ces secteurs permettent la réalisation de constructions au sein des dents creuses et en continuité immédiate du bâti existant, ainsi qu'aux premiers abords des villages, afin de conforter leur structure et d'éviter toute urbanisation diffuse.

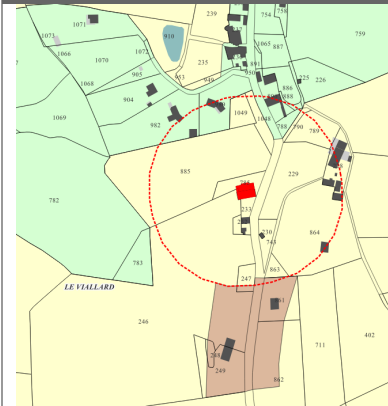
Ils s'appuient sur la présence et la proximité des réseaux existants et de la voirie, garantissant des conditions satisfaisantes de desserte sans nécessiter la création d'infrastructures nouvelles significatives.

Leur délimitation et leur capacité d'accueil volontairement limitées répondent à des besoins locaux en habitat tout en assurant une maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels, qui constituent une composante essentielle du territoire du Midi corrézien.

❖ **Albignac**



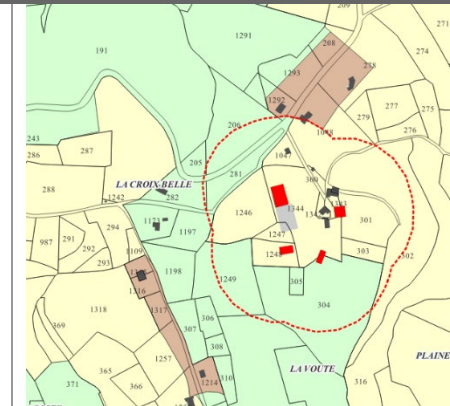
**STECAL en zone A**



Secteur du Vialard



Secteur de l'Auzelou



Secteur de la Voute

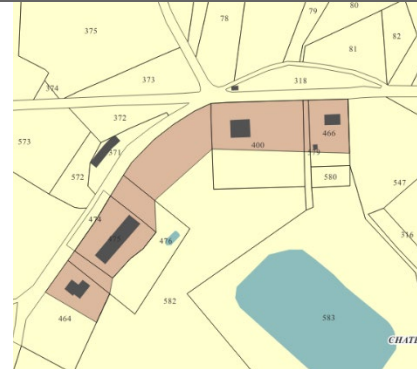


Secteur du Doux

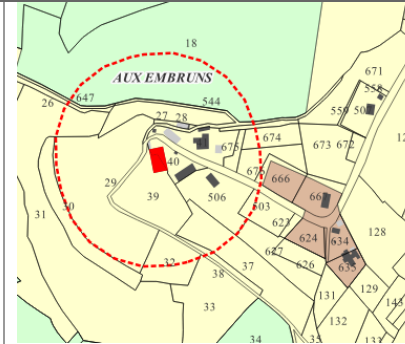
❖ **Altillac**



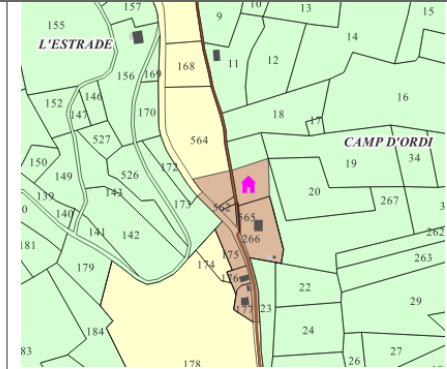
**STECAL en zone A**



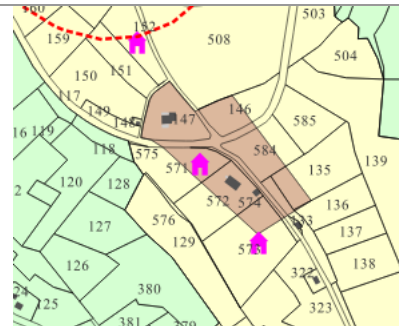
Secteur de la Martinie



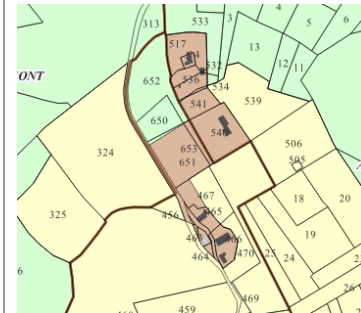
Secteur des Embruns



Secteur de Combelle



Secteur de la Pujade

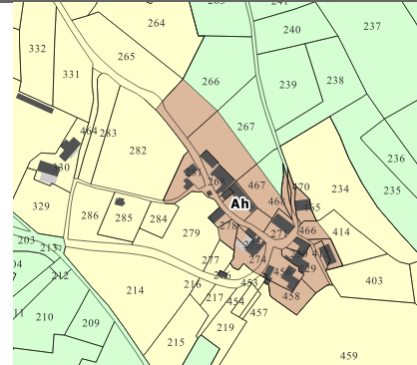


Secteur de Beauvent

❖ **Beaulieu sur Dordogne**



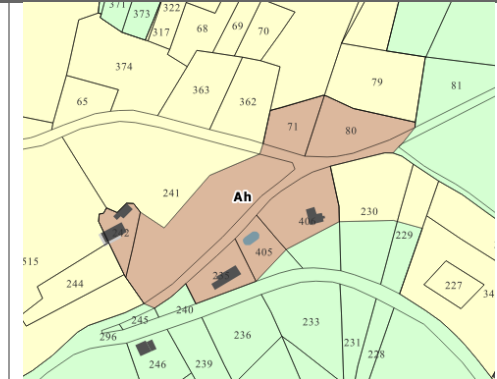
**STECAL en zone A**



Secteur de la Chassac

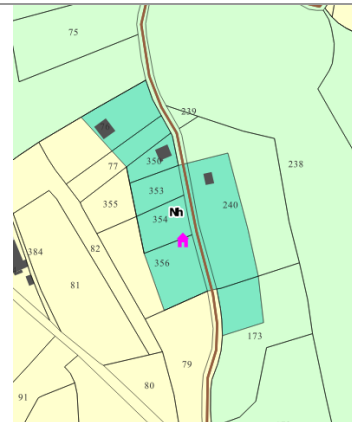


Secteur de Plancat

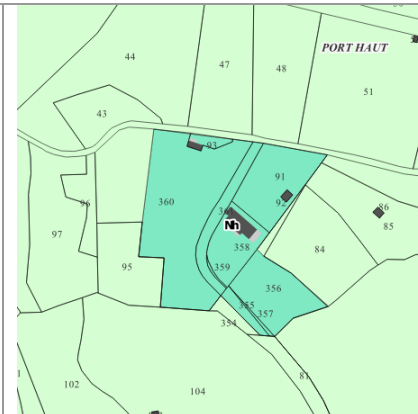


Secteur de Ganissal

**STECAL en zone N**



Secteur de El Plon

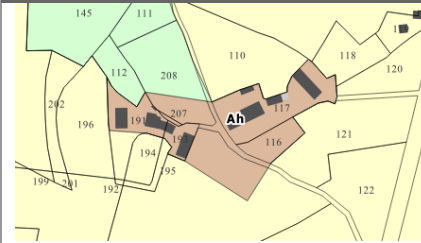


Secteur de La Tour Colomb

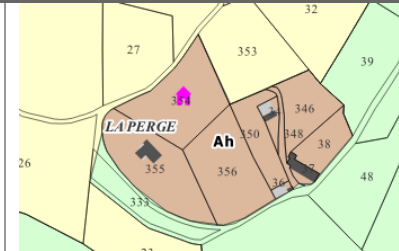
❖ **Beynat**



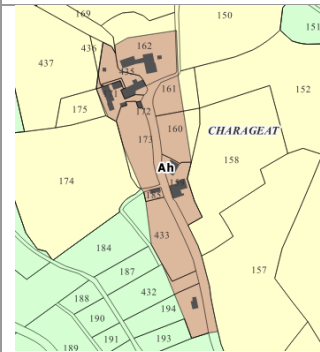
**STECAL en zone A**



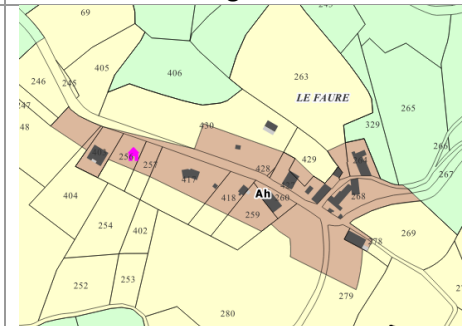
Secteur de Puy de Noix



Secteur de La Perge

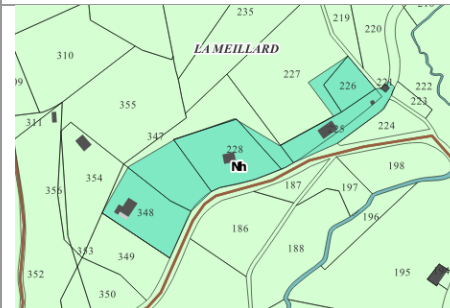


Secteur de Charageat



Secteur de Faure

**STECAL en zone N**



Secteur de Meillard

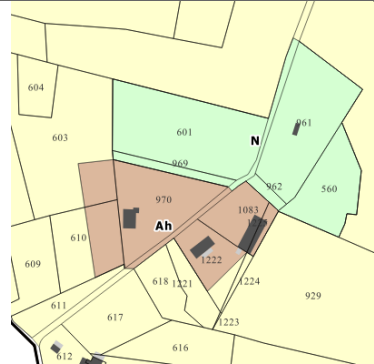


Secteur de La Pagésie

❖ **Chauffour sur Vell**



**STECAL en zone A**

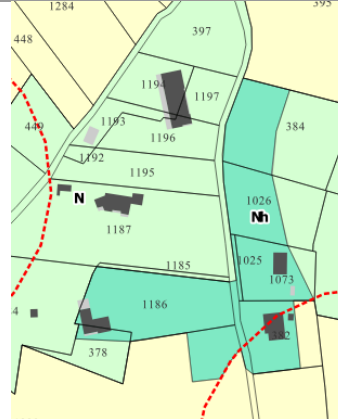


Secteur de Puy Chauzal



Secteur de Chadenac

**STECAL en zone N**

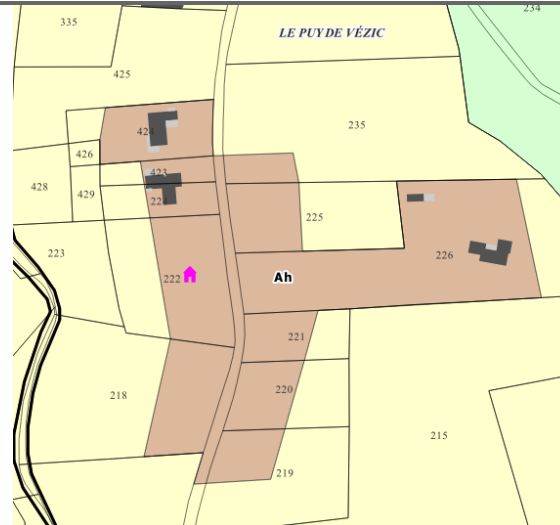


Secteur de Vitrat

❖ Collonges la Rouge

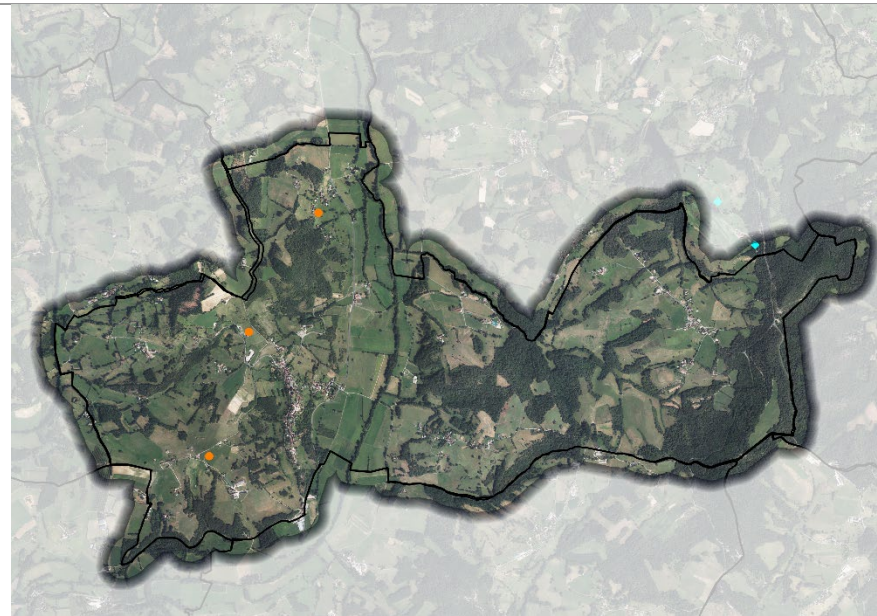


**STECAL en zone A**

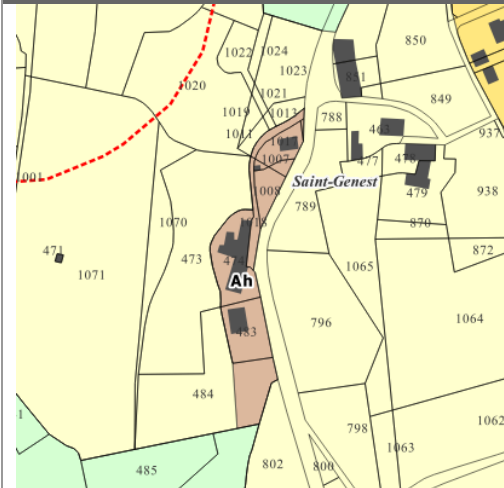


Secteur du Puy de Vézy

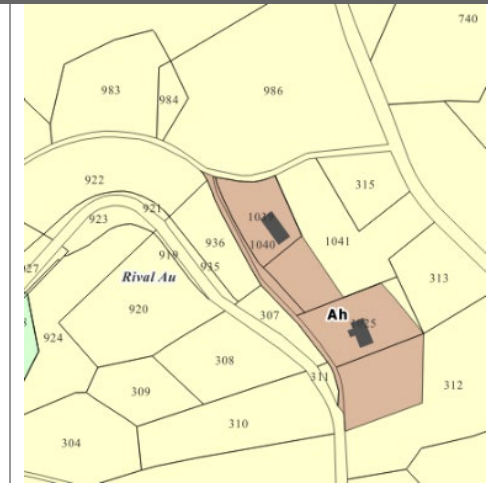
❖ **Curemonte**



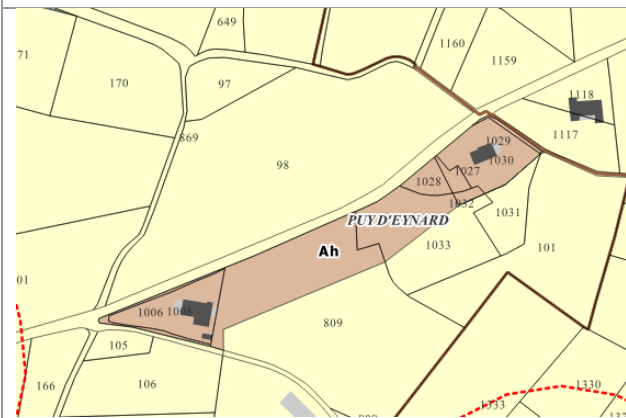
**STECAL en zone A**



**Secteur de Saint Genest**



**Secteur de Rival**

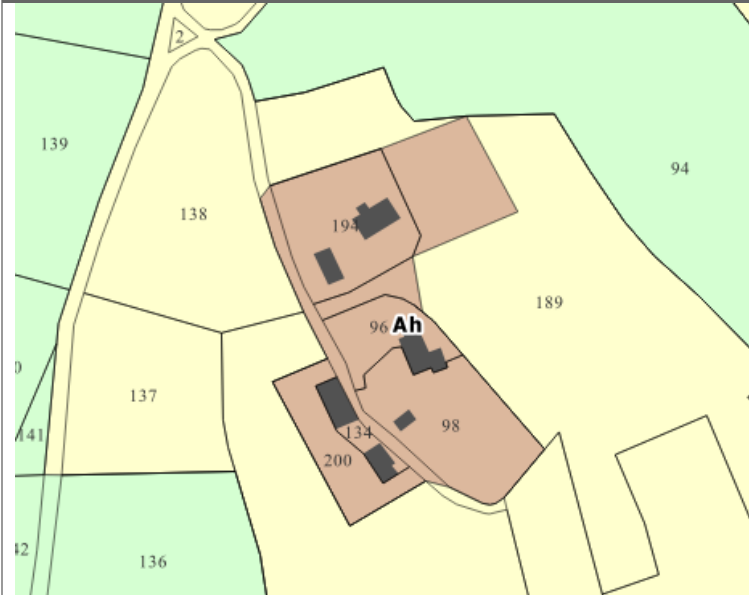


**Secteur de Puy d'Eynard**

❖ Lagleygeolle



**STECAL en zone A**



Secteur des Orteils

❖ **Lanteuil**



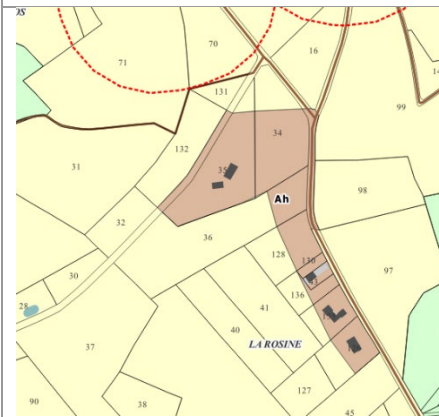
**STECAL en zone A**



Secteur de Vianne



Secteur des Places



Secteur de La Rosine



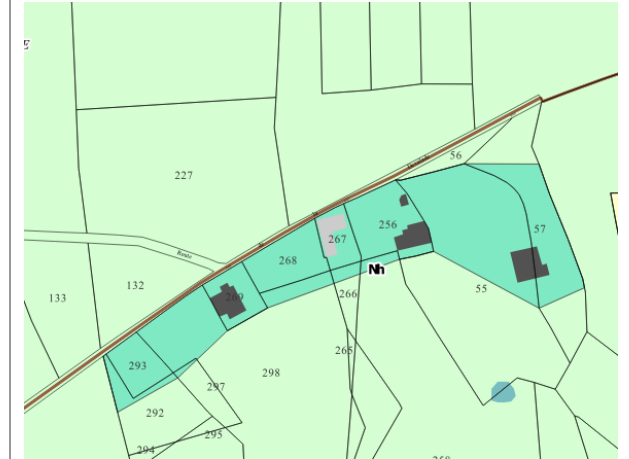
Secteur du Vialard



### STECAL en zone N

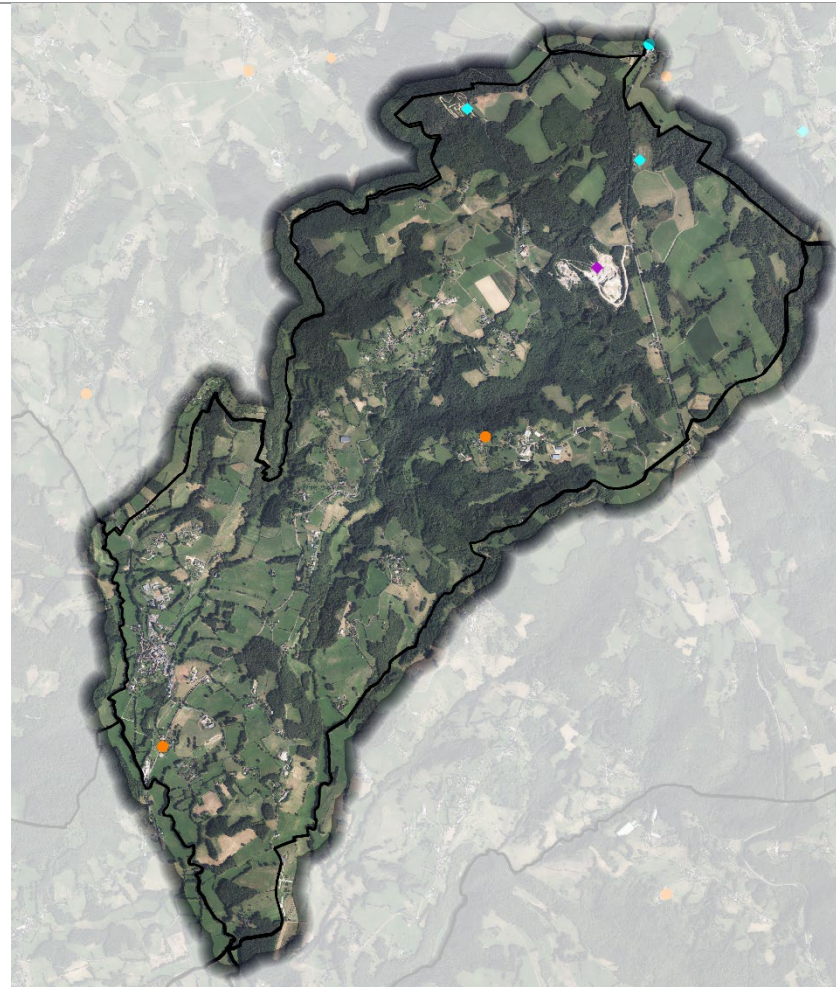


Secteur d'Ussac

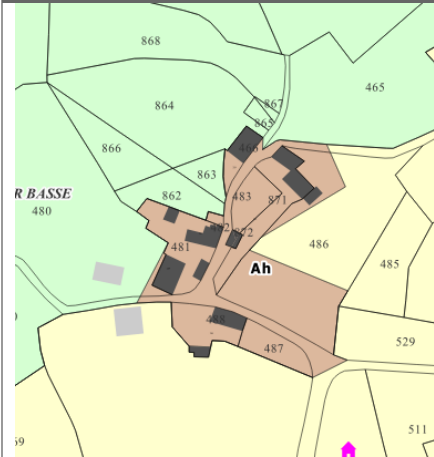


Secteur de La Devalade

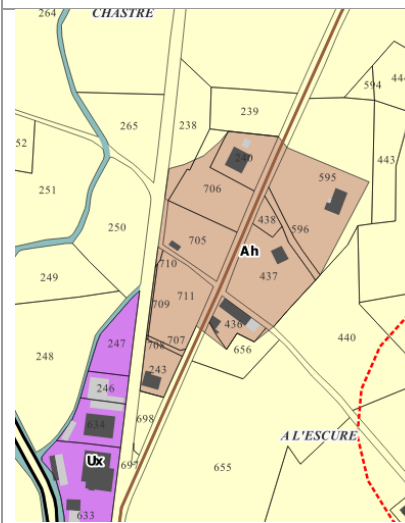
❖ **Le Pescher**



**STECAL en zone A**



**Secteur de Latour**

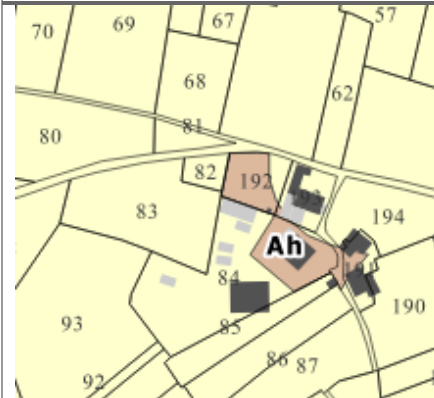


**Secteur de Chastre**

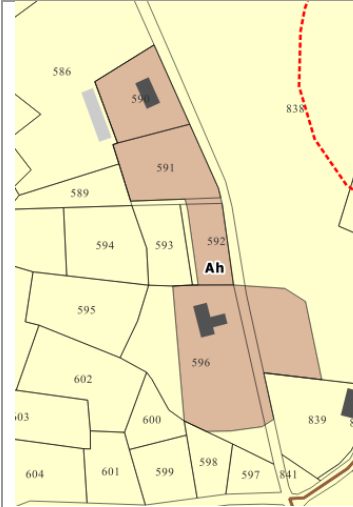
❖ **Liourdres**



**STECAL en zone A**



**Secteur de Combe Fougère**

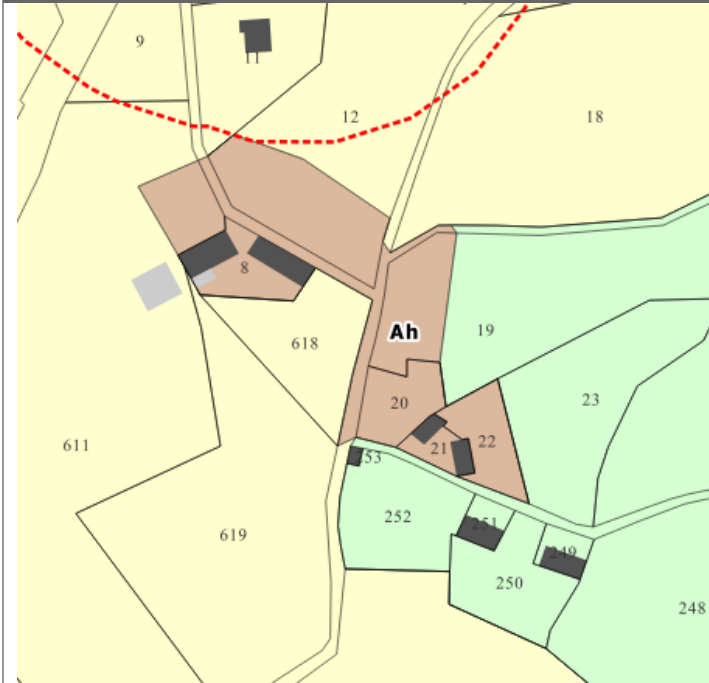


**Secteur du Peuch**

❖ Mémoire



**STECAL en zone A**

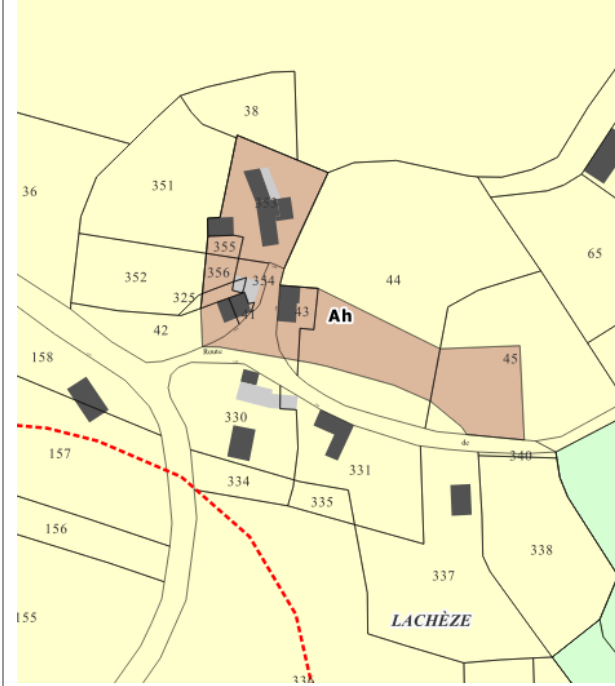


Secteur de La Graffouillère

❖ **Meyssac**



**STECAL en zone A**

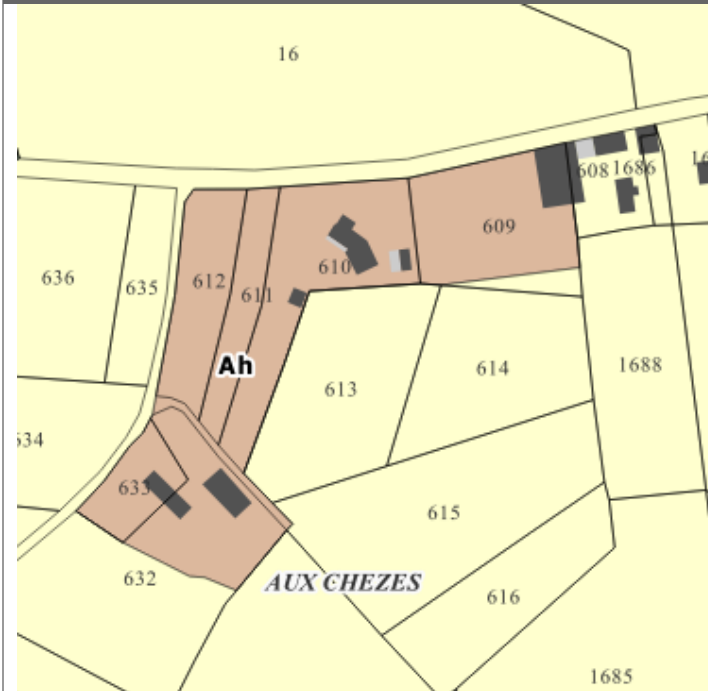


Secteur de Lachèze

❖ Puy d'Arnac

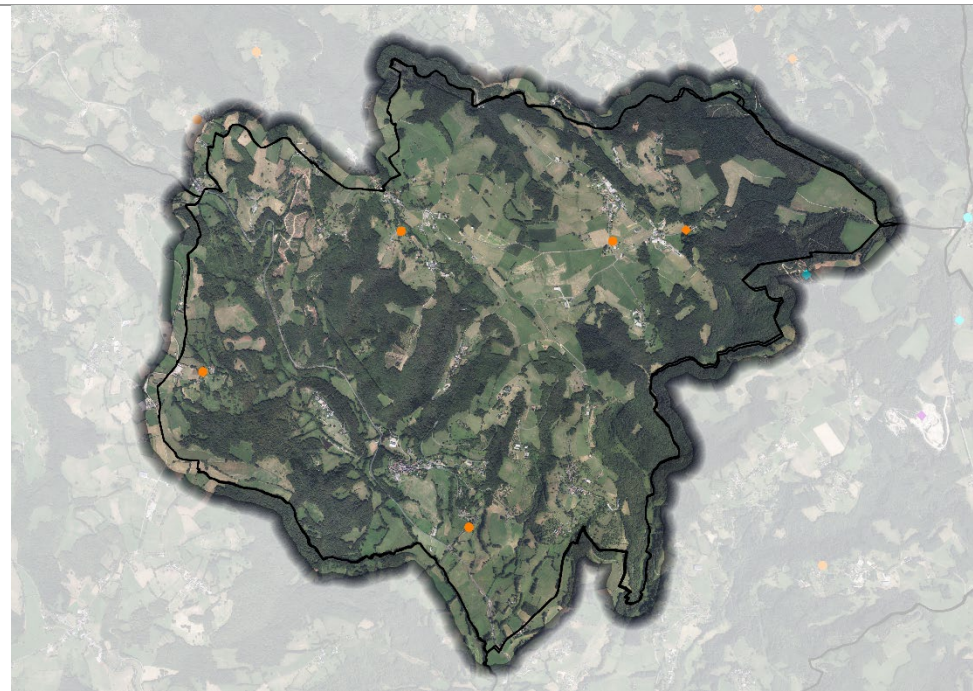


**STECAL en zone A**

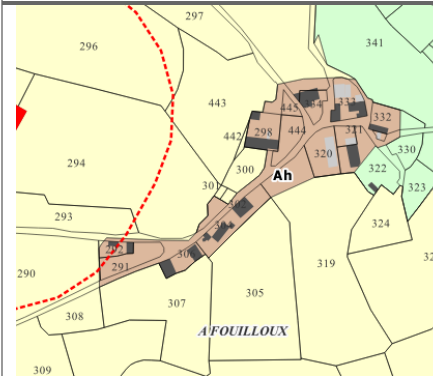


Secteur des Chèzes

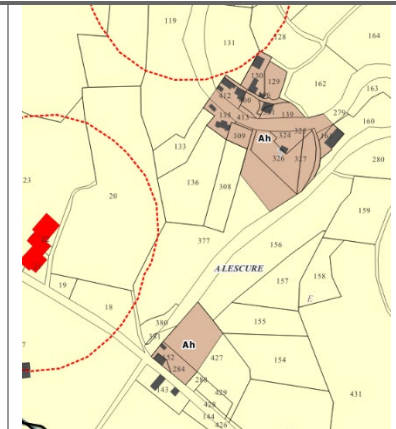
❖ **Sérilhac**



**STECAL en zone A**



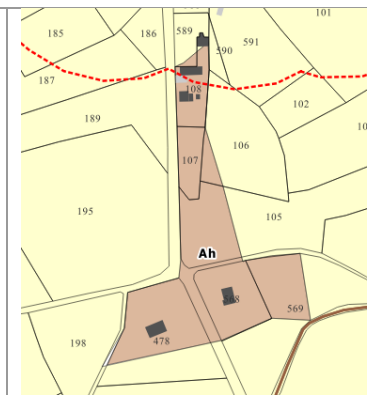
Secteur de Fouilloux



Secteur de Lescure

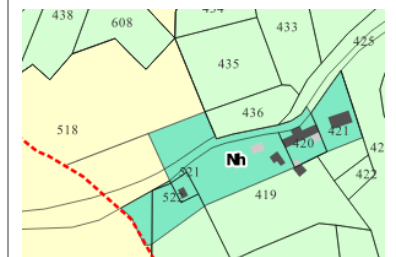


Secteur de Lavergne



Secteur de Laumont

**STECAL en zone N**

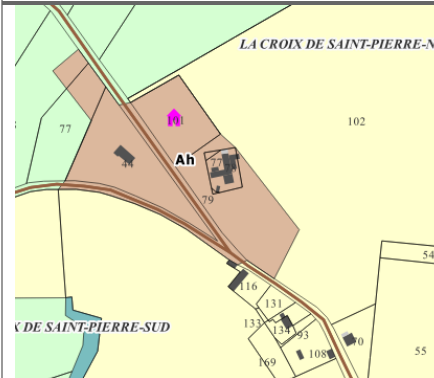


Secteur de Peyrelevade

❖ **Sioniac**



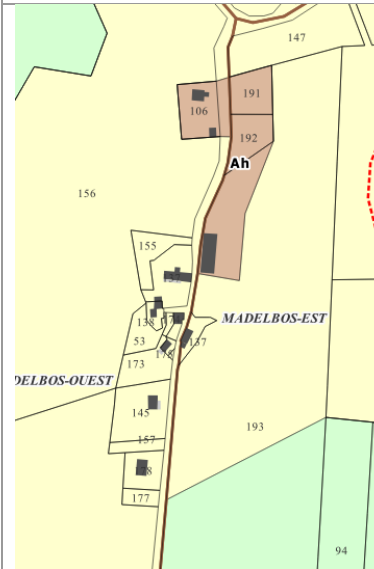
**STECAL en zone A**



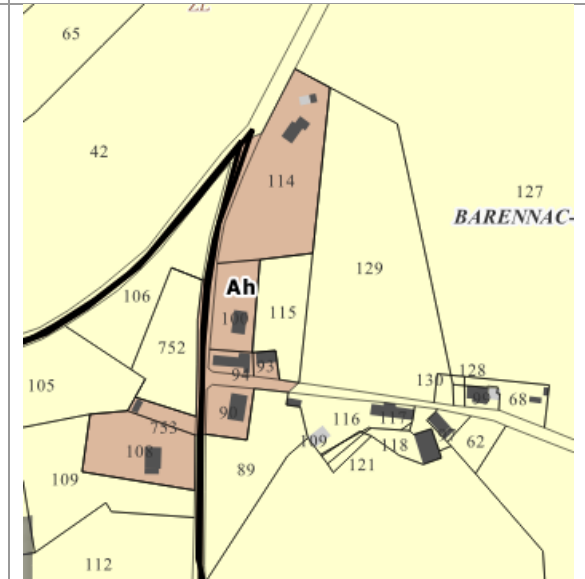
Secteur de La Croix Saint Pierre



Secteur de Plancat



Secteur du Madelbos

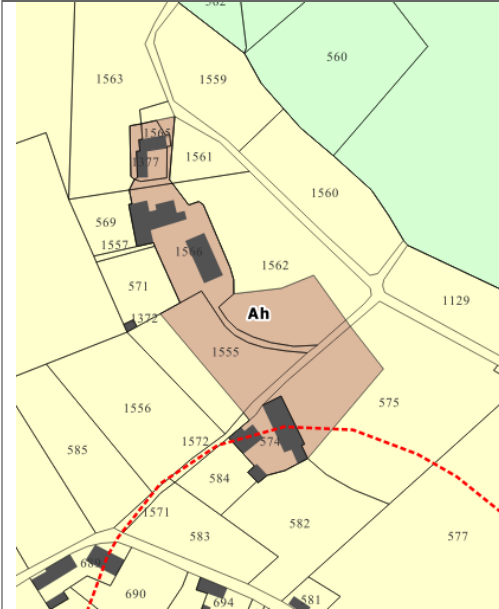


Secteur de Barennac

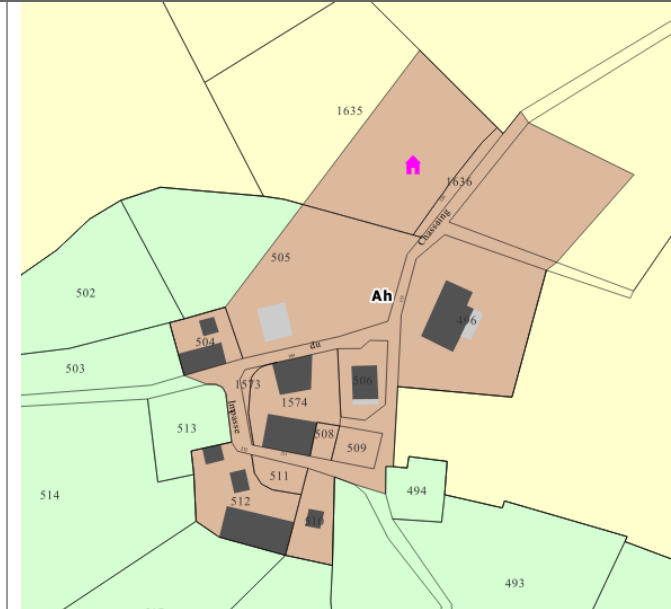
❖ Tudeils



**STECAL en zone A**



Secteur du Queyrel

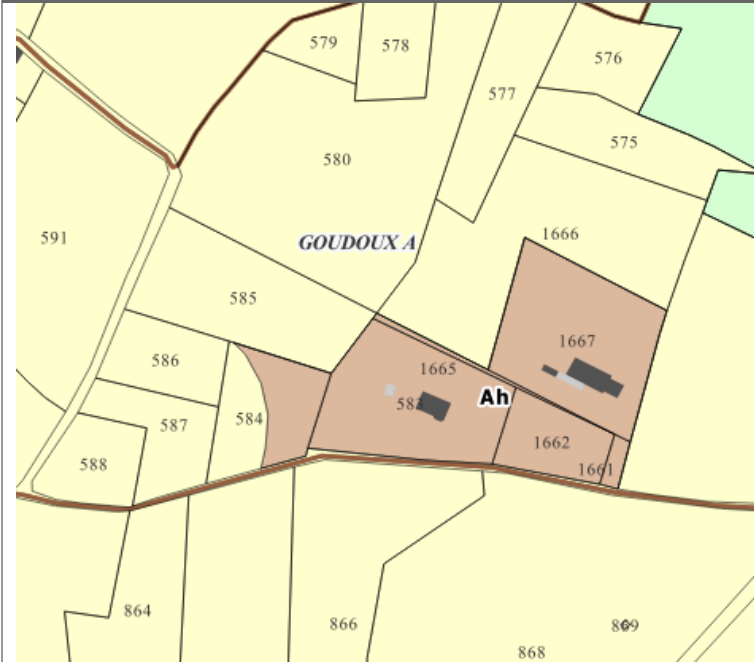


Secteur du Chassaing

❖ Véennes



STECAL en zone A



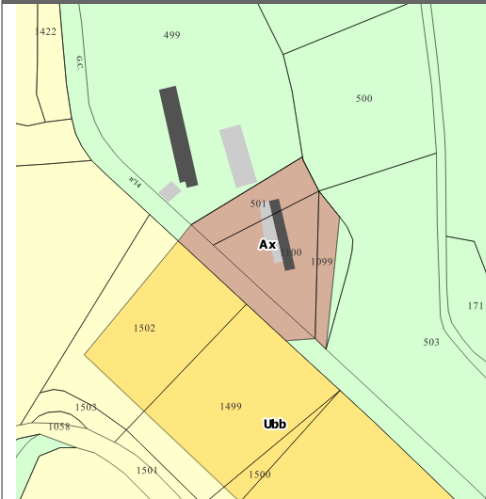
Secteur de Goudoux

### 2.5.3 Les STECAL à vocation d'activités artisanales

#### ❖ Albignac



#### STECAL en zone A



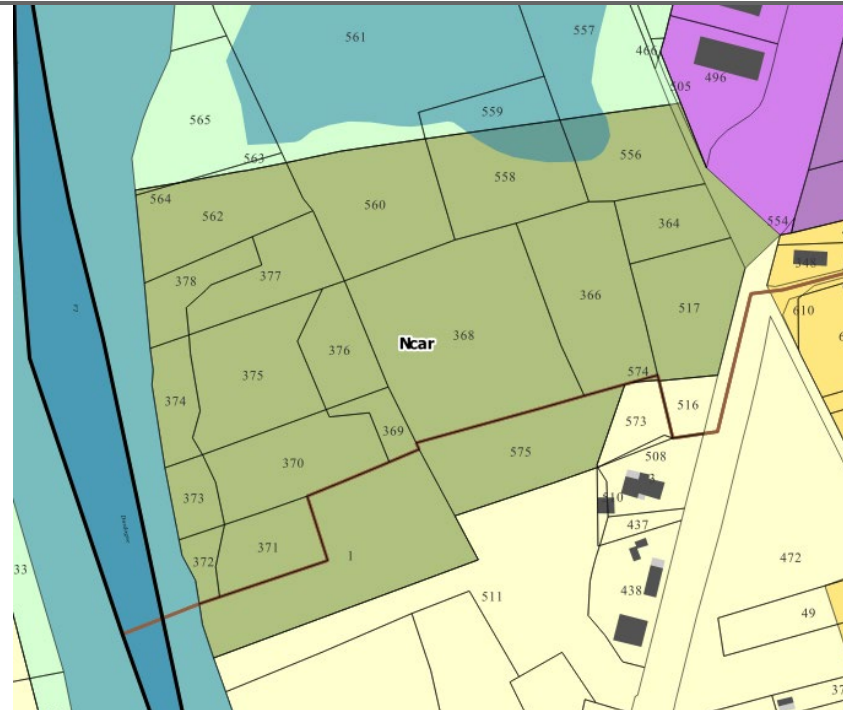
Le Bourg

L'objectif de ce secteur est de matérialiser une scierie existante sur le territoire communal.

❖ Altiliac



**STECAL en zone N**



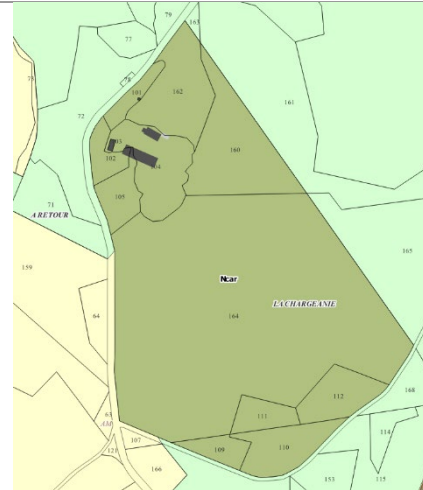
Secteur de la Combotte

L'objectif de ce secteur est de matérialiser l'activité carrière en place.

❖ **Beynat**



**STECAL en zone N**



Secteur de la Chargeanie

L'objectif de ce secteur est de matérialiser l'activité carrière en place.

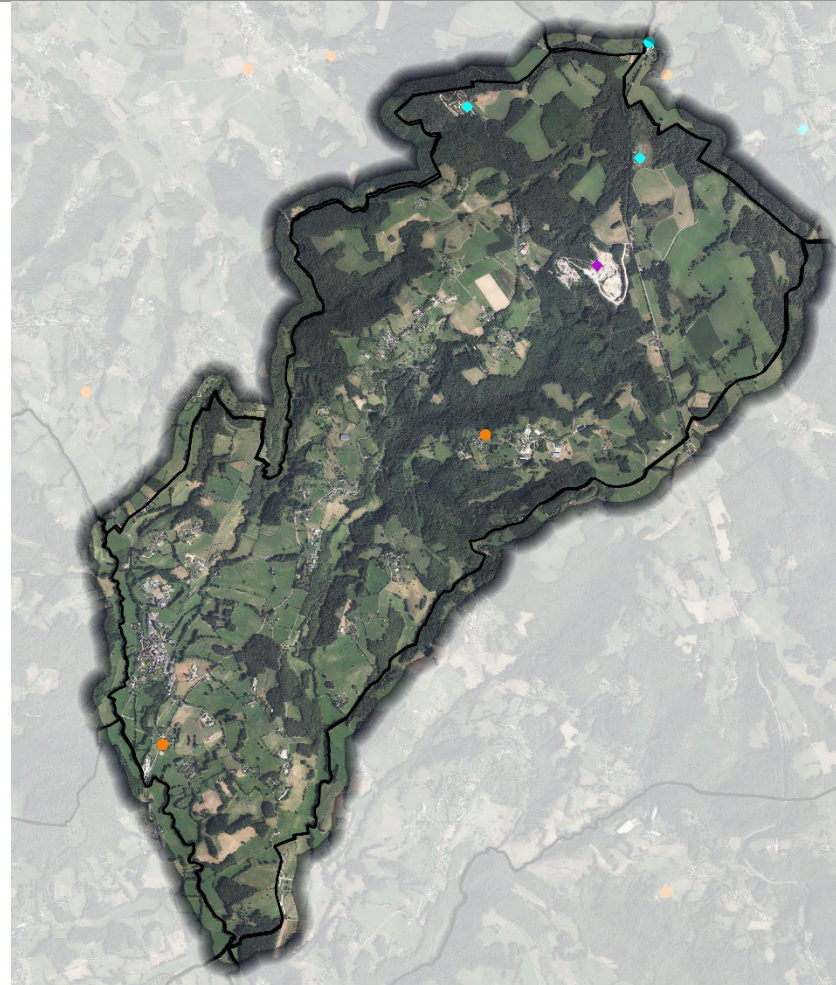


Secteur de La Saule

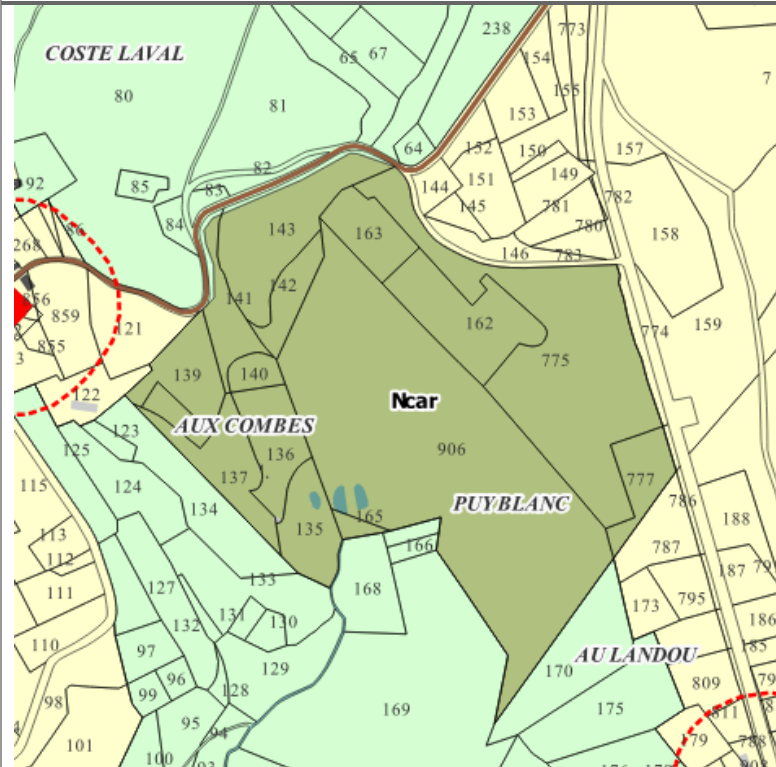
**STECAL en zone A**

L'objectif de ce secteur est de matérialiser une activité déjà en place dont les bâtiments sont déjà construits.

❖ **Le Pescher**



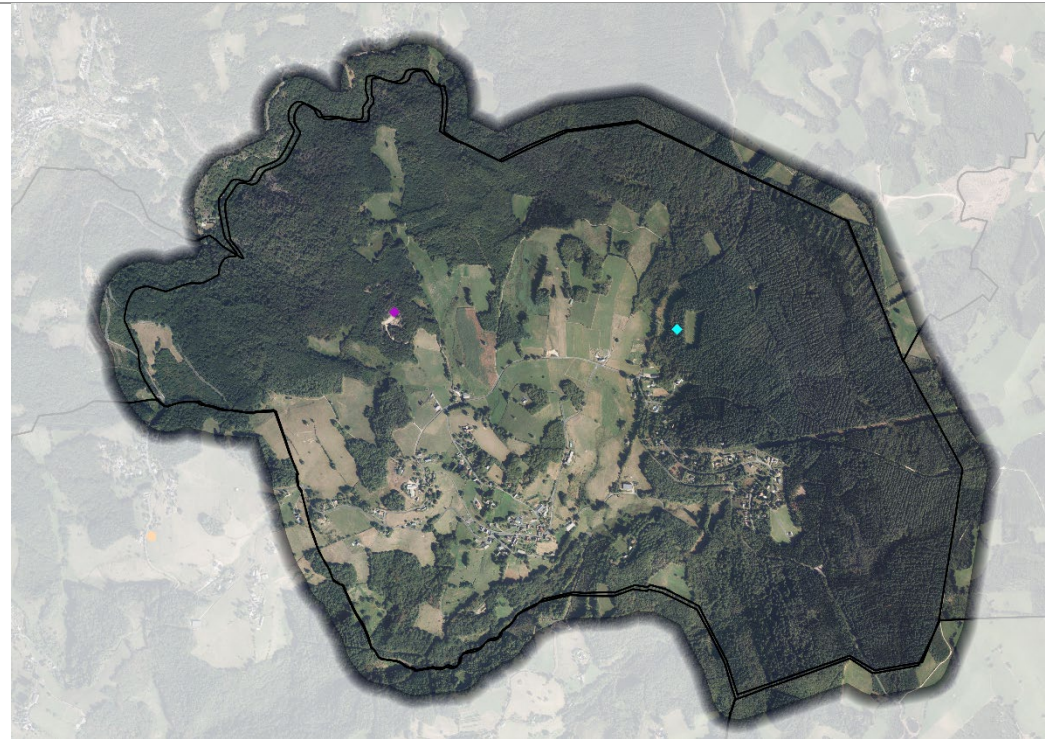
**STECAL en zone N**



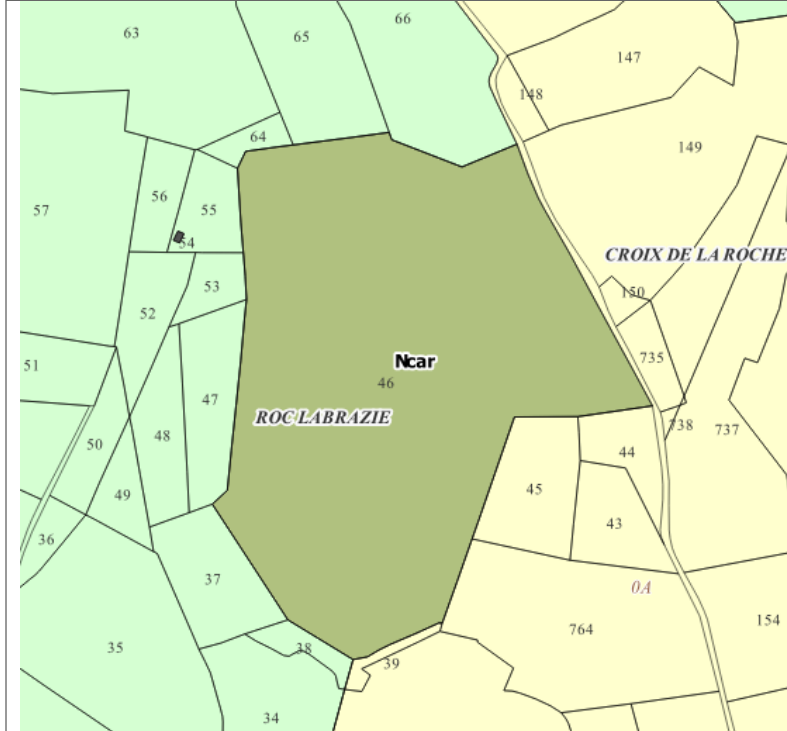
Secteur de Puy Blanc

L'objectif de ce secteur est de matérialiser l'activité carrière en place.

❖ Palazinges



**STECAL en zone N**



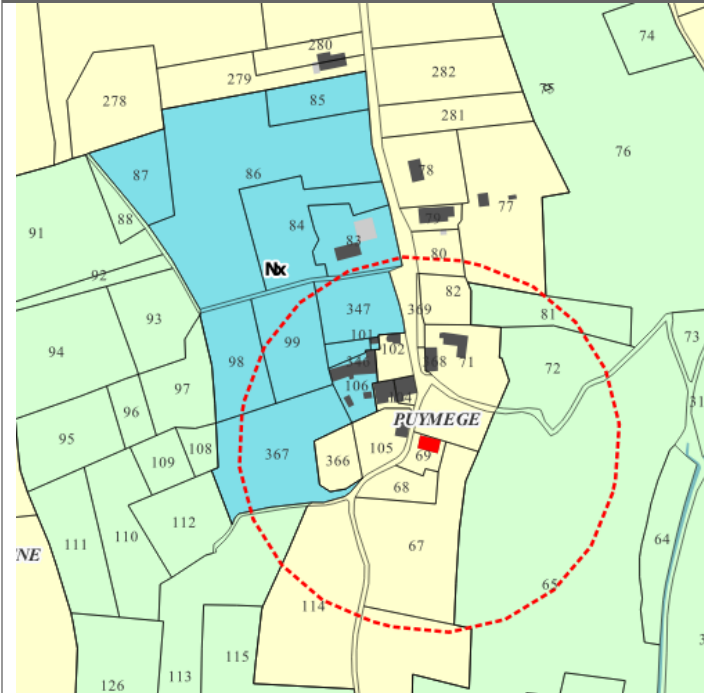
Secteur de Roc Labrazie

L'objectif de ce secteur est de matérialiser l'activité carrière en place.

❖ Queyssac les Vignes



**STECAL en zone N**



Secteur de Puymège

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet dédié aux métiers d'art et à la création artistique, contribuant à la valorisation du patrimoine bâti et à l'attractivité culturelle du territoire.

Ce projet repose principalement sur la reconversion et la réutilisation de bâtiments existants, complétées par la création d'espaces adaptés à l'accueil d'artistes, notamment une scène destinée à la diffusion artistique ainsi que des hébergements temporaires pour des artistes en résidence.

## 2.6.1 Les STECAL à vocation de loisirs ou de tourisme

### ❖ Albignac



#### STECAL en zone N



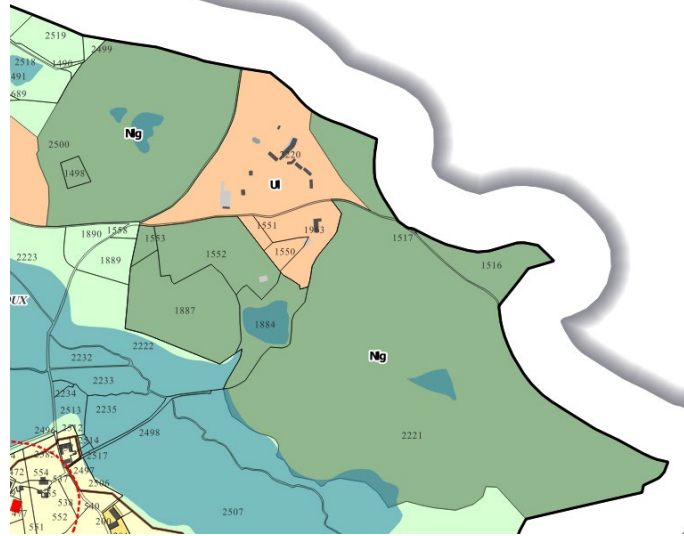
Secteur de La verte

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un équipement communal existant créé aux abords d'un plan d'eau comprenant une aire de jeux pour enfant, un terrain de pétanque ainsi qu'une cabane chasse.

❖ **Aubazine**



**STECAL en zone N**



L'objectif de ce secteur est de matérialiser le site du golf existant




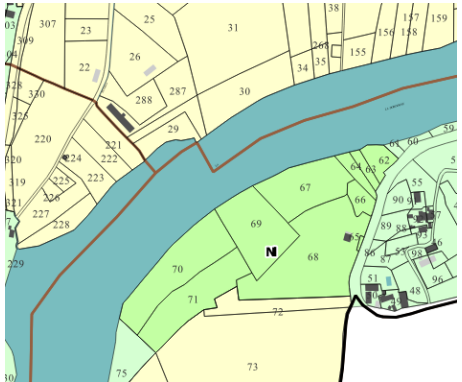
**Parc de loisirs du Coiroux**



L'objectif de ce secteur est de matérialiser un restaurant existant.

**Secteur de Mardil**

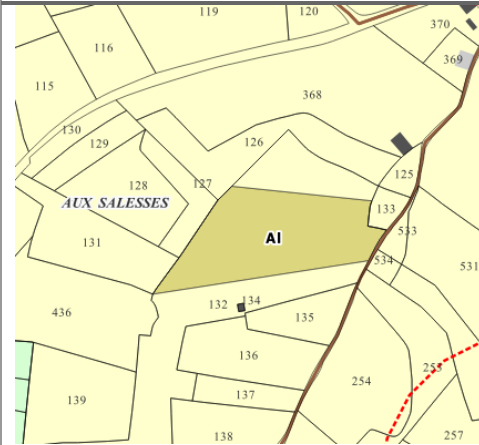
❖ **Beaulieu sur Dordogne**

	<p><b>STECAL en zone N</b></p>		
	 <p>Secteur du Peyriget</p>	 <p>Secteur de Rivière</p>	 <p>Secteur de Ganissal</p>
	<p>L'objectif de ce secteur est de matérialiser un camping existant.</p>	<p>L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergement touristique.</p>	<p>L'objectif de ce secteur est de matérialiser un camping existant.</p>

❖ Branceilles



**STECAL en zone A**



Secteur des Salesses

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergement touristique.

**STECAL en zone N**



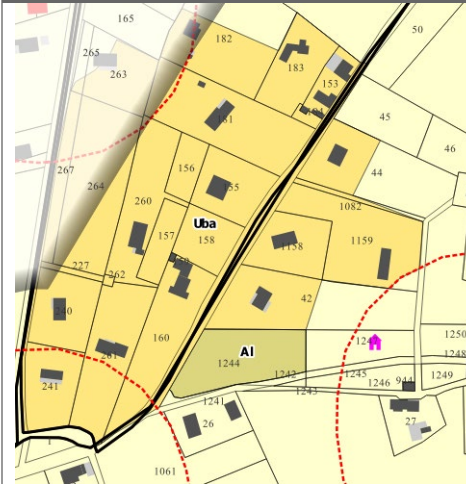
Secteur de Saint Gervais

L'objectif de ce STECAL est de permettre à une activité touristique en place de continuer à se développer.

❖ **Chauffour sur Vell**



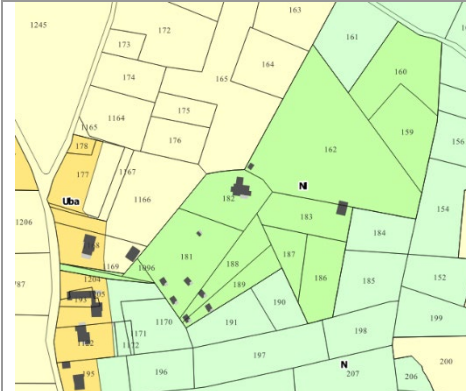
**STECAL en zone A**



Secteur des Charrades

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergement touristique.

**STECAL en zone N**



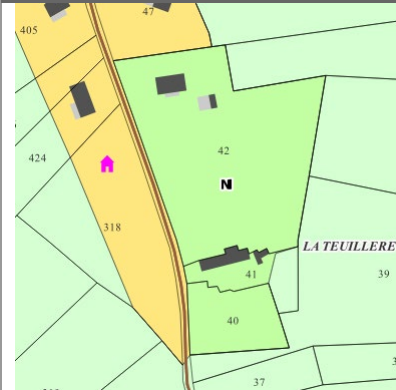
Secteur de Fenevrolles

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un camping existant.

❖ **Chenailler Mascheix**

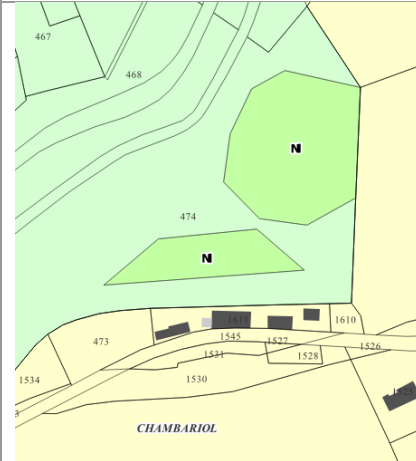


**STECAL en zone N**



L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergement touristique (Glamping).

**Secteur de la Teuillière**



L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergements touristiques.

**Secteur de Chambariol**

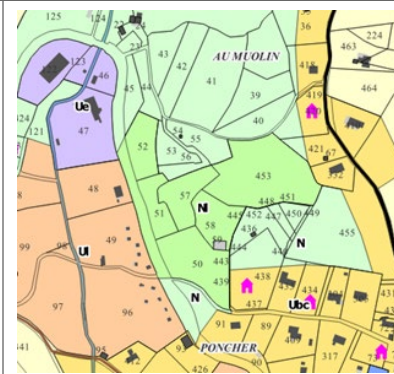
❖ **Collonges la Rouge**



**STECAL en zone N**

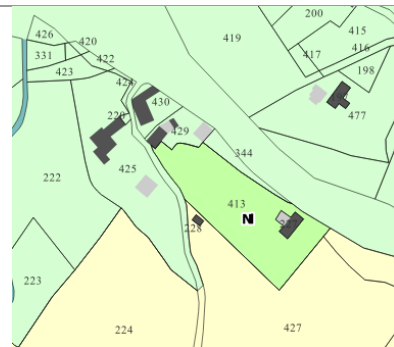


Secteur du Laurier

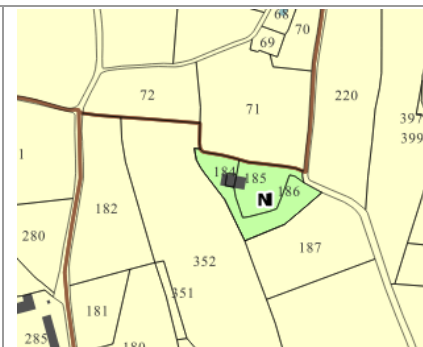


Secteur du Moulin

L'objectif de ces secteur est de matérialiser des projets d'hébergements touristiques.



Secteur de Goutoule



Secteur de La Serre



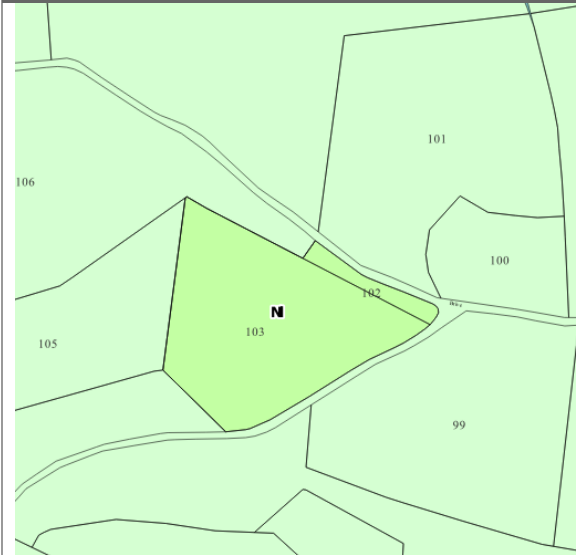
Secteur de la Gondrome

L'objectif de ces secteur est de matérialiser des hébergements touristiques existants

❖ Lagleygeolle



**STECAL en zone N**



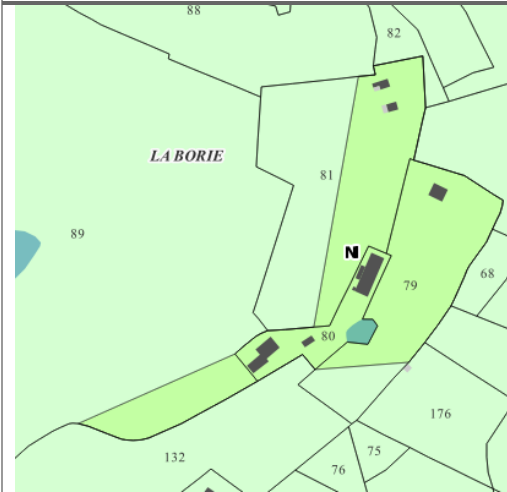
Secteur de Faure

L'objectif de ce secteur est de matérialiser des hébergements touristiques existants

❖ **Lanteuil**



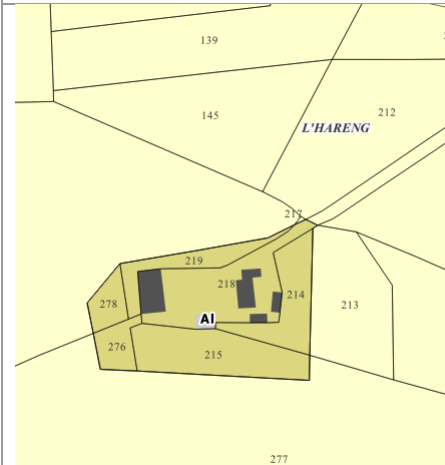
**STECAL en zone N**



Secteur de La Borie

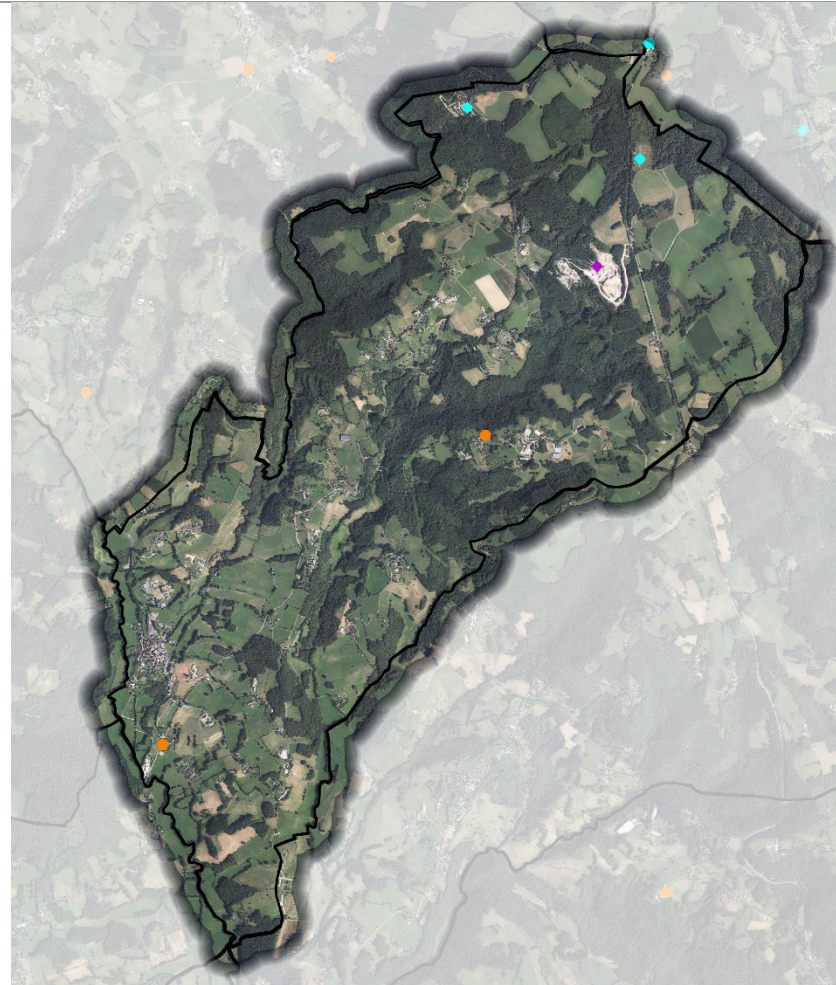
L'objectif de ce STECAL est de permettre à une activité touristique en place de continuer à se développer (Restaurant, terrain de Moto Cross, ...).

**STECAL en zone A**

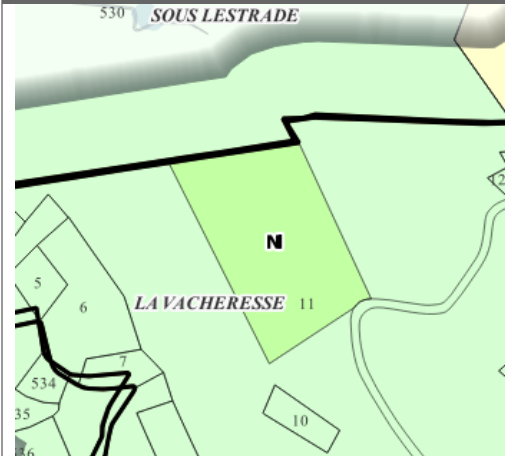


L'objectif de ce secteur est de matérialiser des hébergements touristiques existants

❖ Le Pescher

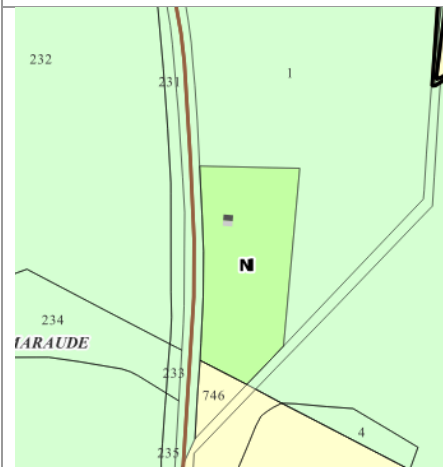


**STECAL en zone N**



Secteur de La Borie

L'objectif de ce secteur est de matérialiser le site de moto cross existant



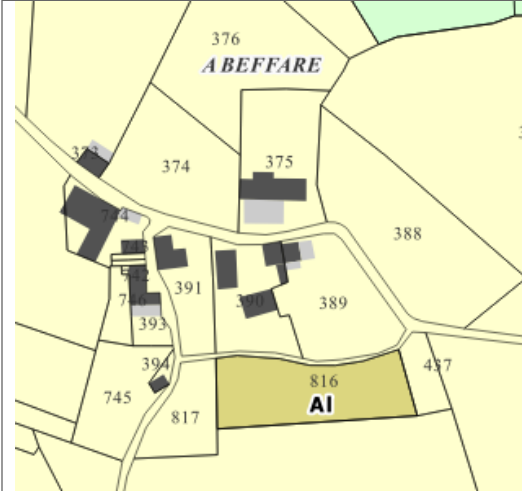
Secteur de La Landes des eaux

L'objectif de ce secteur est de matérialiser le site de l'aéromodélisme existant

❖ **Liourdres**



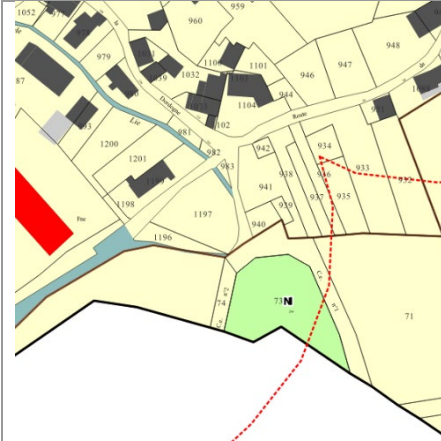
**STECAL en zone A**



Secteur de Beffare

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergements touristiques .

**STECAL en zone N**



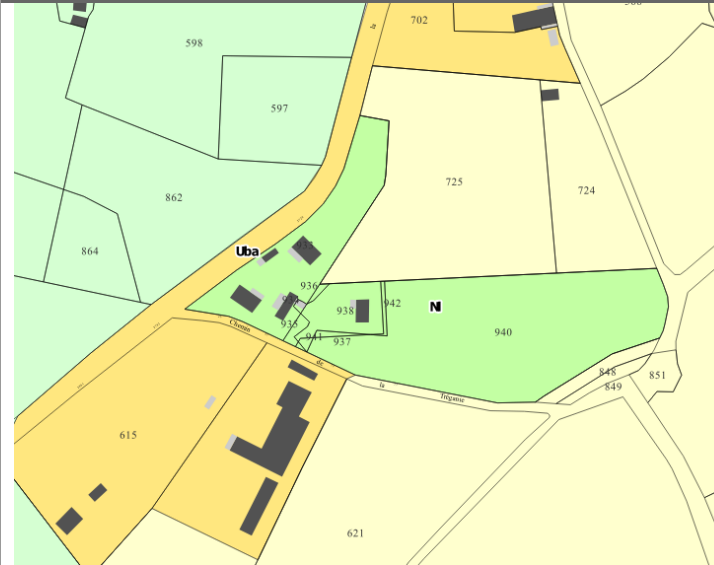
Secteur du Bourg

L'objectif de ce secteur est de matérialiser un camping existant à cheval sur la commune de Girac.

❖ **Lostanges**



**STECAL en zone N**



Secteur de La Triganie

L'objectif de ce secteur est de matérialiser des hébergements touristiques existants

❖ Mémoire



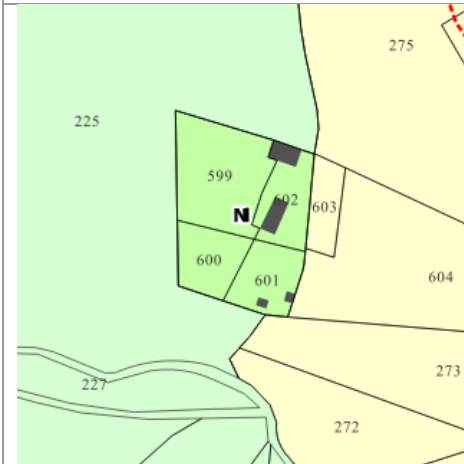
**STECAL en zone A**



Secteur de La Graffouillère

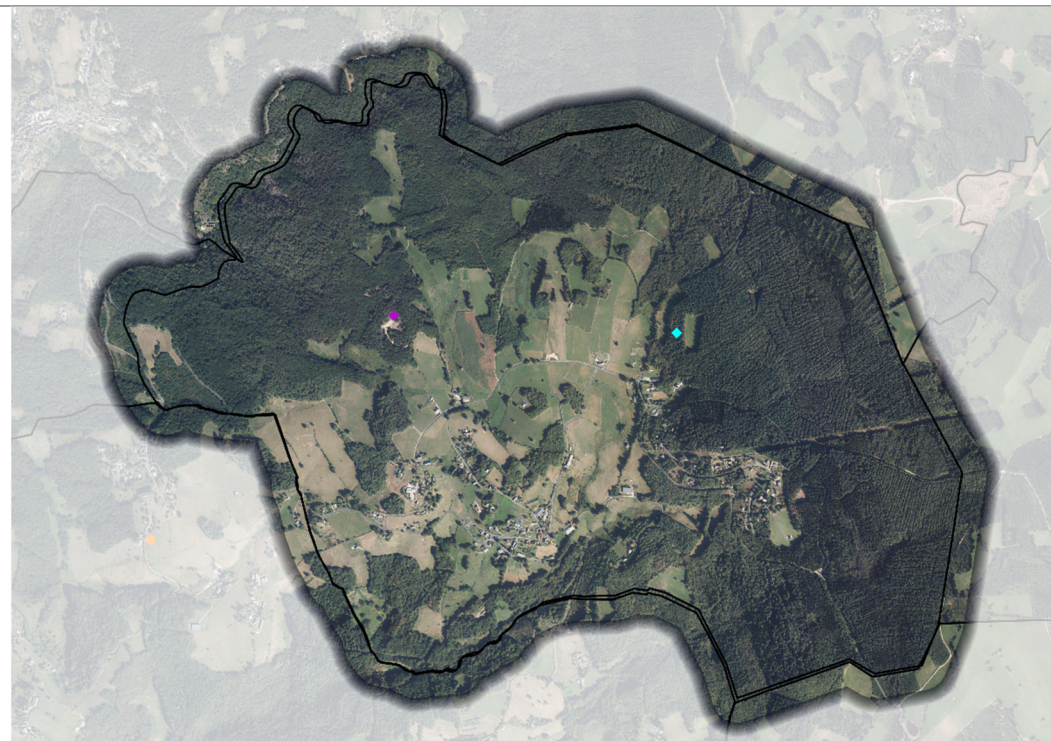
L'objectif de ce secteur est de matérialiser une activité de salle de réception existante.

**STECAL en zone N**

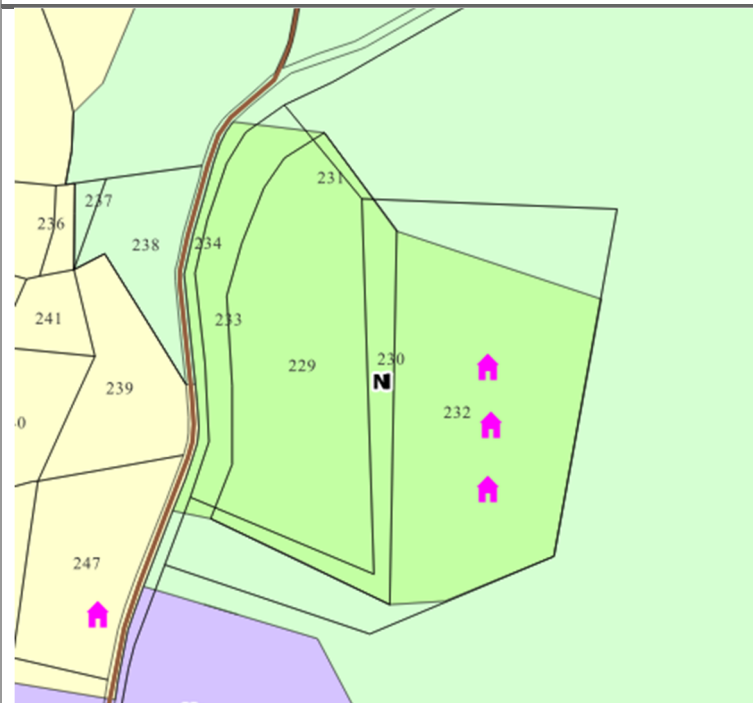


L'objectif de ce secteur est de matérialiser un projet d'hébergements touristiques .

❖ Palazinges



STECAL en zone N



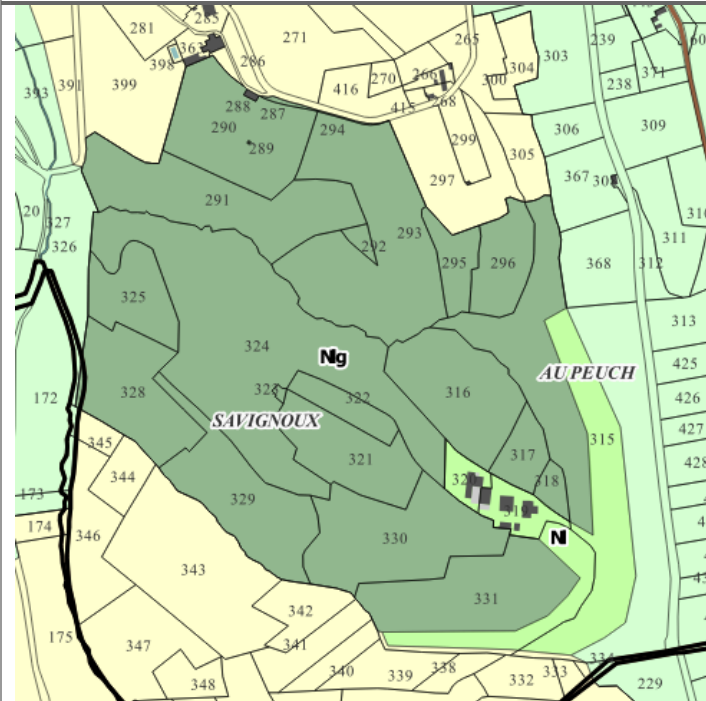
L'objectif de ce secteur est de matérialiser des hébergements touristiques existants

Secteur de La Jarouste

❖ **Puy d'Arnac**



**STECAL en zone N**



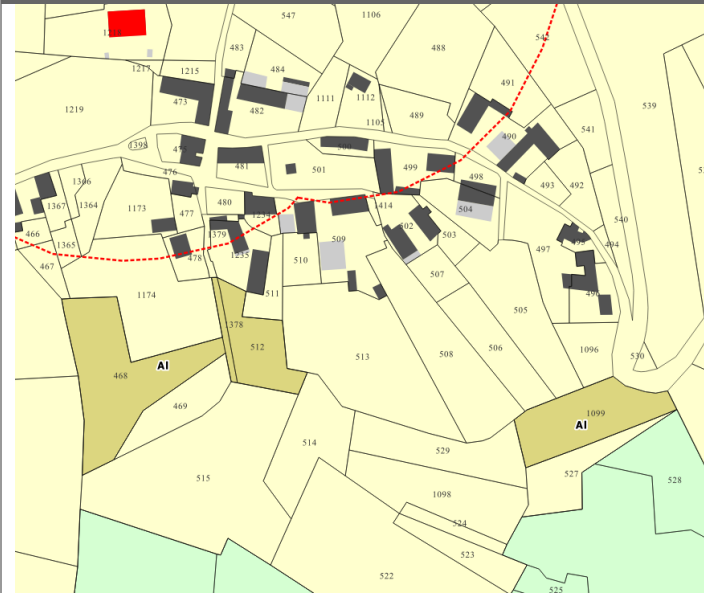
Secteur de Savignoux

L'objectif de ce secteur est de matérialiser une activité golf présente sur la commune ainsi qu'un espace restauration. Le site prévoit d'agrandir son activité avec la construction d'hébergements touristiques.

❖ Saint Julien Maumont



**STECAL en zone A**



Secteur de Limes

L'objectif de ce secteur, porté par un seul porteur de projet, est de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques, conçu pour s'adapter au contexte local et au paysage environnant. Ce secteur vise à encadrer le projet de manière limitée, en maîtrisant son implantation et son impact, tout en valorisant le territoire et en contribuant à son attractivité touristique.

## 2.8 Autres zonages et figurés spécifiques

### 2.8.1 Le changement de destination des bâtiments en zone A et N

Dans le cadre du PLUi du Midi Corrèzien, certains bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage. Ces éléments se situent dans les zones A et N et sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

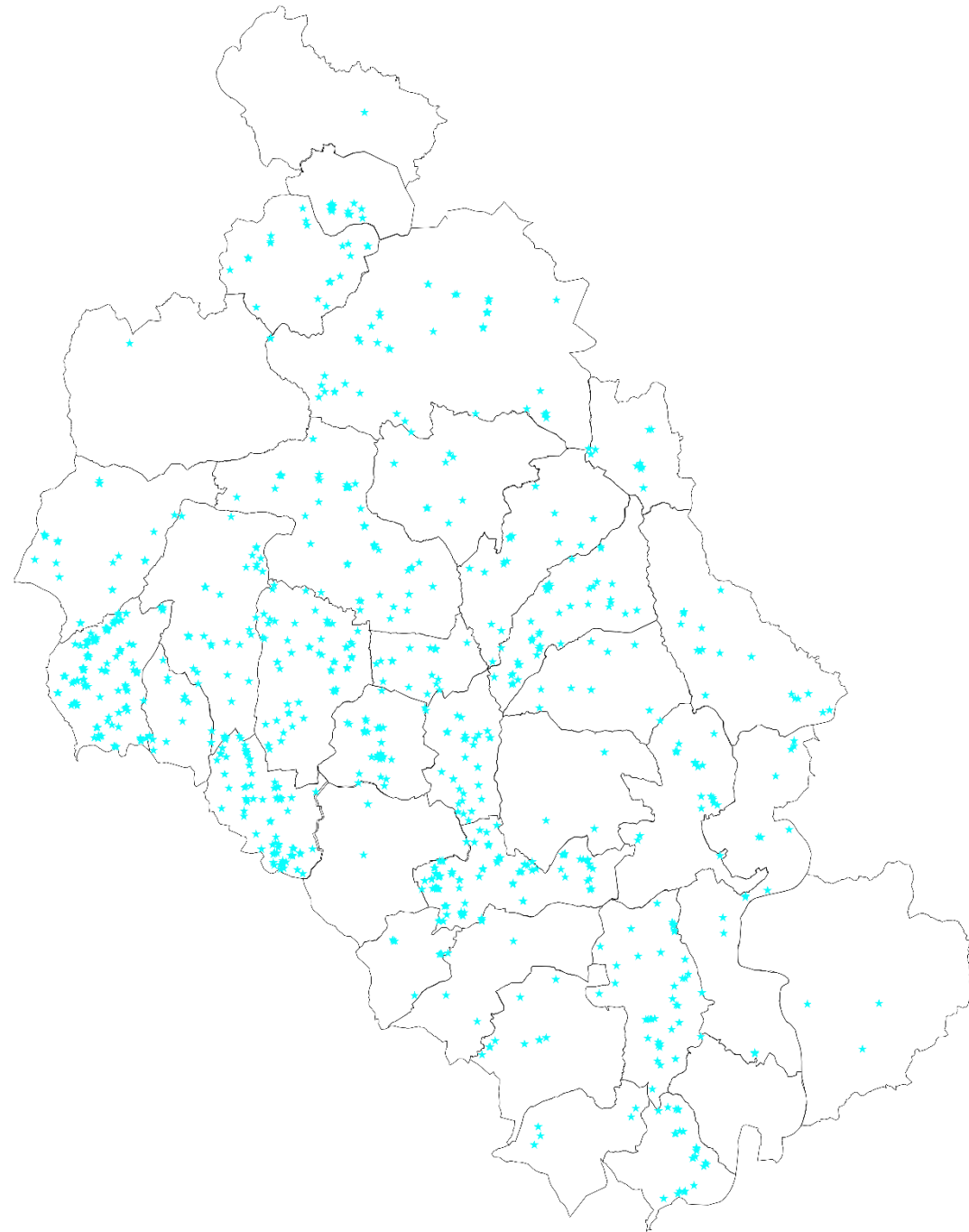
Le changement de destination est soumis à un encadrement réglementaire strict :

- En zone agricole (A), l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis.
- En zone naturelle (N), l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, du Patrimoine et des Sites (CDNPS) est obligatoire.

Ces bâtiments sont situés à proximité de réseaux existants (eau potable, électricité), ce qui facilite leur réhabilitation ou leur reconversion.

À ce jour, il est difficile d'estimer le nombre exact de changements de destination qui pourraient intervenir au cours des quinze prochaines années, ni la vocation précise de chacun d'entre eux.

Le règlement graphique précise que certains de ces bâtiments sont des éléments du bâti traditionnel, et leur transformation constitue un levier



pour valoriser le patrimoine rural du Midi Corrèzien tout en participant au renouvellement et à la diversification des usages du territoire.

La sélection des bâtiments éligibles au changement de destination a été réalisée en concertation avec l'ensemble des communes et repose sur plusieurs critères :

- Les transformations ne doivent pas compromettre l'activité agricole existante.
- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou un caractère patrimonial rural.
- Les bâtiments ne doivent pas être considérés comme des ruines : ils doivent conserver l'essentiel des murs porteurs, soit au moins trois murs extérieurs intacts.
- Les bâtiments doivent se situer dans des secteurs desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité, afin de garantir la faisabilité technique des reconversions.

Ce dispositif permet ainsi d'accompagner la réhabilitation du bâti existant, de renforcer l'attractivité des zones rurales et naturelles, et de concilier développement économique, résidentiel ou touristique avec la préservation des activités agricoles et de l'identité patrimoniale du Midi Corrèzien.

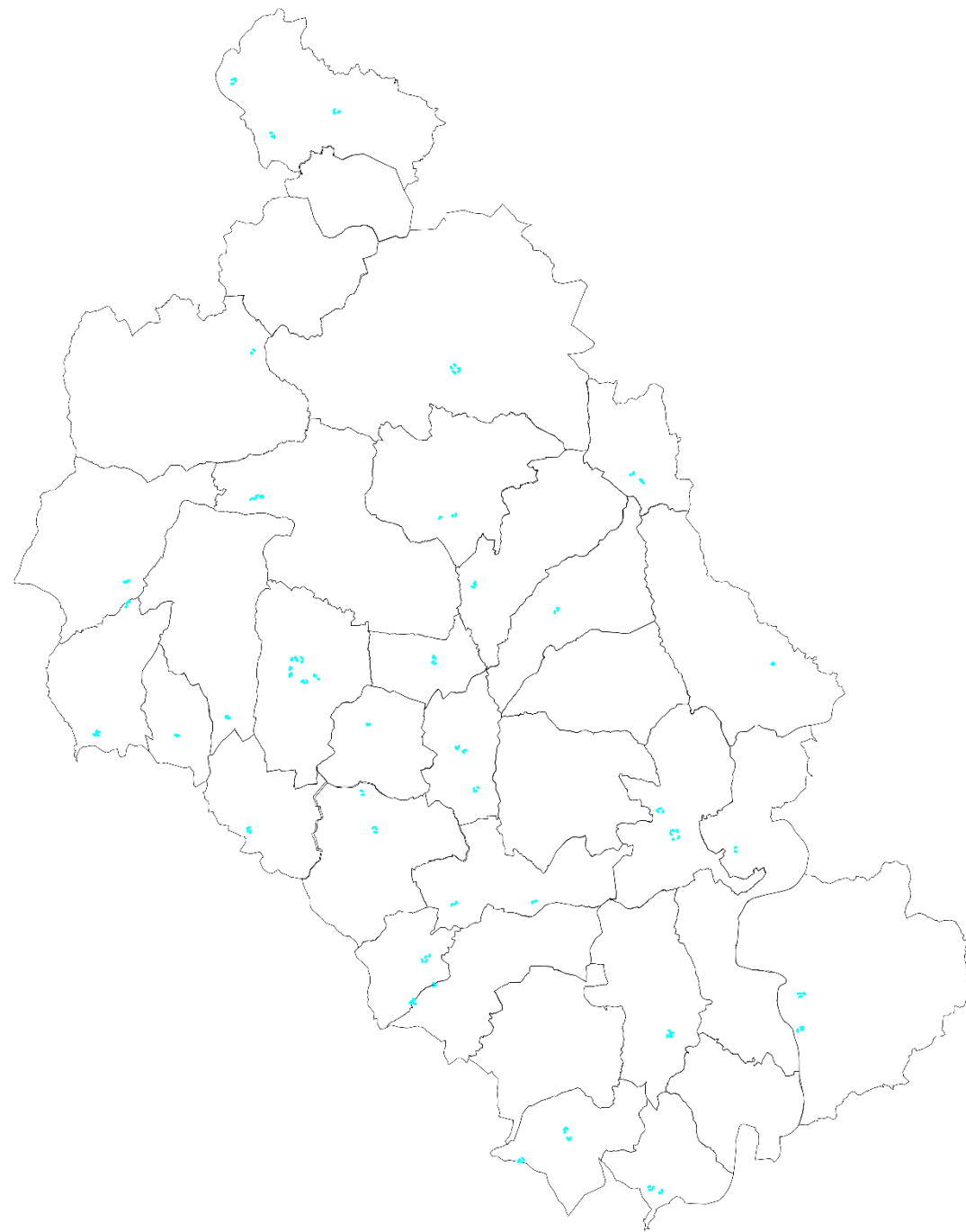
### 2.8.2 Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil central du PLUi du Midi Corrèzien, permettant de structurer et d'accompagner le développement des secteurs urbains, des zones à urbaniser et des STECAL. Elles visent à définir, de manière précise, les principes d'organisation de l'espace, les formes urbaines attendues, ainsi que les conditions de desserte et d'insertion paysagère des projets.

Les OAP ont pour objectif de garantir un développement harmonieux et cohérent avec les caractéristiques locales, en cohérence avec le projet de territoire défini par le PADD. Elles concernent notamment :

- l'implantation et la densité des constructions,
- la composition des espaces publics et des cheminements piétons,
- la préservation et la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux.

Chaque OAP est formalisée dans le PLUi et peut comporter des prescriptions spécifiques pour un secteur donné. Elle constitue ainsi un outil de programmation opérationnelle, permettant aux collectivités et aux opérateurs de concevoir des projets en cohérence avec les ambitions du territoire et avec les exigences réglementaires.



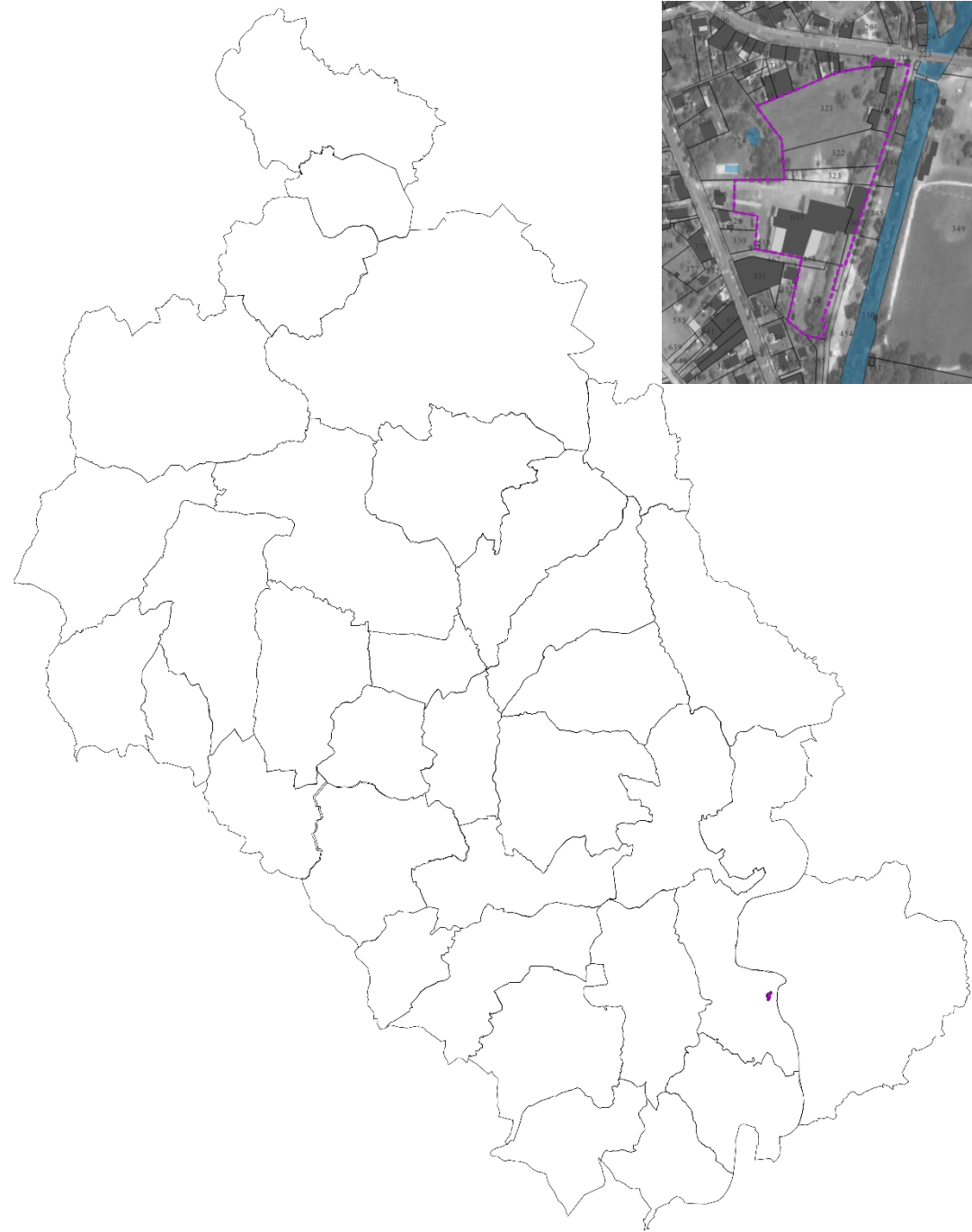
### 2.8.3 Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a pour objectif, conformément à l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme, de limiter les possibilités d'évolution des constructions et aménagements existants sur un secteur déterminé, dans l'attente de la définition et de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain global.

Dans le cadre du PLUi du Midi Corrèzien, un seul secteur a été identifié comme PAPAG, situé sur la commune de Beaulieu-sur-Dordogne. L'instauration de ce PAPAG permet de :

- Préserver les potentialités d'aménagement du secteur avant la réalisation d'un projet structurant,
- Garantir la cohérence des interventions futures, en évitant des constructions ou transformations qui pourraient compromettre le projet global,
- Orienter les décisions d'urbanisme de manière à sécuriser la planification et la programmation des travaux d'aménagement.

Le PAPAG constitue ainsi un outil de gestion préventive de l'urbanisation, assurant que toute intervention ponctuelle n'entrave pas le développement harmonieux et cohérent du secteur ciblé par un projet d'aménagement à grande échelle.



#### 2.8.4 Les Espaces Boisés Classés

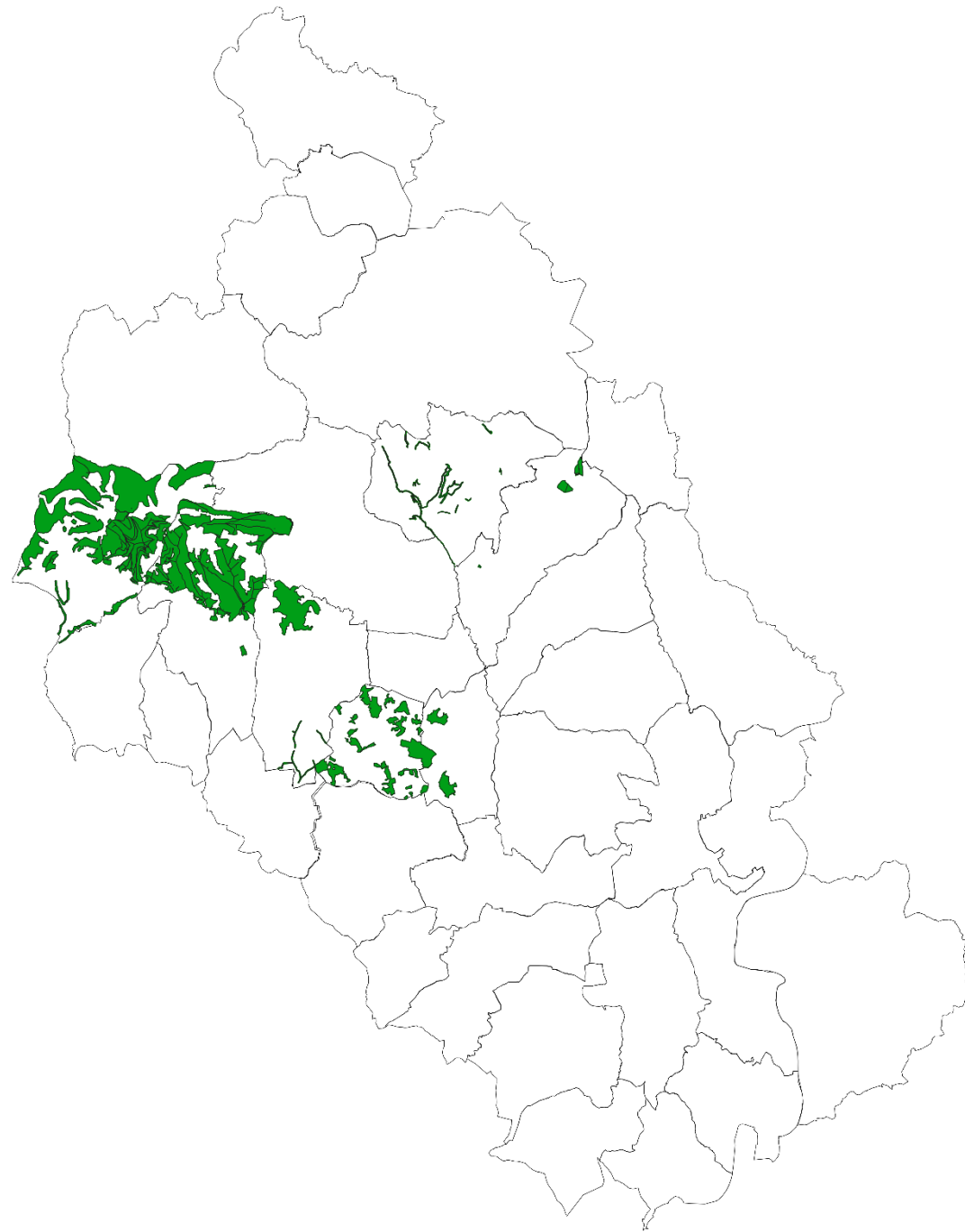
Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont des secteurs boisés dont la conservation est jugée nécessaire pour des raisons paysagères, écologiques ou environnementales, conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sur le territoire du Midi Corrèzien, ces espaces ont été identifiés pour préserver la qualité paysagère des communes, limiter l'érosion et maintenir la biodiversité, tout en garantissant la continuité écologique et la trame verte du territoire.

Le classement en EBC implique des restrictions spécifiques sur l'urbanisation et l'exploitation forestière :

- Les coupes et aménagements forestiers sont encadrés pour préserver le couvert végétal et les fonctions écologiques du site.
- Les constructions et extensions sont souvent interdites ou strictement limitées, afin de garantir la protection des milieux boisés et d'éviter l'artificialisation des sols.

Dans certains cas, les EBC peuvent accueillir des aménagements compatibles avec la fréquentation du public, tels que des sentiers pédestres ou des équipements légers destinés à l'éducation à l'environnement, à condition qu'ils respectent le caractère naturel de l'espace.

La délimitation des EBC sur le règlement graphique permet également de prévenir toute urbanisation ou fragmentation de la trame boisée, tout en orientant le développement urbain et les extensions de manière à préserver les continuités écologiques et les paysages du Midi Corrèzien.



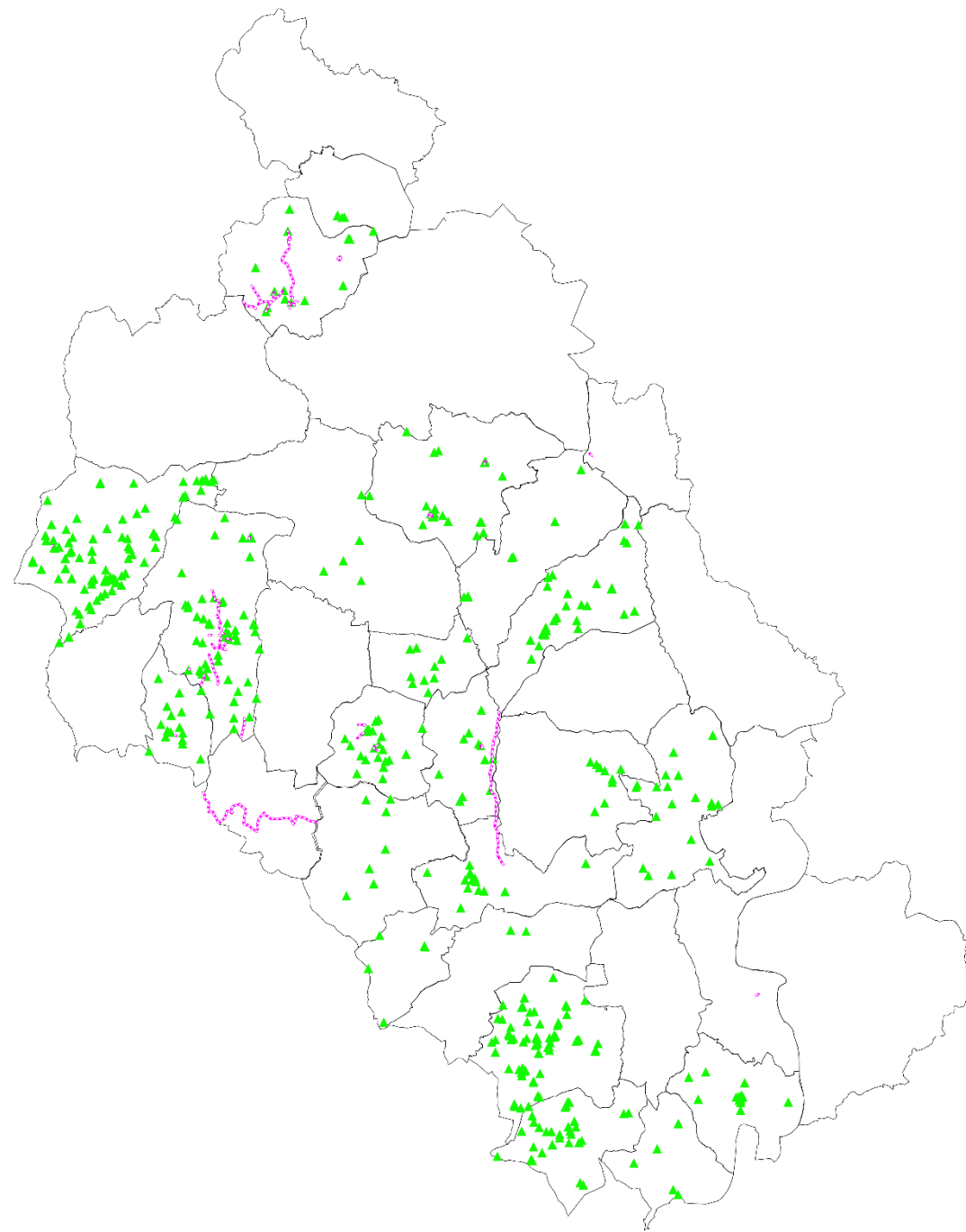
### 2.8.5 Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme

Le PLUi du Midi Corrèzien identifie, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments du patrimoine à protéger, en raison de leur valeur historique, architecturale, culturelle ou paysagère. Ces éléments peuvent inclure des bâtiments, des ensembles bâtis, des murs, des lavoirs, des fontaines, des croix, des éléments végétales ou tout autre élément caractéristique du patrimoine rural ou urbain du territoire.

La préservation de ces éléments vise à maintenir l'identité culturelle et patrimoniale du Midi Corrèzien, à renforcer la qualité paysagère et à assurer la cohérence entre le bâti ancien et les nouvelles constructions. Le règlement du PLUi et le plan de zonage précisent les conditions d'intervention sur ces éléments :

- Conservation obligatoire des éléments identifiés dans leur forme et leur matériau d'origine,
- Compatibilité avec les projets d'aménagement à proximité, afin de garantir leur intégration dans l'environnement bâti ou naturel.

L'identification et la protection des éléments de patrimoine s'inscrivent ainsi dans la stratégie globale du PLUi, qui vise à allier développement maîtrisé, qualité du cadre de vie et préservation du patrimoine architectural et paysager du Midi Corrèzien.



### 2.8.6 Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

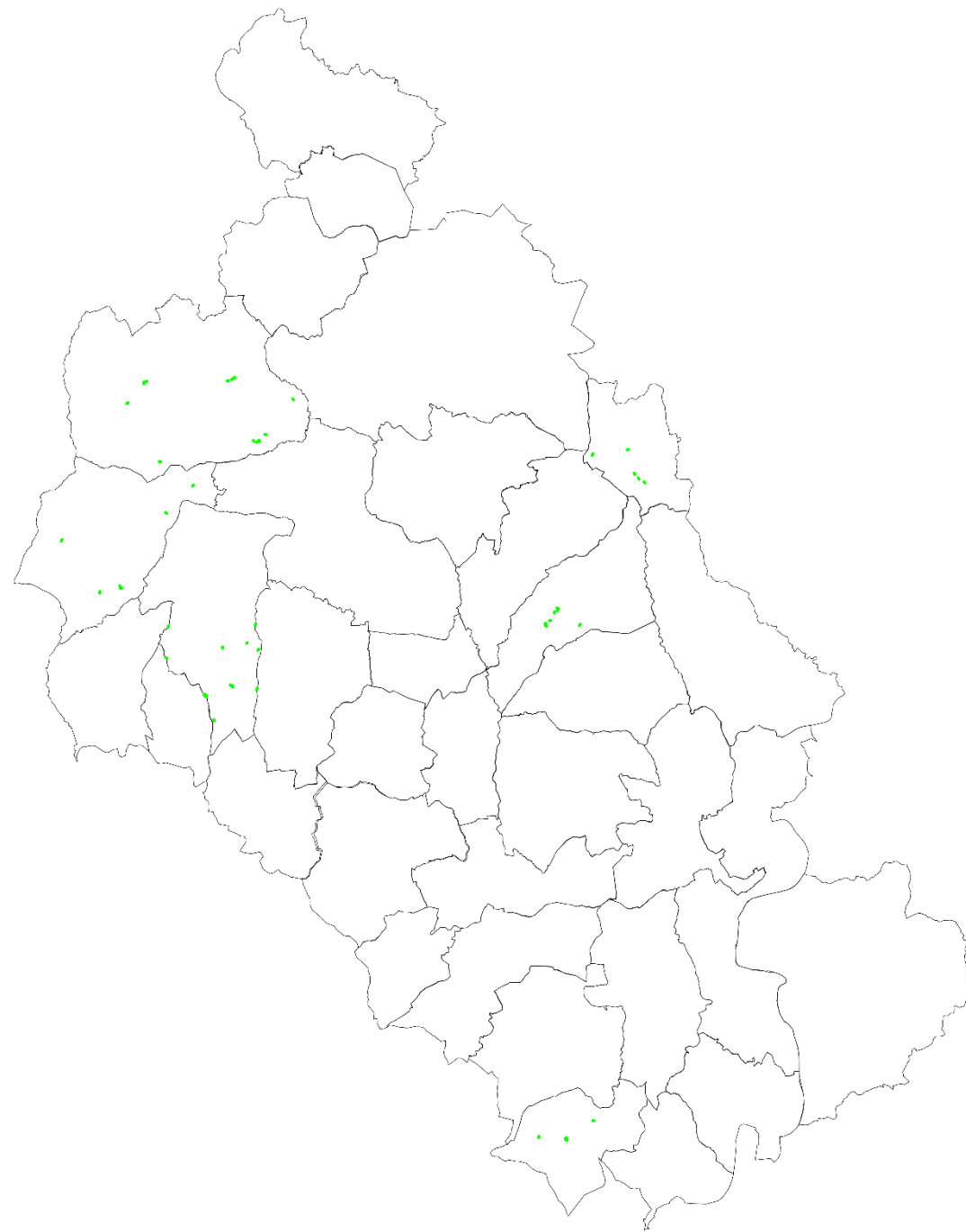
Le PLUi du Midi Corrèzien identifie, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB), c'est-à-dire les continuités écologiques permettant le déplacement, la reproduction et le développement des espèces animales et végétales sur le territoire.

La préservation et la mise en valeur de ces éléments visent à :

- Maintenir la biodiversité et les habitats naturels,
- Assurer la continuité écologique entre les différents secteurs du territoire,
- Préserver les fonctionnalités écologiques et paysagères des espaces naturels.

Les projets d'urbanisation ou d'aménagement doivent intégrer des mesures de compensation ou de restauration écologique lorsque cela est nécessaire.

Ces prescriptions permettent de concilier développement territorial et préservation des fonctions écologiques. La prise en compte des éléments de Trame Verte et Bleue constitue un outil de planification pour orienter les projets vers des solutions respectueuses de l'environnement, tout en participant à la qualité paysagère et au cadre de vie du Midi Corrèzien.



### 2.8.7 Les emplacements réservés

Dans le cadre du PLUi du Midi Corrèzien, certains terrains ont été identifiés comme emplacements réservés. Ces secteurs correspondent à des parcelles destinées à accueillir des équipements publics, des infrastructures, des espaces verts ou des aménagements structurants pour le développement futur du territoire. Leur délimitation permet d'anticiper les besoins collectifs et de garantir la faisabilité des projets d'aménagement sans compromettre les constructions existantes.

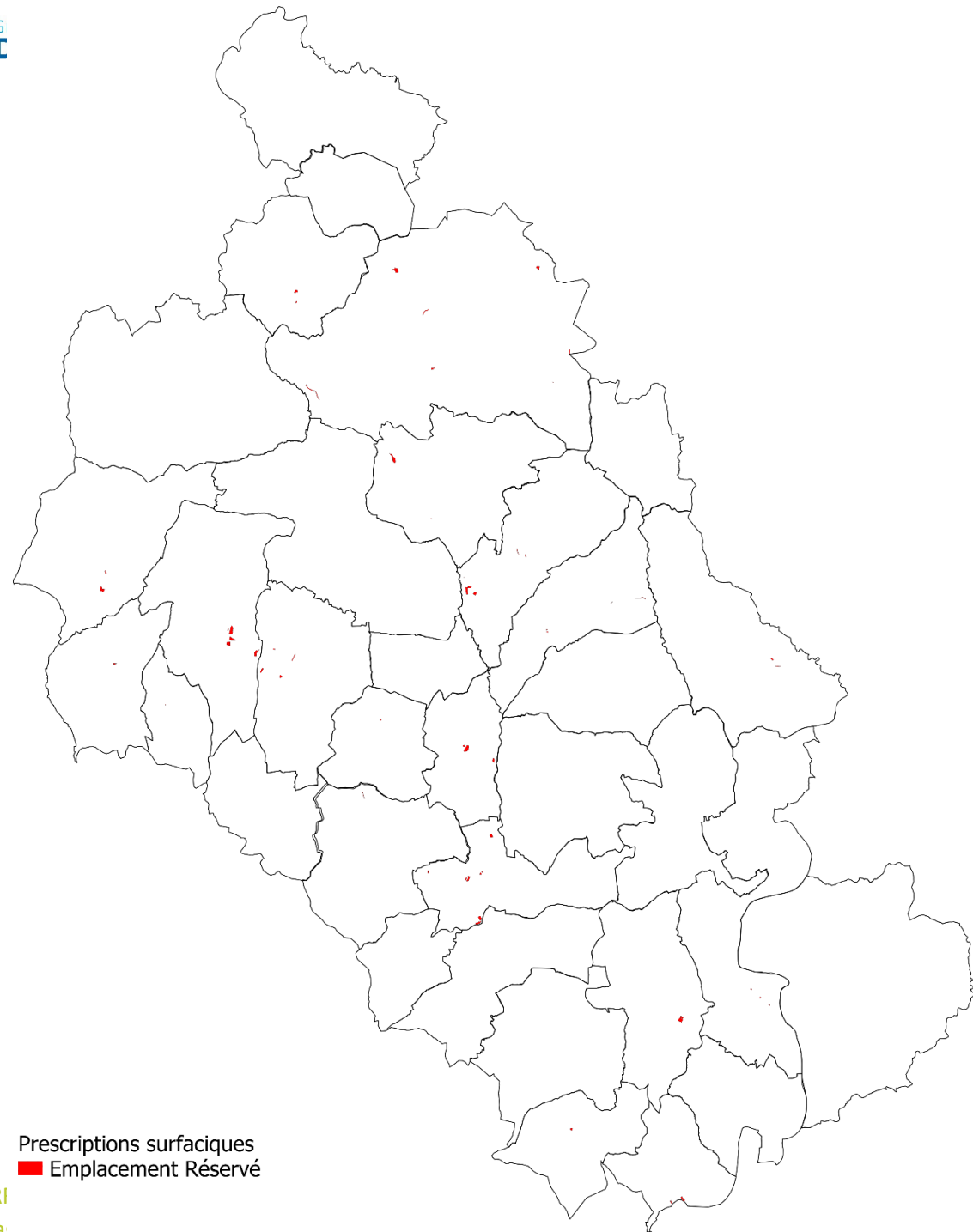
Les emplacements réservés sont définis sur le règlement graphique du PLUi et leur mise en œuvre est encadrée par les dispositions du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent concerner :

- des voies de circulation ou des extensions de voirie,
- des équipements publics (scolaires, sportifs, culturels),
- des espaces verts ou des aménagements paysagers structurants.

Le classement en emplacement réservé implique que toute construction, division ou modification de parcelle située dans ces périmètres est soumise à des prescriptions spécifiques. Ces dispositions permettent de :

- Préserver l'emprise nécessaire à la réalisation des projets d'intérêt général,
- Assurer la compatibilité des projets privés avec les projets collectifs,
- Sécuriser la planification et la réalisation des équipements publics.

Les emplacements réservés constituent ainsi un outil préventif et stratégique, garantissant la cohérence et la continuité des aménagements sur le territoire du Midi Corrèzien, tout en conciliant développement urbain, équipements et qualité de vie. Au total 61 emplacements réservés ont été identifiés dans le cadre du PLUi.



Prescriptions surfaciques  
■ Emplacement Réservé




Commune concernée par l'emplacement Réserve	Bénéficiaire	Libellé
<b>Albignac</b>	Commune d'Albignac	Réalisation d'un bâtiment communal Réalisation d'une plateforme de récupération des déchets verts
<b>Beaulieu sur Dordogne</b>	Commune de Beaulieu sur Dordogne	Création parking x3
<b>Beynat</b>	Commune de Beynat	Réserve pour équipements public x2 Création d'un chemin x2 Espace de protection du dolmen et création d'un chemin d'accès ou dolmen Espace de protection de l'ancienne chapelle et de l'ancien cimetière
	Département de la Corrèze (CD19)	Projet routier départemental
<b>Bilhac</b>	Commune de Bilhac	Création parking
<b>Branceilles</b>	Commune de Branceilles	Elargissement chemin
<b>Chenailler Mascheix</b>	Commune de Chenailler Mascheix	Elargissement chemin Création parking
<b>Collonges la Rouge</b>	Commune de Collonges la Rouge	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un espace chronotopique Création aire de stationnement et élargissement du chemin Aménagement d'une aire de stationnement Extension de cimetière Réalisation d'une unité de vie pour personnes âgées
<b>Curemonte</b>	Commune de Curemonte	Extension du cimetière x2 Aménagement d'une aire de stationnement x6
<b>Le Pescher</b>	Commune du Pescher	Extension et aménagement de l'école Aménagement d'une aire de stationnement et espaces publics Extension cimetière Aménagement d'un carrefour
<b>Ligneyrac</b>	Commune de Ligneyrac	Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics
<b>Liourdres</b>	Commune de Liourdres	Extension cimetière et création accès à nouveau cimetière Création d'un espace de loisirs et de festivités

Commune concernée par l'emplacement Réserve	Bénéficiaire	Libellé
<b>Lostanges</b>	Commune de Lostanges	Extension cimetièrè Création d'une réserve incendie Création d'un chemin de desserte Elargissement d'une voie
<b>Marcillac la Croze</b>	Commune de Marcillac la Croze	Réalisation d'équipements communaux et l'aménagement d'espaces verts Sécurisation de l'accès au cimetière Préservation des ruines du Moulin Bas sur le canal du Doux
<b>Meysac</b>	Commune de Meysac	Aménagement d'une aire de stationnement x3 Création d'une voie
<b>Noailhac</b>	Commune de Noailhac	Extension cimetièrè Aménagement d'une aire de stationnement
<b>Saillac</b>	Commune de Saillac	Installation antenne relais
<b>Saint Julien Maumont</b>	Commune de Saint Julien Maumont	Extension cimetièrè
<b>Sérilhac</b>	Commune de Sérilhac	Extension cimetièrè
	Département de la Corrèze (CD19)	Projet routier départemental
<b>Sioniac</b>	Commune de Sioniac	Aménagement d'aire de stationnement x2

### 3 Principes et justification du règlement littéral

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Midi Corrèzien comporte un règlement fixant, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisations du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.1 Organisation générale du règlement

 <p>Dispositions générales</p>	<p><b><u>Partie 1 : Dispositions générales</u></b></p> <p><i>Champ d'application, découpage des zones, figurés graphiques, ...</i></p>	 <p>Dispositions communes à l'ensemble des zones</p>	<p><b><u>Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones</u></b></p> <p><i>Règles s'appliquant à l'ensemble du territoire soit à l'ensemble des zones.</i></p>
 <p>Dispositions applicables dans les zones urbaines</p>	<p><b><u>Partie 3 : Dispositions spécifiques</u></b></p> <p><i>Règles s'appliquant à chaque zones et secteurs</i></p>	 <p>Annexes</p>	<p><b><u>Partie 4 : Annexes</u></b></p> <p><i>Lexique, Nuancier, Guide plantation, ...</i></p>

Le règlement écrit du PLUi du Midi Corrèzien est structuré de façon à assurer une lecture progressive, cohérente et opérationnelle des règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il s'organise autour de quatre grandes parties complémentaires.

- La **première partie** regroupe les dispositions générales, qui constituent le cadre introductif du règlement. Elles précisent le champ d'application territorial du document, sa portée juridique, notamment au regard des législations et réglementations en vigueur, ainsi que l'articulation entre le règlement écrit et le règlement graphique. Cette partie présente également la division du territoire en zones, qui fonde l'organisation des règles d'urbanisme.
- La **deuxième partie** est consacrée aux dispositions communes, applicables à l'ensemble des zones du PLUi. Ces règles traduisent des principes partagés à l'échelle du Midi Corrèzien et permettent d'assurer une cohérence réglementaire globale. Elles regroupent notamment les prescriptions s'appliquant à l'ensemble du territoire, indépendamment du zonage, et encadrent des thématiques transversales communes à toutes les zones.
- La **troisième partie** rassemble les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles déclinent les règles d'urbanisme en fonction des caractéristiques propres aux différents secteurs du territoire, qu'il s'agisse des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Ces dispositions traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et permettent d'adapter les règles aux formes urbaines, aux usages et aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux locaux, tout en respectant l'organisation générale du territoire intercommunal.
- Enfin, le règlement est complété par des **annexes** réglementaires, qui constituent des outils d'aide à la compréhension et à l'application des règles. Elles comprennent notamment un lexique, permettant de définir un langage commun à l'ensemble des communes du Midi Corrèzien, en réponse aux différences observées dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs. Ces annexes intègrent également un nuancier, destiné à guider les choix architecturaux et chromatiques des constructions et des façades. Cet outil contribue à assurer une meilleure insertion des projets dans leur environnement, en tenant compte des spécificités paysagères et architecturales locales, tout en facilitant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### 3.2 Dispositions réglementaires écrites au service du projet de territoire

L'objectif de cette partie est de présenter les règles écrites du règlement et de montrer en quoi elles participent à la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit ainsi de mettre en évidence le lien entre les choix réglementaires opérés et les ambitions portées pour le développement du territoire du Midi Corrèzien.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de cette analyse, la rédaction s'appuie sur la structure du règlement écrit "modernisé", organisée autour de trois grands axes thématiques :

- **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature des activités ;**
- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ;**
- **Section 3 : Équipements et réseaux.**

Les éléments relatifs aux outils graphiques spécifiques (zonages particuliers, figurés et servitudes) sont présentés dans une partie distincte intitulée « Autres zonages et figurés spécifiques », afin de garantir une lecture claire et cohérente de l'ensemble du document.

### 3.2.1 Dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols

La définition des destinations des constructions permet de hiérarchiser et d'adapter les usages des sols en fonction des caractéristiques des zones et des orientations du PADD. Elle contribue à garantir une organisation cohérente du territoire, à préserver les activités agricoles et forestières, et à maintenir un équilibre entre développement urbain, activités économiques et préservation des espaces naturels et patrimoniaux.

#### ❖ Habitation

La destination « habitation » constitue la fonction principale du territoire et est prioritairement développée dans les zones **Ua, Ub, Ah, Nh et 1AU**, correspondant aux bourgs et principaux villages du Midi Corrézien.

Des dérogations sont autorisées en zones A et N, strictement encadrées :

- Zone **A** : nouvelles constructions uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Zones **A et N** : extensions et annexes des habitations existantes, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, de limiter le nombre d'annexes à trois unités et de ne pas transformer ces annexes en logements indépendants ;
- Changements de destination de bâtiments repérés sur le plan de zonage, sous réserve qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère et après avis conforme de la CDPENAF (zone agricole) ou de la CDNPS (zone naturelle).

Dans le secteur Uac du bourg de Collonges-la-Rouge, le changement de destination des constructions existantes à usage de logement est interdit.

Dans les zones à vocation spécifique :

- Zone **Ue** : seuls sont autorisés les logements de fonction ou de gardiens nécessaires aux équipements existants (EHPAD, IME, etc.) ;
- Zone **Uj** : seules les annexes à l'habitation sont autorisées, sous conditions strictes ;
- Zones **Ui, Ux, Ai, Ni, 1AUx** : logements autorisés uniquement pour les fonctions ou gardiens liés aux équipements implantés dans ces zones.

#### Extrait PADD :

- 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.

#### ❖ Commerce et activités de service

Pour favoriser une mixité des fonctions, ces usages sont autorisés dans les zones **Ua, Ub et 1AU** à vocation principale d'habitat, sous réserve que les activités soient compatibles avec la proximité d'habitations et non nuisantes.

- Interdits dans **Ue**, à l'exception du cinéma ;
- Interdits dans **Uj** ;
- En **U1**, seules les constructions liées à l'hébergement touristique sont autorisées ;
- Dans les zones **Ux, 1AUx, Ax et Nx**, ces usages sont autorisés, à l'exception des hébergements touristiques ;
- Dans les zones **AI et NI**, seuls les autres hébergements touristiques et la restauration, ainsi que les activités de service avec accueil de clientèle, sont autorisés sous conditions.

#### Extrait PADD :

*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 ...

#### ❖ Équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans une logique de mixité, ces équipements sont autorisés dans les zones **U1, Ux, 1AUx et Ue**.

- Zones **Ua, Ub et 1AU** : l'ensemble des sous-destination est autorisé sous condition ;
- Interdits dans **Uj** ;
- Zones **A et N** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils respectent la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Zones **Nlg** : seuls les équipements sportifs en lien avec une activité golf sont autorisés.

Extrait PADD :

- 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,....

*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, ...)

❖ Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Pour garantir la compatibilité avec l'habitat :

- Autorisées dans les zones **Ua, Ub et 1AUx** sous condition de non-nuisance ;
- Autorisées dans les zones **Ux** sans condition, en cohérence avec les secteurs d'activités existants à l'exception des centres de congrès qui sont interdits;
- Interdites dans les zones **Ue, Uj, Ul et 1AU** ainsi que dans les zones **A et N**.
- En zone **Ax et Nx**, seule la sous-destination industrie est autorisée.
- En zone **NCar**, les constructions à destination d'entrepôt et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités de carrières.

Extrait PADD :

*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;
- prenant en compte les sites de carrière et en anticipant leur reconversion.

❖ Exploitation agricole et forestière

Cette destination est **strictement réservée aux zones A et N pour l'agriculture**, et aux zones N pour l'exploitation forestières.

Extrait PADD :

*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, « agriénergie<sup>3</sup> »...), la création de retenue d'eau ;

Concernant l'usage des sols :

- Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont liées aux voies nouvelles ou à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et constructions, et ne doivent pas dépasser ces périmètres ;
- Dans le secteur **Ncar**, protégé pour la richesse de ses sols et sous-sols (art. R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme), l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les activités minérales associées sont autorisées ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat en zone A et N
- Dans toutes les zones impactées par un **PPRi** ou un **PPR mouvement de terrain**, les opérations sont encadrées afin de garantir la sécurité des personnes et la préservation de l'environnement.

Extrait PADD :

*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 ;

### 3.2.2 Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

#### ❖ Implantation et volumétrie des constructions

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des bâtiments dans leur environnement, de préserver la continuité du tissu bâti, et de respecter les exigences de sécurité et d'accessibilité liées aux voies et emprises publiques ou privées. Elles permettent également de préserver l'identité paysagère et urbaine des bourgs, villages et hameaux du Midi Corrèzien tout en offrant une souplesse d'adaptation aux situations locales.

#### Implantation par rapport aux voies et limites de propriété :

- **Zone Ua** : Les constructions doivent être implantées en continuité avec l'existant, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit à l'alignement des constructions existantes. Cette règle vise à maintenir la cohérence des fronts bâtis dans les centres anciens. Les annexes peuvent être implantées sans contrainte par rapport aux voies, et les extensions ou surélévations de bâtiments existants avant l'approbation du PLUi peuvent conserver leur implantation initiale.
- **Zone Ub** : L'implantation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de propriété ou s'aligner sur les constructions existantes. Cette disposition permet d'assurer une densité modérée et d'encadrer l'extension des secteurs d'habitat récent, tout en maintenant une certaine homogénéité du tissu urbain.
- **Zones Ue et Ui** : Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites de propriété ou à l'alignement des constructions existantes. Ces règles garantissent à la fois la sécurité, l'accessibilité des équipements collectifs et la cohérence urbaine.
- **Zone Uj** : Les annexes à la construction peuvent être implantées librement, afin de permettre une flexibilité pour l'aménagement de jardins et espaces verts, tout en préservant le caractère des bourgs et hameaux.
- **Zones Ux et 1AUx** : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies ou s'aligner sur les constructions existantes. Cette disposition permet de préserver la lisibilité des zones d'activités et d'assurer la sécurité des circulations, tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu existant.
- **Zone 1AU** : Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la limite de propriété, afin de préserver l'espace et la sécurité autour des nouvelles opérations.
- **Zones A et N** : Les constructions doivent être implantées soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies ou emprises publiques, soit à l'alignement des constructions existantes. Cette règle concilie la préservation des paysages naturels et agricoles, la sécurité et la cohérence du bâti.

Dans tous les cas, hors agglomération, l'implantation le long des routes départementales doit respecter le Règlement de la Voirie Départementale, garantissant ainsi la compatibilité avec les normes de circulation et de sécurité routière.

### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives visent à assurer la sécurité, le confort des usagers et la bonne cohabitation entre les parcelles, tout en garantissant une insertion harmonieuse du bâti dans le tissu existant. Elles permettent également de prévenir les conflits de voisinage, de protéger l'intimité des constructions et de préserver la qualité paysagère du territoire.

**Zone Ua**, les constructions peuvent être implantées selon trois modalités :

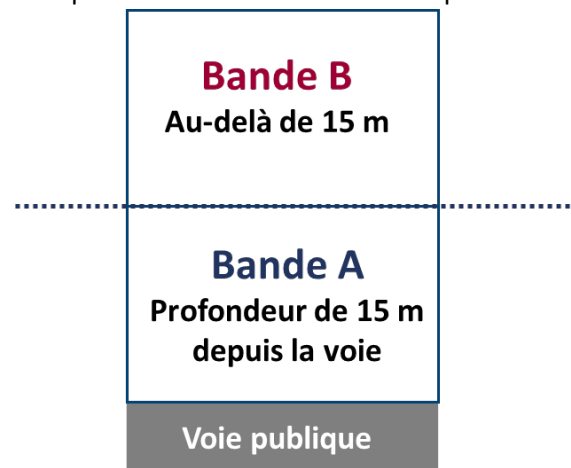
- Ordre continu : contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière donnant sur une voie ;
- Ordre semi-continu : contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière donnant sur une voie ;

Ainsi, les constructions doivent être implantées sur une ou les deux limites séparatives aboutissant à une voie, sur une profondeur maximale de 15 mètres calculée à partir de l'alignement, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire (**bande A**).

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant à une voie (ordre semi continu), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. Les débords de toiture jusqu'à 0,5 mètre sont autorisés dans cette marge d'isolement.

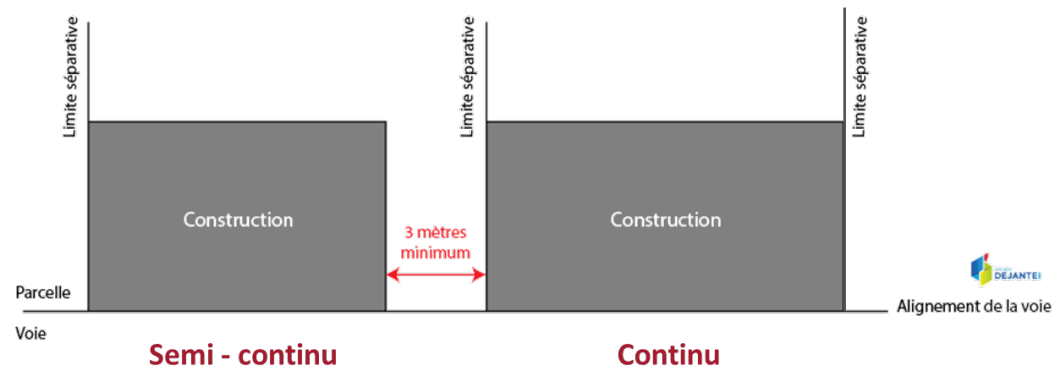
En zone Ua, au-delà de la bande de 15 mètres (**bande B**), les constructions et annexes sont admises à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout de toiture et qu'elles soient implantées soit :

- A une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant à une voie, les débords de toitures jusqu'à 0,5 mètre sont autorisés dans cette marge d'isolement ;
- Sur une des limites séparatives aboutissant à une voie, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devra être chez le pétitionnaire ;
- Sur la limite de fond de parcelle ou à l'angle formé par cette limite et une limite séparative aboutissant à une voie.



**Zones Ub et 1AU**, les constructions peuvent être implantées selon trois modalités :

- Ordre continu : contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière donnant sur une voie ;
- Ordre semi-continu : contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière donnant sur une voie ;
- Ordre discontinu : implantation libre à l'intérieur de la parcelle, respectant les marges minimales.



Dans tous les cas, aucun débord de toiture n'est autorisé en limite, et le chéneau doit rester chez le pétitionnaire. Si un retrait est prévu par rapport à la limite séparative latérale, la distance minimale est fixée à 3 mètres, avec possibilité d'un débord de toiture de 0,5 mètre maximum dans cette marge d'isolement.

**Zone Uj**, les annexes, deux cas sont possibles :

- Implantation en limite séparative, sans débord de toiture et avec chéneau chez le pétitionnaire ;
- Implantation à une distance minimale correspondant à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, mais au moins 3 mètres de la limite séparative, avec débord de toiture autorisé jusqu'à 0,5 mètre.

**Zones Ue et UI**, les constructions et annexes doivent être :

- Implantées en limite séparative, sans débord de toiture et avec chéneau chez le pétitionnaire ;
- Ou à une distance minimale correspondant à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, au moins 5 mètres des limites séparatives, avec débord de toiture autorisé jusqu'à 0,5 mètre.

**Zones Ux et 1AUx**, les constructions et annexes doivent respecter une distance minimale équivalente à la hauteur du bâtiment à l'égout, sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toiture jusqu'à 0,5 mètre sont tolérés. Les aires de stockage à l'air libre doivent également être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives, afin de limiter l'impact visuel et assurer la sécurité et la circulation.

**Zones A et N**, les constructions et annexes peuvent être implantées :

- En limite séparative, sans débord de toiture, le chéneau devant rester chez le pétitionnaire ;
- Ou à une distance minimale correspondant à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, au moins 5 mètres des limites séparatives, avec débord de toiture toléré jusqu'à 0,5 mètre.

Ces règles permettent de concilier protection des voisins, sécurité des constructions et qualité paysagère, tout en laissant une souplesse adaptée aux différentes typologies de zones et d'activités présentes sur le Midi Corrézien.

*Des dérogation sont possibles pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies aux présents articles du règlement de chaque zone. Celles-ci sont précisées dans les disposition communes à l'ensemble des zones*

### **Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété**

En zones **Ua, Ub, 1AU**, la distance minimale entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

En zones **Ue, UI, Ux, 1AUx**, la distance minimale entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres afin de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

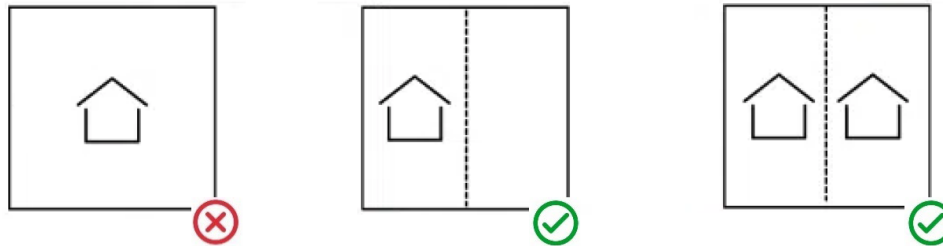
En zones **A et N**, celle-ci dépendra de l'usage des constructions.

***Implantation des constructions à destination d'habitation sur les grandes unités foncières en zones Ua, Ub, Ah et Nh***

Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies dans le cadre du PADD, à savoir :

- 833 m<sup>2</sup> par logement sur les pôles d'équilibre ;
- 1 111 m<sup>2</sup> par logement sur les pôles secondaires ;
- 1428 m<sup>2</sup> par logement sur les pôles ruraux.

l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.



**Extrait PADD :**

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

### Hauteur des constructions

Les dispositions relatives à la hauteur des constructions ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse du bâti, de préserver la continuité du tissu urbain et paysager, et de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, tout en offrant une flexibilité adaptée aux différentes typologies de zones et d'activités présentes sur le territoire.

Zones **Ua et Ub**, les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur à l'égout du toit doit s'aligner sur l'égout des constructions mitoyennes, de manière à assurer une continuité harmonieuse des fronts bâtis. Dans le cas d'une implantation discontinue, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit (R+2), afin de maîtriser la densité et l'échelle du bâti.

Pour les extensions, la hauteur maximale est celle de la construction existante ou celle de l'égout de la construction mitoyenne la plus haute. Pour les surélévations, la limite correspond à l'égout de la construction mitoyenne la plus haute. Les annexes ne peuvent dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

Zone **Ue** : La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses est fixée à 12 mètres, afin de permettre l'implantation d'équipements collectifs et d'installations de grande ampleur.

Zone **UI**, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres, avec une tolérance pour les Habitations Légères de Loisirs (yourtes, cabanes, tipis, ...), sous condition d'une intégration discrète et harmonieuse dans le paysage.

Zone **Uj**, dans cette zone, destinée principalement aux annexes et aux espaces verts, les constructions doivent rester basses, avec une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout, afin de préserver la lisibilité et la qualité paysagère du bourg.

Zone **Ux**, la hauteur maximale est de 12 mètres, sauf dans le sous-secteur Uxc où elle est limitée à 7 mètres. Pour les toitures monopentes, la hauteur au faitage peut être majorée de 1,5 fois la hauteur à l'égout. Des adaptations peuvent être accordées pour les superstructures industrielles, afin de répondre aux contraintes techniques.

Zone **1AUx**, la hauteur maximale est de 12 mètres, avec les mêmes règles de majoration pour toitures monopentes et de flexibilité technique.

Zone **1AU**, la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout du toit (R+2), avec une limite de 4 mètres pour les annexes, afin de garantir un développement résidentiel cohérent et intégré dans le tissu bâti existant.

En zones **A et N**, celle-ci dépendra de l'usage des constructions.

### Emprise au sol des constructions

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions visent à maîtriser l'occupation du sol, limiter l'impact visuel du bâti et préserver le caractère paysager et rural du territoire. Elles définissent également des limites pour les annexes afin d'éviter la création de nouvelles unités de logement non prévues et de garantir une cohérence avec les usages existants.

Zones **Ua, Ub, 1AU, 1AUx et Ue, Ul et Ux (hors habitation)**, aucune limitation spécifique de l'emprise au sol n'est imposée, afin de laisser une souplesse adaptée au développement des projets de construction et d'aménagement sur les zones à urbaniser. Les opérations devront néanmoins respecter les dispositions générales relatives à l'insertion dans le site et aux distances par rapport aux limites séparatives et voies.

Zone **Uj**, l'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment. Ces annexes ne peuvent être transformées en logement et leur vocation est strictement complémentaire à l'habitation existante, ce qui permet de préserver l'échelle des constructions et l'identité du secteur.

Zones **A et N**, et secteurs **Ue, Ul et Ux** pour l'habitation, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m<sup>2</sup> maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m<sup>2</sup> maximum.

### ❖ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Afin de garantir l'intégration harmonieuse des constructions dans le territoire du Midi Corrèzien et de préserver l'identité architecturale et paysagère locale, le PLUi définit des sous indices aux zones urbaines suivant l'appartenance de la commune au bassin architectural et fixe pour l'ensemble des zones des prescriptions précises concernant les façades, toitures, menuiseries et clôtures.

Ces règles ont pour objectif d'assurer une cohérence visuelle et stylistique du bâti, tout en valorisant les qualités environnementales et patrimoniales du territoire. Le choix des matériaux, des teintes, des formes de toiture ou des modes de clôture est encadré afin de limiter les ruptures paysagères et les impacts visuels.

Une attention particulière est portée à l'usage de matériaux sobres ou traditionnels, à des volumes simples et lisibles, ainsi qu'à une implantation respectueuse du relief et du tissu bâti existant. De plus, un nuancier de teintes des façades par bassin architectural a été établi afin de guider l'application des prescriptions et d'assurer une cohérence harmonieuse à l'échelle intercommunale. Les menuiseries disposent également d'un nuancier spécifique visant leur intégration avec le bâti et les façades.

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les constructions, qu'elles soient neuves ou rénovées, et traduisent la volonté de la collectivité de promouvoir une qualité architecturale et paysagère durable, en cohérence avec les enjeux de valorisation du patrimoine, de tourisme et de respect des paysages et de l'environnement sur l'ensemble du Midi Corrèzien.

#### Extrait PADD :

*Intégrer les nouvelles constructions au contexte local en :*

- prenant en compte la qualité architecturale locale.

### ❖ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Pour l'ensemble des zones du Midi Corrèzien, les prescriptions relatives aux espaces non bâtis et aux abords des constructions ont pour objectif de préserver et de valoriser les qualités paysagères du territoire. Ces dispositions visent à maintenir l'identité des sites, à limiter l'imperméabilisation des sols et à garantir que les nouveaux aménagements s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Ainsi, tous les espaces non bâtis et non imperméabilisés doivent être maintenus en végétation ou réaménagés avec des plantations, proportionnellement à l'importance et à l'impact des opérations. Les boisements existants sont à préserver dans la mesure du possible, et toute intervention sur ces espaces devra être justifiée techniquement.

Les plantations nouvelles doivent privilégier les essences locales, répertoriées dans la brochure du CAUE jointe en annexe du règlement, afin de renforcer la cohérence écologique et paysagère du territoire et de favoriser la biodiversité. L'introduction d'essences exotiques est limitée afin de ne pas compromettre l'intégrité paysagère et écologique du Midi Corrèzien.

Ces prescriptions traduisent la volonté de la collectivité de concilier développement et préservation environnementale, en intégrant dans chaque projet la dimension paysagère, écologique et patrimoniale, contribuant ainsi à un aménagement durable et respectueux des caractéristiques naturelles et rurales du territoire.

### ❖ Stationnement

Pour l'ensemble des zones du Midi Corrèzien, le stationnement des véhicules liés aux constructions et installations doit être assuré de manière adaptée, sécurisée et intégrée dans l'environnement immédiat du projet. Les aires de stationnement sont conçues pour ne pas empiéter sur la voie publique et peuvent être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou, en cas de contraintes techniques ou d'aménagement, dans son environnement proche, à proximité immédiate de l'opération concernée.

Le traitement des aires de stationnement vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à valoriser l'intégration paysagère. Les surfaces doivent être perméables, végétalisées et ponctuées d'arbres de haute tige, afin de préserver la qualité environnementale et visuelle des espaces. Les projets peuvent déroger à certaines prescriptions, par exemple en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques, sur la surface concernée.

Ces dispositions traduisent la volonté de la collectivité de garantir un aménagement fonctionnel et harmonieux, conciliant les besoins de circulation et de stationnement avec la qualité architecturale, paysagère et environnementale du Midi Corrèzien. Elles permettent également d'anticiper les besoins liés aux évolutions futures de l'urbanisation, en assurant une approche durable et adaptée à chaque type d'usage, tout en restant conforme aux exigences légales en matière de véhicules électriques et aux normes de sécurité.

### 3.2.3 Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Les dispositions de cette section visent à encadrer la desserte des constructions et des opérations par les voies et les réseaux, dans le respect des exigences de sécurité, d'accessibilité et de viabilité des projets. Ces règles sont présentées dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, car elles s'appliquent de manière générale à l'ensemble du territoire du Midi Corrèzien et ne nécessitent pas d'adaptations spécifiques par zone.

#### ❖ Desserte par les voies publiques et privées

Les règles relatives à la desserte rappellent l'importance de garantir la sécurité publique, tout en limitant la multiplication des accès qui pourrait compromettre la fluidité et la sécurité de la circulation. Les voies privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'ampleur des opérations, ainsi qu'aux besoins de desserte et de collecte.

#### ❖ Desserte par les réseaux

Les règles relatives aux réseaux visent à **assurer la sécurité, la viabilité et la fonctionnalité des opérations** sur l'ensemble du territoire du Midi Corrèzien. Elles s'appliquent à tous les projets et s'inscrivent dans une logique de **cohérence, d'optimisation et de continuité des infrastructures existantes**.

- **Le réseau d'alimentation en eau potable** doit desservir toutes les constructions nouvelles et extensions, conformément aux normes en vigueur. Il est rappelé que le réseau AEP n'a pas pour vocation d'assurer la défense incendie.
- Les constructions doivent être raccordées, lorsque cela est possible, au réseau public d'**assainissement collectif** existant. À défaut, la mise en place d'un système d'**assainissement autonome** doit être réalisée conformément aux prescriptions du SPANC et aux normes applicables. Le traitement des eaux usées et pluviales doit garantir la protection de la ressource et la prévention des risques sanitaires, tout en limitant l'impact sur l'environnement et les ouvrages existants.

- Toute construction, qu'il s'agisse d'habitation ou de locaux recevant du public, doit être desservie par des dispositifs de **défense incendie** conformes aux normes en vigueur.
- Le raccordement aux **réseaux de communications** électroniques (fibre optique, téléphonie et internet haut débit) est obligatoire pour toutes les nouvelles constructions, afin de garantir l'accès aux services numériques et le développement harmonieux du territoire.

Ces dispositions permettent de sécuriser l'implantation des nouvelles constructions, de garantir la continuité et la performance des réseaux existants, et d'assurer une intégration cohérente des infrastructures dans le cadre du projet de développement du Midi Corrèzien.



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

# Partie 3 – Exposé des motifs retenus pour élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

# 1 Rappels règlementaires

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

**L.151-6 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

**L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

**L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

**L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

« I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

#### **L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

#### **L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme :**

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que validées par les élus du Midi Corrèzien, ont pour objectif d'accompagner et d'encadrer la mise en œuvre des projets d'aménagement sur les secteurs identifiés au sein du PLUi. À ce titre, l'ensemble des zones à urbaniser (AU), ainsi que certains secteurs situés en zones urbaines ou au sein des STECAL, sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites «sectorielles».

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en définissant des principes d'aménagement avec lesquels les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Les OAP intègrent ainsi les spécificités propres à chaque secteur afin d'aboutir à un développement maîtrisé, cohérent et de qualité du territoire.

Les projets d'aménagement doivent être conçus dans le respect des orientations définies au sein de la pièce n°3 du dossier de PLUi. Chaque OAP comporte notamment un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques de l'organisation spatiale du secteur. Il est précisé que ce schéma, et en particulier le découpage des lots qu'il peut proposer, est donné à titre indicatif et s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. D'autres modalités d'aménagement peuvent néanmoins être envisagées, dès lors qu'elles respectent les principes définis par l'OAP.

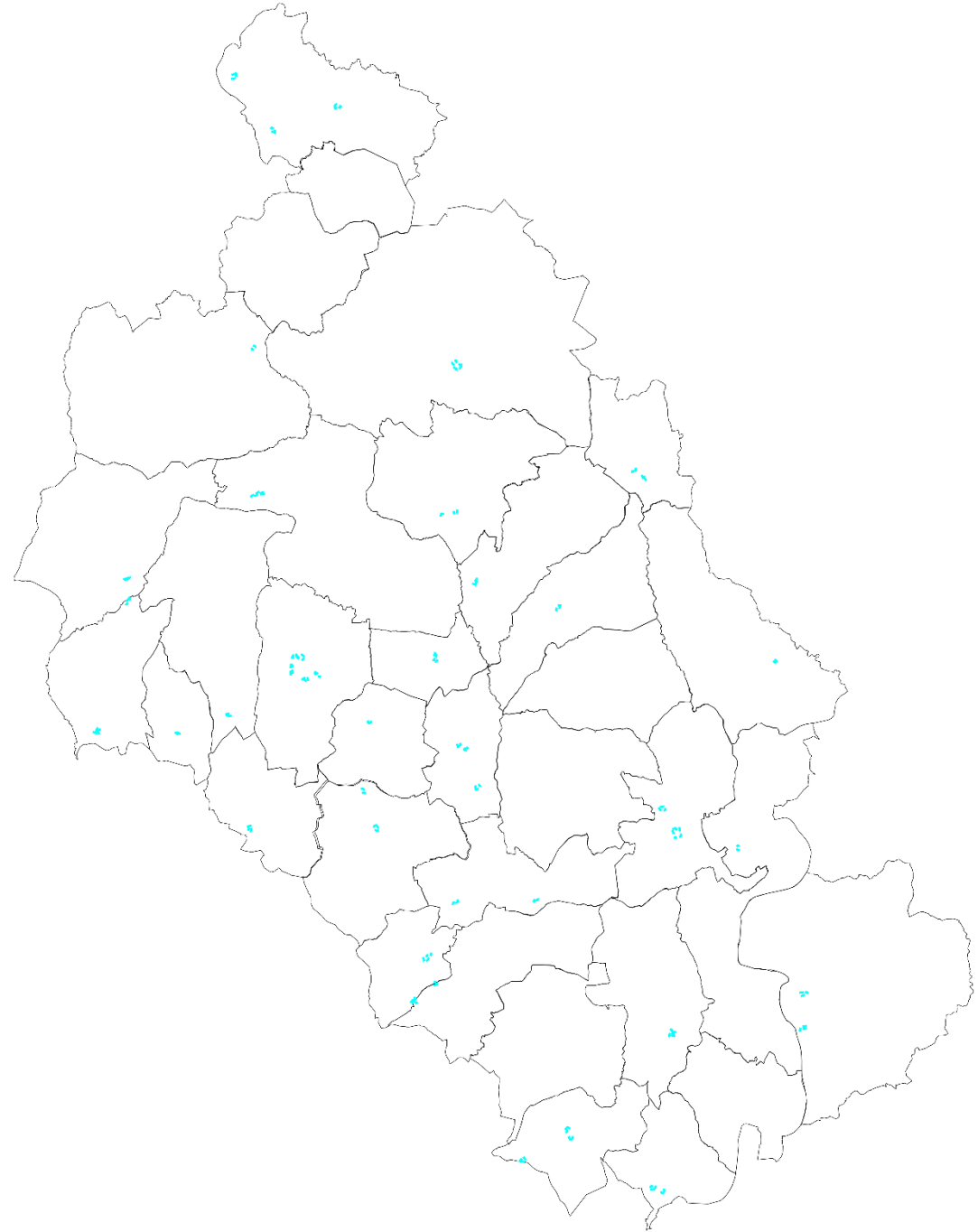
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUi, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques. Le présent chapitre a pour objet de rappeler les principes retenus pour la définition de ces OAP. Pour une présentation détaillée de leur contenu, il convient de se référer à la pièce n°3 du présent PLUi.

## 2 Présentation générale des OAP sectorielles du territoire

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi du Midi Corrèzien traduisent les orientations stratégiques du territoire en principes opérationnels applicables aux projets d'aménagement. Elles ont pour objectif d'accompagner et de guider le développement futur du territoire, en définissant des principes d'aménagement avec lesquels les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles.

Ces OAP prennent en compte les spécificités de chaque secteur afin de garantir un développement maîtrisé, harmonieux et qualitatif à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Chaque zone 1AU fait l'objet d'une OAP sectorielle, afin de s'assurer que les projets d'aménagement soient cohérents avec les orientations définies pour le secteur. Le territoire du Midi Corrèzien compte à ce titre 41 OAP sectorielles en zone 1AU ; 1 en zone 1AUX. Par ailleurs, la volonté politique de s'approprier pleinement cet outil a conduit à identifier certains sites déjà urbanisés présentant des enjeux locaux spécifiques, afin de renforcer la qualité de leur aménagement. Ainsi, le PLUi comprend également 9 secteurs d'OAP situés en zone urbaine et un secteur en STECAL.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi ont pour objectif de préciser les conditions de réalisation des projets d'aménagement tout en garantissant un développement cohérent et de qualité sur le territoire. Elles interviennent sur plusieurs points clés :

- Accessibilité et desserte : hiérarchisation du réseau viaire, optimisation des conditions de circulation et de desserte, aménagement de carrefours stratégiques et développement de liaisons douces.
- Occupation de l'espace : définition des principes relatifs à l'habitat (typologies, densité), aux activités économiques et aux équipements.
- Implantation des constructions : orientation et position des bâtiments pour assurer leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- Préservation et valorisation du patrimoine paysager et environnemental : protection des arbres, haies, petits bâtiments traditionnels, murets, croix et autres éléments caractéristiques du territoire, création et organisation d'espaces verts et publics, maintien des boisements existants.

La construction de ces OAP a été accompagnée par des ateliers participatifs avec les élus, renforçant la dynamique intercommunale et garantissant l'adaptation des projets aux spécificités locales. La démarche s'est articulée en plusieurs étapes :

- Identification des secteurs de projet (zones AU et certains sites stratégiques en zone urbaine).
- Définition des principes généraux d'aménagement pour chaque secteur.
- Élaboration des schémas d'aménagement détaillant l'organisation spatiale, les implantations et les protections à mettre en œuvre.

La localisation des secteurs d'OAP a été définie en concertation avec les élus et les partenaires, dans le souci de réduire au maximum l'impact des nouveaux secteurs de développement sur l'activité agricole, l'environnement et le paysage.

À travers ces orientations, l'objectif est également de maîtriser l'urbanisation future en favorisant de véritables « coutures urbaines » entre les centres-bourgs, villages, hameaux et nouveaux quartiers. Les OAP visent à intégrer les futurs projets dans leur environnement existant, en tenant compte de la trame végétale, des espaces agricoles et forestiers, des caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes et des objectifs de diversification du parc de logements.

Les OAP permettent ainsi de guider l'évolution de secteurs aux contextes, échelles et enjeux variés, en garantissant une organisation cohérente des futurs espaces de vie. Les principes d'insertion paysagère, de respect des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales sont définis de manière qualitative et quantitative, conformément aux objectifs du PADD du Midi Corrèzien. L'appréciation de ces principes se fait dans un cadre de compatibilité : les projets doivent être cohérents avec les grandes orientations définies par les OAP, sans exiger une conformité stricte.

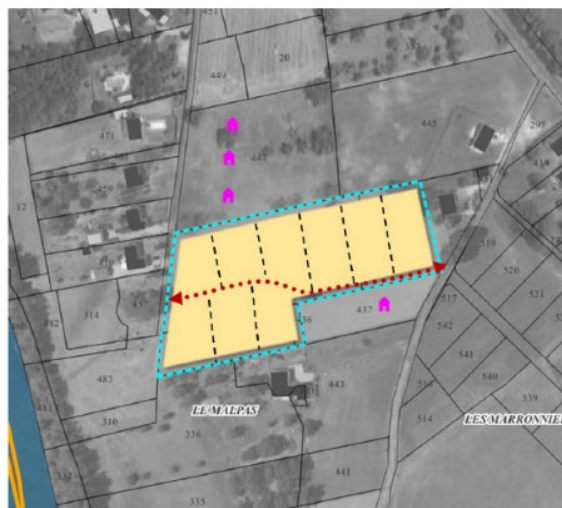
## 2.1 Présentation des secteurs soumis à OAP par commune

### ❖ **Altiliac**



#### OAP en zone à urbaniser

##### Secteur du Malpas



##### Secteur du Rodal



Les deux secteurs identifiés sur la commune d'Altiliac sont situés au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur localisation permet de renforcer le tissu résidentiel existant en s'appuyant sur des secteurs déjà urbanisés et bien desservis, en cohérence avec les orientations du PADD du PLUi du Midi Corrèzien.

L'un des secteurs se situe à proximité immédiate du lotissement communal et du futur équipement de Maison d'Assistants Maternelles. Cette localisation stratégique permet de conforter un pôle résidentiel et d'équipements existant, favorisant une organisation cohérente du bourg et une offre de logements en lien avec les services de proximité.

Les deux secteurs ont vocation à accueillir prioritairement des constructions à usage d'habitat. Leur aménagement vise à étendre les espaces résidentiels de manière maîtrisée, dans le respect de l'environnement proche.

L'OAP du Rodal intègre ainsi la conservation de la lisière arborée existante afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage et d'assurer une insertion harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

❖ Aubazine

OAP en zone à urbaniser

Secteur de Vergonzac



Secteur de Laveix



Secteur de Mardil



Les trois secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés sur la commune d'Aubazine s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé, en continuité avec les secteurs déjà urbanisés. Leur localisation permet de conforter le tissu existant tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux orientations du PADD du PLUi du Midi Corrèzien.

Un premier secteur, situé à proximité du bourg, a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager. L'OAP vise à accompagner ce projet afin d'en garantir la compatibilité avec les objectifs du PLUi et à renforcer l'offre de logements en lien direct avec le centre-bourg.

Les deux autres secteurs ont vocation à étoffer deux hameaux structurants de la commune, en privilégiant une extension résidentielle mesurée et en continuité avec les formes urbaines existantes. Les projets devront s'inscrire dans le respect de l'environnement proche, notamment par la conservation des espaces végétalisés existants afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage et le tissu bâti.

En dehors du secteur de Laveix, déjà aménagé, les secteurs devront prévoir une voirie interne permettant une densification raisonnée et une organisation cohérente des espaces, en adéquation avec les objectifs de densité définis par le PADD.

❖ Beaulieu sur Dordogne



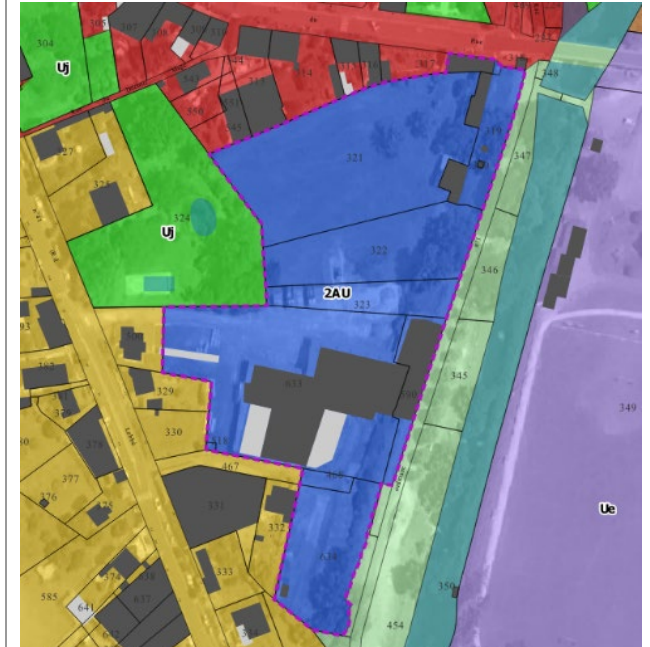
OAP en zone urbaine

Secteur de Chapoux



PAPAG

Secteur du Bourg de Beaulieu / Dordogne



Sur la commune de Beaulieu-sur-Dordogne, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été instaurée en zone urbaine afin d'encadrer l'évolution du tissu bâti existant. Cette OAP a pour objectif de maîtriser le nombre de constructions et de définir le positionnement des accès, dans le but de garantir une organisation cohérente du secteur et de préserver la qualité du cadre urbain.

Par ailleurs, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été identifié au sein du bourg de Beaulieu-sur-Dordogne. Ce secteur, actuellement en friche urbaine, fait l'objet d'une étude en cours visant à définir son devenir. Dans ce contexte, le PLUi a souhaité matérialiser un PAPAG afin de geler toute urbanisation prématurée et de permettre une réflexion globale et cohérente sur l'aménagement futur de ce site.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra intervenir qu'à l'issue de cette réflexion et nécessitera, le cas échéant, une évolution du PLUi, garantissant ainsi la maîtrise et la qualité du projet d'aménagement à venir.

❖ Beynat



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg



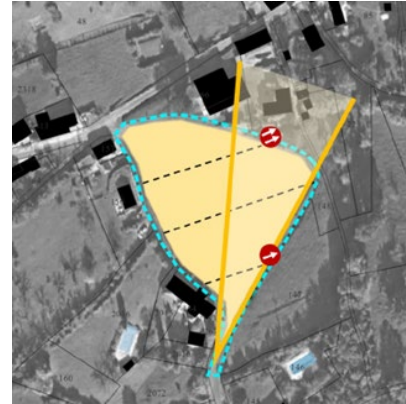
La commune de Beynat comprend une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation, située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette OAP a pour objet de matérialiser le lotissement communal existant, lequel a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

L'ensemble des travaux liés à l'aménagement de la zone a d'ores et déjà été réalisé et plusieurs constructions sont actuellement en cours de réalisation. L'OAP permet ainsi d'assurer la cohérence du projet avec les orientations du PLUi et d'inscrire cette opération dans le cadre réglementaire du document d'urbanisme, sans remettre en cause l'aménagement engagé.

❖ **Bilhac**

OAP en zone à urbaniser

**Secteur du Bourg**



**Secteur de La Force**



OAP en zone urbaine

**Secteur du Bourg 2**



La commune de Bilhac comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont deux situées au sein du bourg et une sur le secteur de La Force. L'objectif des OAP dans le Bourg est d'encadrer le développement de ces secteurs tout en assurant une intégration harmonieuse des futures constructions, au regard des enjeux paysagers et architecturaux spécifiques à chaque site.

Pour l'une des OAP située en zone à urbaniser, l'OAP définit la préservation d'une cône de vue remarquable sur le bourg ancien, afin de protéger le paysage et la lisibilité du secteur. Pour l'autre OAP située en zone urbaine, l'accent est mis sur la conservation de la végétation existante, afin de limiter l'impact des constructions et de maintenir la qualité paysagère et environnementale du bourg.

L'OAP du secteur de La Force, en zone AU, a pour objectif d'encadrer le développement de ce secteur en définissant un nombre minimum de lots à réaliser et en organisant l'aménagement des franges du secteur, de manière à garantir une intégration cohérente dans l'environnement existant.

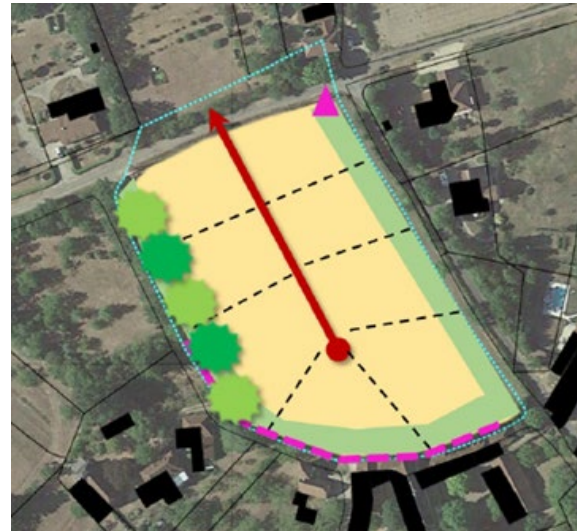
Ces trois OAP permettent ainsi de guider de manière qualitative l'évolution du territoire de Bilhac, en conciliant développement résidentiel, préservation du paysage et respect des caractéristiques architecturales locales.

❖ **Branceilles**



OAP en zone à urbaniser

**Secteur de Grèze**



**Secteur de Long**



La commune de Branceilles comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation situées en zones à urbaniser. Ces OAP ont pour objectif d'encadrer le développement des deux secteurs identifiés, en définissant un nombre de lots à réaliser et en organisant les accès aux futures parcelles constructibles.

Cette organisation permet de garantir une desserte sécurisée et adaptée, tout en maîtrisant la densité et l'implantation des constructions.

❖ Chauffour sur Vell



OAP en zone à urbaniser

Secteur de Laborie



La commune de Chauffour-sur-Vell comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser, sur une parcelle de grande superficie. Cette OAP a pour objectif de rationaliser l'organisation de l'espace sur cette parcelle, en encadrant le nombre et la disposition des futures constructions.

Près d'un tiers de la parcelle sera maintenu en espaces verts, afin de préserver les boisements existants et d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité du stade communal, cette OAP permet de garantir une insertion harmonieuse des projets dans le tissu bâti existant, tout en organisant une desserte adaptée aux usages futurs.

❖ Chenailler Mascheix



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg



La commune de Chenailler Mascheix comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser au sein du bourg, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette OAP a pour objectif d'encadrer le développement des parcelles, en définissant l'organisation des lots et des accès afin de garantir une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Sur la partie sud du secteur, un emplacement réservé est prévu pour permettre l'élargissement du chemin et faciliter l'accès aux futures parcelles constructibles, renforçant ainsi la sécurité et la fonctionnalité de la desserte interne. L'OAP assure ainsi une organisation cohérente et sécurisée des aménagements tout en respectant l'environnement et le cadre bâti du bourg.

❖ Collonges la Rouge



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg



Sur la commune de Collonges-la-Rouge, le secteur de La Fouillade comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone à urbaniser, située sur une parcelle relativement étendue d'environ 7 000 m<sup>2</sup>.

Cette OAP a pour objectif d'encadrer le développement du secteur, en garantissant un nombre de lots conforme à la densité définie par le PADD. Les accès aux futures parcelles s'organiseront en accès groupés sur les voies existantes, sans création de nouvelles voies internes, afin de répondre aux enjeux de sécurité tout en limitant l'impact sur le tissu urbain existant.

Elle permet ainsi d'assurer une insertion cohérente des futures constructions et de structurer l'aménagement de manière sécurisée et harmonieuse.

❖ Curemonte

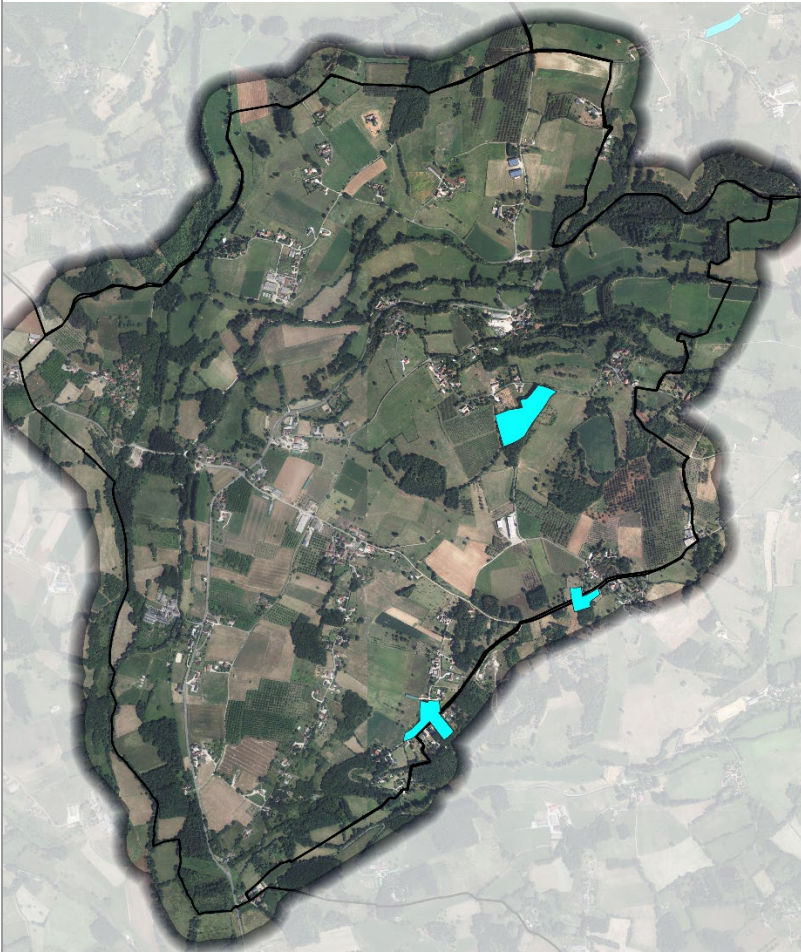


OAP en zone à urbaniser	OAP en STECAL
<p><u>Secteur de Laborie Haute</u></p>	<p><u>Secteur de Puy d'Eynard</u></p>

La commune de Curemonte comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. La première OAP concerne le secteur de Laborie Haute, en zone à urbaniser, situé le long d'une voie de circulation. Elle a pour objectif de matérialiser le découpage des parcelles pour les futures constructions et d'identifier deux arbres à préserver, afin de concilier développement résidentiel et qualité paysagère.

La deuxième OAP concerne le secteur de Puy d'Eynard, située dans un STECAL, également le long d'une voie de circulation. Cette OAP a pour vocation de garantir le découpage des parcelles en adéquation avec les densités définies par le PADD et de prévoir des accès groupés sur la voie communale existante, sans création de nouvelles voies internes, afin d'assurer une insertion sécurisée et cohérente dans le tissu existant.

❖ La Chapelle aux Saints



OAP en zone à urbaniser

Secteur d'Aujac



Secteur de Peloux



OAP en zone urbaine

Secteur de La Brande



**La commune comprend trois secteurs en Orientations d'Aménagement et de Programmation : deux en zone à urbaniser et un en zone urbaine.**

**Le secteur d'Aujac, en zone à urbaniser, permet la création de plusieurs lots avec voie interne, tout en préservant un cinquième de la parcelle en espaces verts servant de bande tampon entre les vergers situés à l'ouest et les futures constructions. L'OAP prévoit également la conservation d'un cheminement piétonnier et d'un muret bordé d'arbres sur la limite est, assurant une bonne intégration paysagère.**

**Le secteur de Peloux, en zone à urbaniser et en limite communale avec Végennes, définit le nombre de lots avec deux lots desservis par un accès groupé, afin de structurer le développement résidentiel.**

**Le secteur de La Brande, en zone urbaine et en limite avec Végennes, permet de définir le nombre de lots à atteindre et de matérialiser les points d'accès, garantissant une desserte sécurisée et conforme aux densités du PLUi.**

❖ Lagleygeolle



OAP en zone urbaine

Secteur de La Plantade Laborie



La commune de Lagleygeolle comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone urbaine, bordée par une voie communale.

Cette OAP a pour objectif d'encadrer le développement des parcelles, en définissant le nombre de lots à réaliser et la localisation des accès. Elle prévoit également la création d'un accès permettant de maintenir la desserte des parcelles agricoles situées à l'arrière et la préservation et le renforcement d'une lisière arborée en bordure sud, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces agricoles existants et les futures constructions.

L'OAP garantit ainsi un développement cohérent et sécurisé, tout en respectant le paysage et le tissu agricole environnant.

❖ Lanteuil



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg



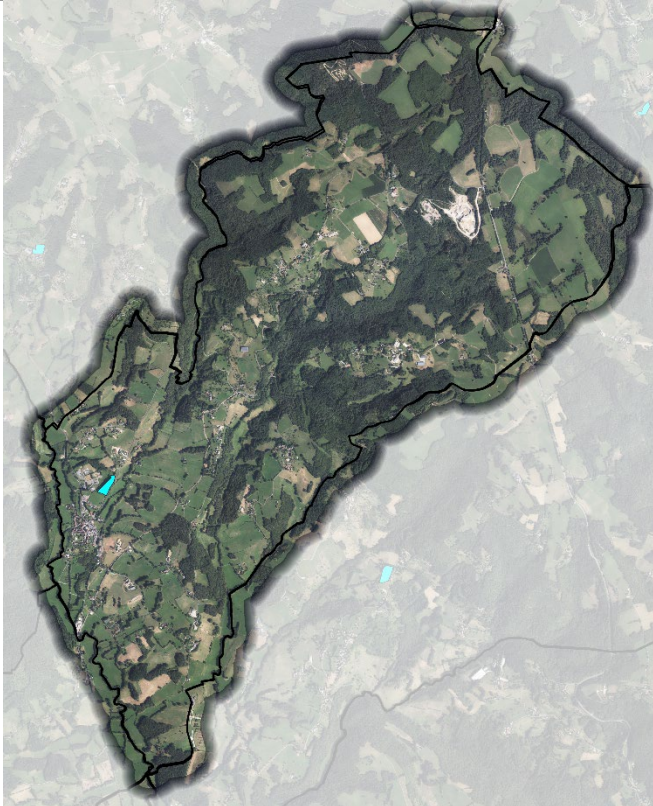
La commune comprend une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette OAP concerne une parcelle en continuité avec le lotissement existant et jouxte également le garage automobile, ce qui implique une attention particulière pour la cohabitation des usages.

L'OAP a pour objectif de créer une voie interne permettant de desservir quatre lots et de matérialiser une bande tampon le long du garage, afin de limiter tout risque de conflit de voisinage et d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

❖ Le Pescher

OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg



La commune du Pescher comprend une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette OAP concerne une parcelle jouxtant la zone d'activité intercommunale et qui est bordée par une voie communale.

L'objectif de l'OAP est d'encadrer le nombre de lots sur cette parcelle et de garantir une organisation cohérente des futures constructions. Elle prévoit également la préservation d'une lisière arborée le long de la zone d'activité, assurant un espace tampon pour limiter les risques de conflits de voisinage et faciliter l'intégration harmonieuse des projets dans leur environnement.

❖ **Ligneyrac**



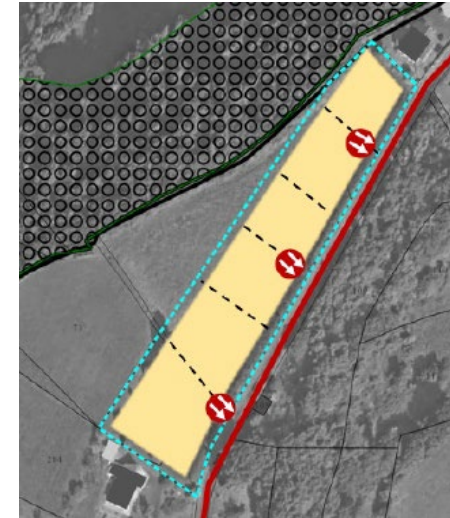
OAP en zone à urbaniser

Secteur de La Martinie



OAP en zone urbaine

Secteur des Barrières



La commune de Ligneyrac, soumise à un Schéma de Protection des Risques (SPR), comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont la mise en œuvre nécessite l'engagement d'une révision du SPR.

La première OAP concerne le secteur de La Martinie, en zone à urbaniser. Elle prévoit la réalisation d'une voirie interne, le découpage de plusieurs lots et la création d'un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le village de La Martinie. L'OAP intègre également la préservation de la ripisylve bordant la partie nord du secteur, afin de garantir la qualité paysagère et environnementale de la parcelle.

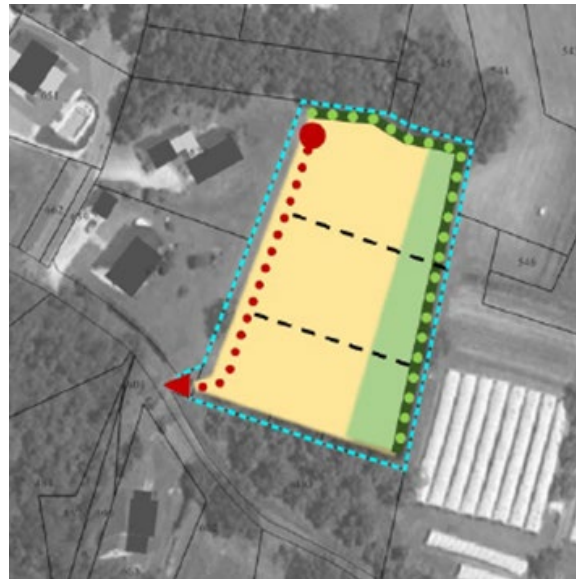
La deuxième OAP concerne le secteur des Barrières, en zone urbaine. Elle a pour objectif de définir le nombre de lots à réaliser sur ces parcelles bordées par une route départementale, ainsi que de matérialiser les points d'accès, afin d'assurer une desserte sécurisée.

❖ Liourdres



OAP en zone à urbaniser

Secteur de Puy de Liourdres n°1



Secteur de Puy de Liourdres n°2



La commune de Liourdres, sur le secteur de Puy de Liourdres, comprend deux zones à urbaniser dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

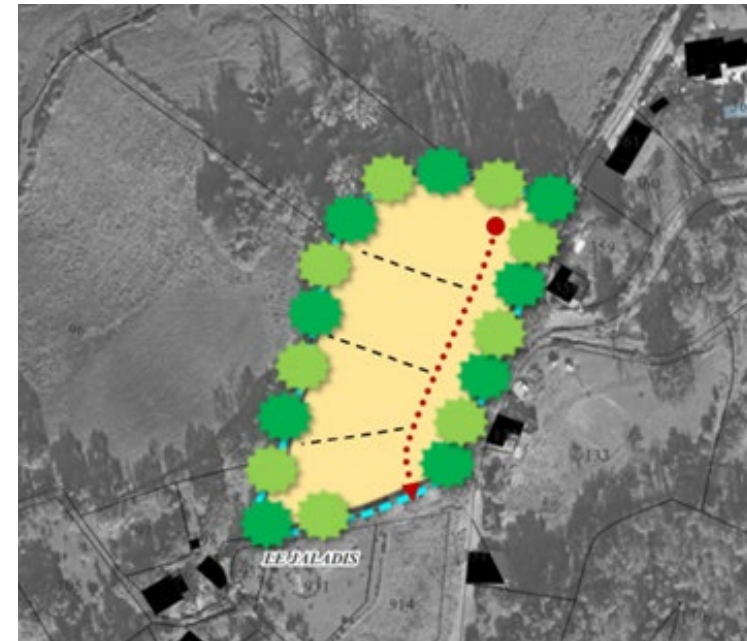
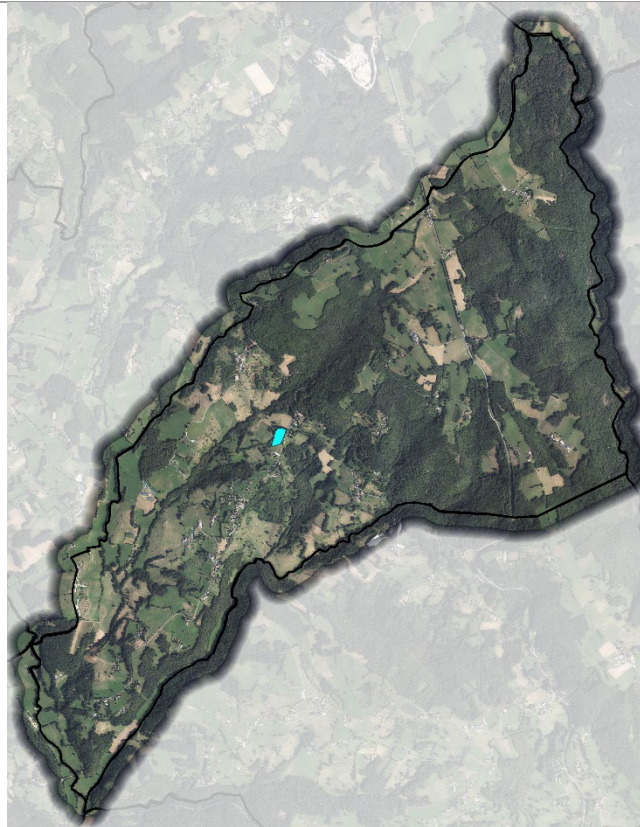
Ces OAP ont pour objectif d'encadrer le développement des secteurs, en prévoyant pour chacune : la réalisation de voies d'accès, le découpage des lots et la préservation ou la mise en place de lisières arborées, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les futures constructions et les zones agricoles voisines.

Ces orientations permettent ainsi de garantir une insertion cohérente et qualitative des nouveaux aménagements dans le tissu existant et le paysage du secteur.

❖ Lostanges

OAP en zone à urbaniser

Secteur du Jaladis



La commune de Lostanges comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser, sur une parcelle relativement grande d'environ 8 500 m<sup>2</sup>, sur le secteur de Jaladis. Cette parcelle est quasiment entièrement entourée d'une lisière arborée, qui constitue un élément paysager majeur à préserver.

L'OAP a pour objectif d'encadrer le développement du secteur, en prévoyant la création d'une voie interne à partir de la voie communale, avec un espace de retournement et le découpage de plusieurs lots. Elle intègre également la préservation de la lisière arborée, afin de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage et le tissu existant.

❖ Marcillac La Croze

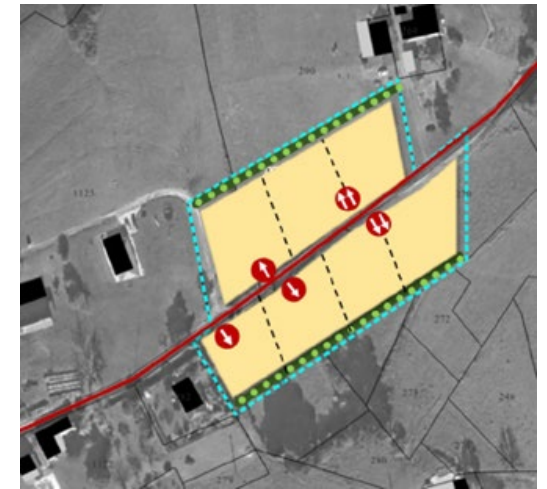


OAP en zone à urbaniser

Secteur du Roch



Secteur de Méchauzanel



Secteur La Geneste

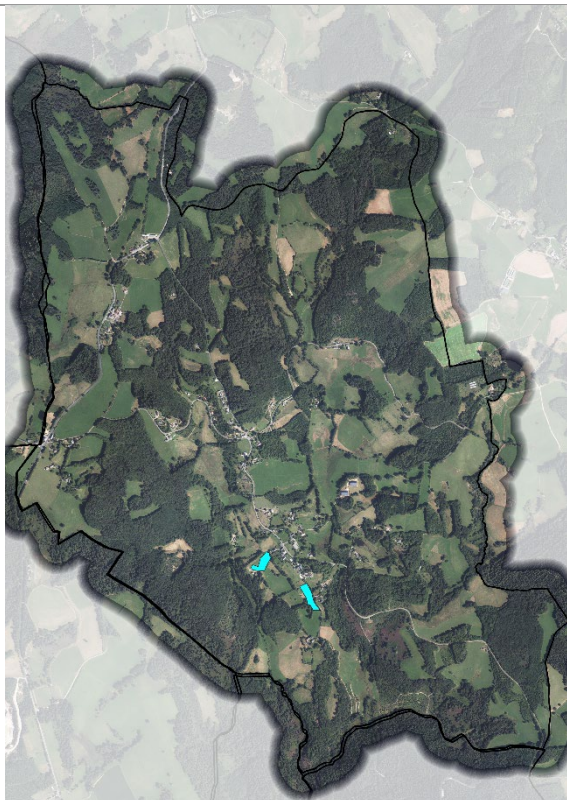


La commune de Marcillac-la-Croze comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation situées en zones à urbaniser, visant à encadrer le développement futur du territoire tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage et le tissu existant.

Deux secteurs, le Roch et la Geneste, sont localisés à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Les OAP associées ont pour objectif de structurer le découpage des parcelles en lots, tout en prévoyant des bandes tampons aux extrémités bordant les zones agricoles, afin de créer une transition progressive entre les espaces urbanisés et agricoles. Cette disposition contribue à préserver le caractère rural de l'environnement et à limiter les impacts visuels et paysagers des nouvelles constructions.

Le troisième secteur, Méchauzanel, situé légèrement en retrait du centre-bourg et bordé par une voie communale, fait l'objet d'une OAP visant à organiser le découpage des lots et la desserte interne tout en prenant en compte les lisières du secteur. L'objectif est de garantir une intégration cohérente avec les espaces agricoles adjacents, en préservant les éléments paysagers existants et en structurant les futures constructions pour qu'elles s'inscrivent dans le contexte rural de manière qualitative.

❖ Ménoire



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg n°1



Secteur du Bourg n°2

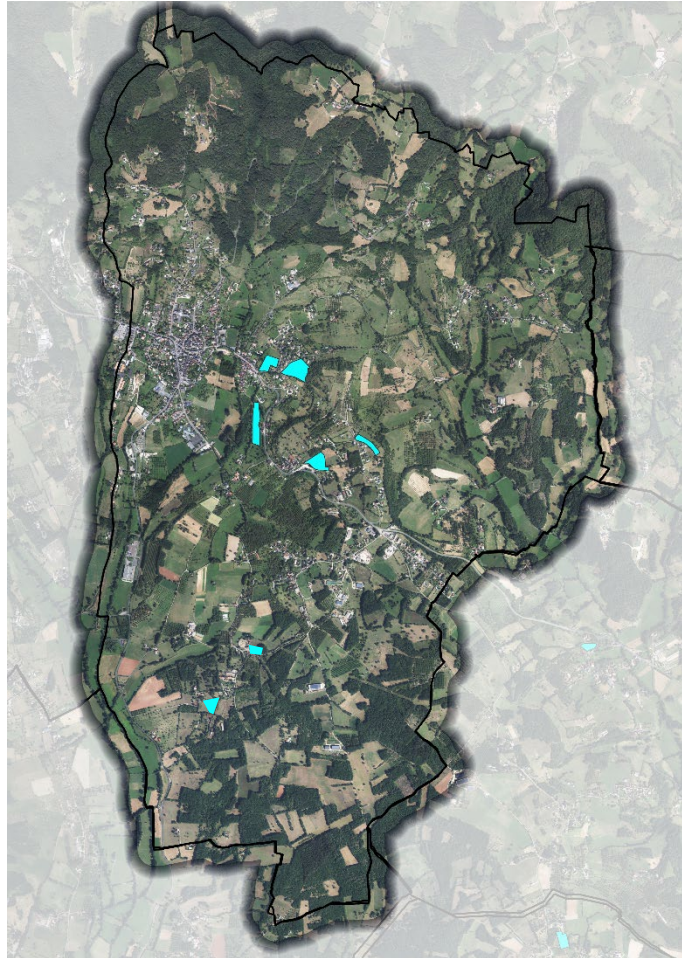


La commune de Ménoire comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation situées sur les extrémités du secteur du bourg, visant à encadrer le développement futur des parcelles tout en assurant leur insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Les deux OAP concernent des parcelles bordées par des voies communales, et leur objectif principal est de définir un découpage des lots permettant de maîtriser le nombre de constructions conformément aux objectifs de densité du PLUi. Elles prévoient également la mise en place d'accès groupés, afin de garantir une desserte sécurisée et rationnelle des nouvelles parcelles.

Pour la seconde OAP, le secteur Bourg 2, un soin particulier est apporté à la préservation de la lisière arborée longeant la voie communale, afin de maintenir une transition visuelle et paysagère avec l'espace public et d'assurer une intégration qualitative des futures constructions.

❖ Meyssac



OAP en zone à urbaniser

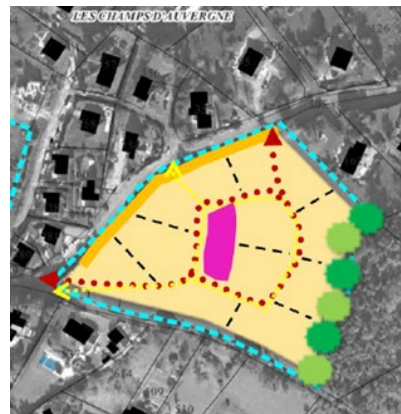
**Secteur de La Foucherie**



**Secteur de La Font de Pascal**



**Secteur Les Champs d'Auvergne**



La commune de Meyssac, identifiée comme pôle d'équilibre dans le PLUi du Midi Corrèzien, comprend cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation, toutes situées dans des zones urbanisées à l'intérieur ou à proximité immédiate de l'enveloppe élargie du bourg. Cette localisation stratégique permet de renforcer la cohérence du développement urbain, en favorisant l'accès aux équipements publics, commerces, écoles et collèges, tout en consolidant la centralité de Meyssac pour le territoire.

Deux secteurs, la Foucherie et Champs d'Auvergne, sont pensés pour accueillir des aménagements internes complets, comprenant la création de voies, de cheminements piétonniers et d'espaces centraux destinés à favoriser la convivialité et la vie sociale des futurs habitants. Ces OAP contribuent ainsi à structurer l'espace de manière qualitative et à renforcer l'attractivité du bourg comme pôle de services et de vie quotidienne.

Les cinq autres OAP sont situées le long de voies communales et visent principalement à encadrer le découpage des lots, tout en préservant les boisements présents, en particulier sur les franges des parcelles. Cela permet d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage existant et de maintenir la qualité environnementale des secteurs périphériques du bourg.

La présence de ces cinq OAP est essentielle pour orienter et maîtriser le développement urbain de Meyssac, afin de garantir un équilibre entre densité, qualité de vie, insertion paysagère et accessibilité aux équipements. Elles constituent un outil opérationnel structurant, garantissant que le développement du bourg reste cohérent, attractif et respectueux du cadre bâti et naturel.

#### Secteur du Moulin à Vent



#### Secteur Le Chauze



#### Secteur du Cruges



#### Secteur Lacheze

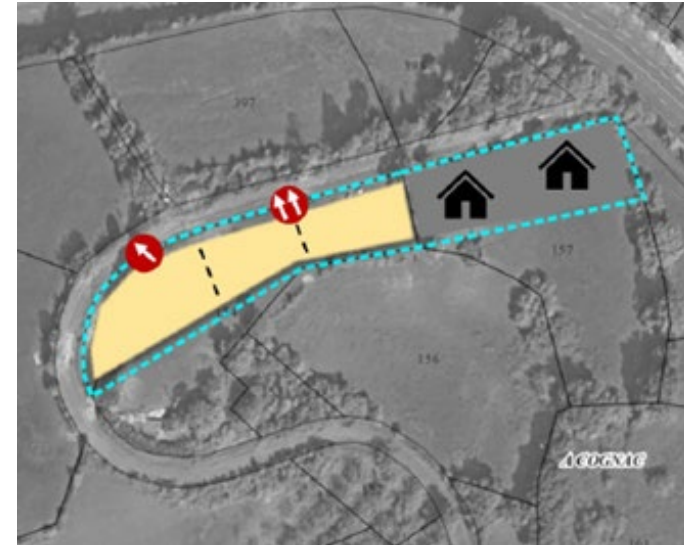


❖ **Noailhac**



OAP en zone à urbaniser

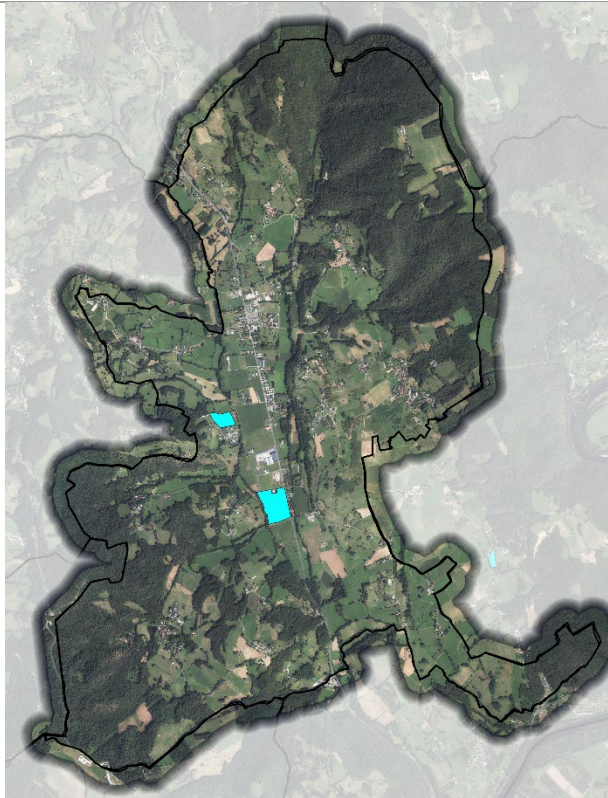
Secteur de La Doradie



La commune de Noailhac comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser, sur le secteur de la Doradie. Cette parcelle est bordée par une voie communale.

L'OAP a pour objectif d'encadrer le nombre de lots, afin de garantir que le développement futur soit conforme aux attentes du PLUi en matière de densité, en particulier pour les secteurs des pôles ruraux. Aucune contrainte particulière n'est identifiée sur ce secteur, l'OAP servant principalement à structurer le développement résidentiel et à assurer sa compatibilité avec le tissu existant.

❖ Nonards



OAP en zone à urbaniser

Secteur de Leyge



Secteur de Chauffour  
(OAP à destination d'activité)



La commune de Nonards comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation situées en zones à urbaniser, visant à structurer et encadrer le développement futur du territoire.

La première OAP concerne le secteur de Leyge, destinée à l'habitat et située en prolongement du lotissement existant. Elle prévoit d'une part la création d'une voie d'accès à partir du lotissement jusqu'à la voie communale et le découpage de la parcelle en lots, et d'autre part la préservation ou la mise en place de lisières arborées le long des parcelles agricoles, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces agricoles existants et les futures constructions.

La deuxième OAP concerne le secteur de Chauffour, dédiée à l'activité artisanale. Elle matérialise la zone d'activité intercommunale et reprend les dispositions déjà autorisées par le permis d'aménager délivré sur ce secteur, garantissant ainsi la conformité des aménagements futurs avec les autorisations existantes et le développement planifié de l'activité économique.

❖ Saillac



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Bourg

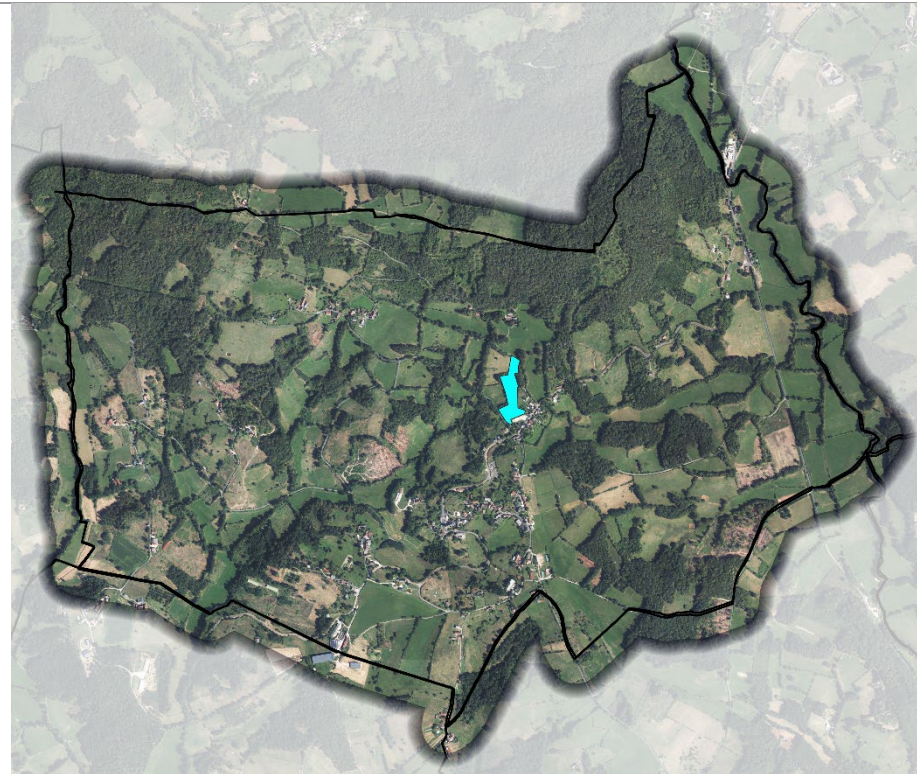


La commune de Saillac comprend une zone à urbaniser dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette OAP longe la rue Marbot et a pour objectif principal d'organiser le découpage des parcelles en lots.

Elle prévoit également l'aménagement d'une voie interne, permettant d'assurer la desserte des parcelles situées en second rang, classées en zone 2AU. Par ailleurs, l'OAP intègre la préservation d'un mur en pierre sèche bordant une partie de la zone, afin de maintenir l'authenticité et la qualité paysagère du secteur.

Cette OAP vise ainsi à structurer le développement résidentiel de manière cohérente, en conciliant desserte, découpage des lots et protection du patrimoine bâti et paysager existant.

❖ Saint Bazile de Meyssac



OAP en zone à urbaniser

**Secteur des Sarres**



La commune de Saint-Bazile de Meyssac comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Sarres, à proximité de la mairie. Cette OAP concerne une parcelle de plus de 1,2 ha et a pour objectif d'organiser le développement résidentiel du secteur de manière cohérente et harmonieuse. Elle prévoit la création d'une voie de desserte interne, comprenant un espace de retournement, ce qui permettra le découpage de la parcelle en lots. L'OAP intègre également un espace réservé à la réalisation d'équipements ainsi qu'un espace de jardin servant de zone tampon, afin de créer des transitions paysagères avec le tissu existant. La zone est bordée par des arbres à préserver, afin d'assurer une bonne intégration environnementale et paysagère. Elle accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements, étendant un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en conservant les espaces végétaux existants et en limitant l'impact des nouvelles constructions sur le tissu urbain.

❖ Saint Julien Maumont



OAP en zone à urbaniser

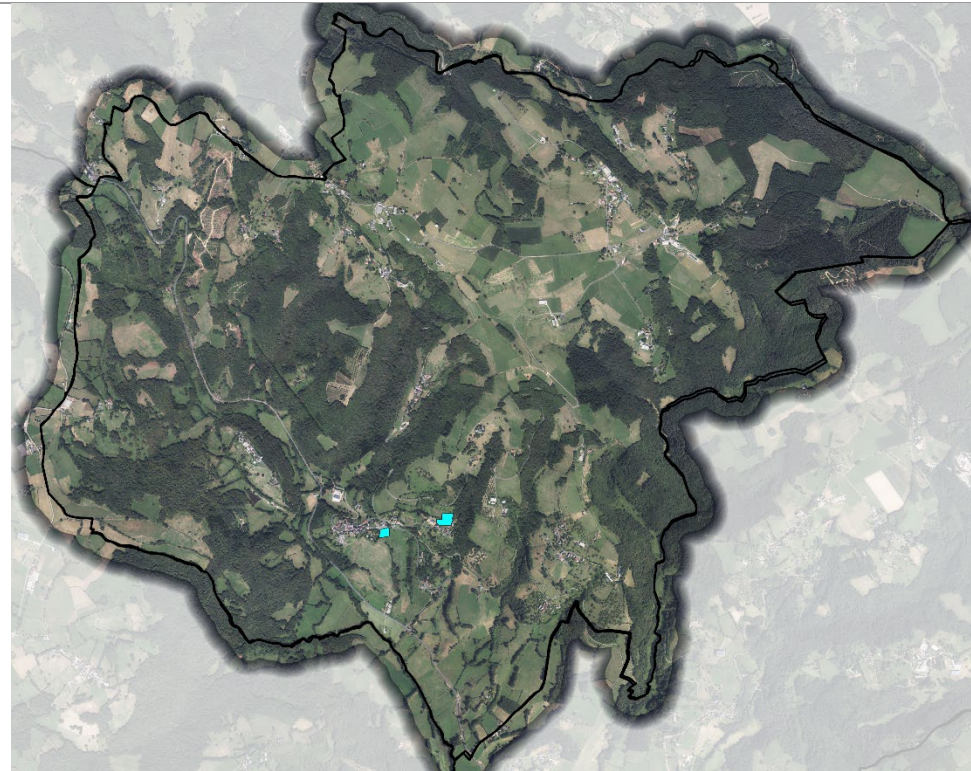
Secteur du Bourg



La commune de Saint-Julien-Maumont est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser, sur une parcelle d'environ 3 000 m<sup>2</sup> au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

L'objectif de cette OAP est principalement d'organiser le découpage de la parcelle et d'encadrer son développement. Elle prévoit également la préservation des arbres existants sur la parcelle ainsi que le maintien du cheminement piétonnier présent à l'ouest, afin de garantir l'insertion harmonieuse du projet dans le tissu bâti et paysager existant.

❖ Sérilhac



OAP en zone à urbaniser	OAP en zone urbaine
<p><u>Secteur de Touron</u></p>	<p><u>Secteur du Bourg</u></p>

La commune de Sérilhac comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La première OAP est située en zone urbaine du bourg et a pour objectif d'encadrer le découpage de la parcelle en deux lots, tout en veillant à la création d'une lisière arborée le long de la frange agricole adjacente, afin de répondre aux enjeux paysagers et à l'intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.

La deuxième OAP concerne le secteur du Touron, située en zone à urbaniser, et a pour objectif principal de définir le nombre de lots à réaliser, assurant ainsi que le développement du secteur soit conforme aux densités et aux orientations du PLUi.

Ces deux OAP permettent de structurer le développement résidentiel de manière cohérente, en conciliant densité, insertion paysagère et respect du tissu existant.

❖ Sioniac



OAP en zone à urbaniser

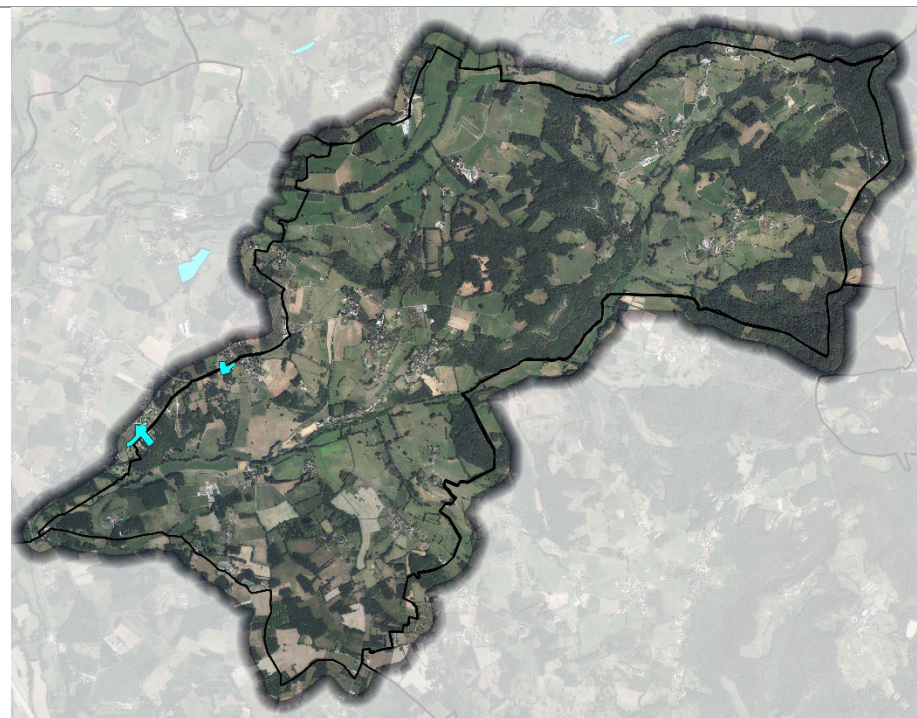
Secteur de Belmont Bas



La commune de Sioniac comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone à urbaniser.

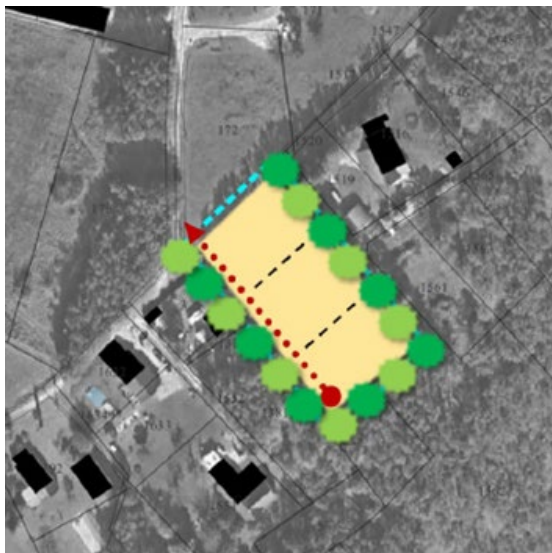
L'objectif principal de cette OAP est de créer une liaison entre deux voies communales, permettant ainsi de relier deux poches d'OAP et de structurer la desserte du secteur. Elle prévoit également un découpage cohérent des parcelles en lots, respectant la densité définie par le PLUi, afin de garantir un développement harmonieux et conforme aux orientations du projet de territoire.

❖ Végennes



OAP en zone à urbaniser

Secteur du Chauze



Secteur de El Peuch Sud



La commune de Végennes comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées sur des zones à urbaniser, en lien direct avec les OAP de la commune voisine, La Chapelle-Aux-Saints. Ces OAP ont pour objectif d'encadrer le développement des parcelles et d'assurer leur insertion harmonieuse dans le tissu existant.

La première OAP, située sur le secteur des Chauzes, prévoit la création d'une voie interne permettant de desservir trois lots, tout en garantissant la préservation de la lisière arborée bordant la parcelle, afin d'assurer une transition paysagère avec l'environnement existant.

La deuxième OAP, sur le secteur de El Peuch Sud, prévoit également trois lots desservis depuis la voie communale et intègre la mise en place d'une lisière arborée, assurant un tampon paysager entre les nouvelles constructions, l'espace agricole et l'espace boisé classé situé au sud.

Ces deux OAP permettent ainsi de maîtriser le développement résidentiel, en conciliant desserte, densité maîtrisée et intégration paysagère, tout en garantissant la continuité avec les aménagements déjà réalisés sur les communes voisines.

## 2.2 Justification et recommandations communes aux OAP

Dans le cadre du PLUi du Midi Corrèzien, un référentiel commun a été défini pour l'ensemble des OAP afin d'accompagner les porteurs de projet dans la réalisation d'aménagements respectueux du territoire et de ses spécificités. Ce cadre s'applique à tous les projets, quelle que soit leur vocation (habitat, activités, équipements) et leur localisation (zones U, AU, STECAL).

Les porteurs de projet devront porter une attention particulière aux principes suivants :

- **Intégration paysagère et urbaine** : l'aménagement doit s'insérer harmonieusement dans le site environnant, respecter la topographie naturelle, les perspectives monumentales et les espaces agricoles, forestiers ou naturels adjacents. La préservation des lisières arborées, haies bocagères, bosquets ou éléments patrimoniaux existants est encouragée.
- **Qualité architecturale et typologique** : les constructions doivent être adaptées à leur contexte, simples et compactes, avec des matériaux et des couleurs respectant le caractère du site. Les formes bâties doivent être compatibles avec la densité et les volumes définis dans l'OAP. Les typologies et tailles de lots peuvent varier pour favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale.
- **Espaces verts et publics** : la végétalisation des espaces libres, l'aménagement d'espaces publics ou communs, et la création de zones tampons doivent être privilégiés afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'environnement et de renforcer la qualité de vie et le lien social.
- **Mobilité et voirie** : les voies et accès doivent être dimensionnés selon l'usage prévu, limiter l'imperméabilisation et intégrer les besoins de circulation, de sécurité et de desserte pour les services d'urgence. Le stationnement doit être prévu pour tous les usages, favorisant la mutualisation et l'utilisation de matériaux drainants.
- **Gestion environnementale et adaptation au climat** : les continuités écologiques, la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides doivent être respectées. L'orientation des constructions, la limitation de la réverbération et l'intégration de dispositifs de protection solaire ou d'éléments végétalisés doivent contribuer à la performance énergétique et environnementale des projets.
- **Réseaux et équipements** : tout projet doit être raccordé aux réseaux collectifs existants (eau potable, assainissement si existant, électricité, télécommunications) ou prévoir des solutions alternatives conformes aux normes en vigueur. La collecte et l'intégration des déchets doivent être organisées de manière pratique et esthétique.

Le schéma d'aménagement associé à chaque OAP a pour vocation d'illustrer le parti retenu par la collectivité pour le développement des secteurs concernés. Il met en image les principes généraux à respecter, tels que la densité, les espaces végétalisés ou les zones tampons, tout en laissant une marge de liberté à

l'aménageur pour l'organisation interne des voiries, l'implantation des constructions, le tracé des cheminements doux. Ces représentations graphiques ne sont pas prescriptives et servent avant tout à préciser les dispositions écrites de l'OAP.

Le découpage des lots y est indiqué à titre indicatif et s'inscrit dans un cadre de compatibilité avec les orientations de l'OAP, et non dans un cadre de conformité stricte. Il est possible d'envisager une organisation différente, dès lors que les principes d'aménagement définis sont respectés. Ces schémas démontrent également la faisabilité d'un projet conciliant les exigences des documents supra-communaux avec la qualité paysagère et l'intégration environnementale, conformément aux orientations du PADD.

### 2.3 Bilan des surfaces couvertes par une Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones U, AU et STCEAL pour l'habitat et les activités économiques (en Ha)

Armature Urbaine	Commune	OAP habitat			OAP économie
		Surface secteurs en zone à urbaniser soumis à OAP (ha)	Surface secteurs en zone urbaine soumis à OAP (ha)	Surface STECAL soumis à OAP (ha)	Surface secteurs en zone à urbaniser soumis à OAP (ha)
Pôles d'équilibre	<b>Beaulieu-sur-Dordogne</b>		0.49		
	<b>Beynat</b>	3.1			
	<b>Meysac</b>	4.55	0.67	0.18	
Pôles secondaires	<b>Aubazine</b>	2.86			
	<b>Altiliac</b>	2.65			
Pôles ruraux	<b>Bilhac</b>	1.44	0.60		
	<b>Branceilles</b>	1.74			
	<b>Chauffour-sur-Vell</b>	1			
	<b>Chenailler-Mascheix</b>	0.38			
	<b>Collonges-la-Rouge</b>	0.71			
	<b>Curemonte</b>	0.38		0.44	
	<b>La Chapelle-aux-Saints</b>	2.34	0.78		
	<b>Lagleygeolle</b>		1.5		
	<b>Lanteuil</b>	0.52			
	<b>Le Pescher</b>	0.82			
	<b>Ligneyrac</b>	0.97	0.72		
	<b>Liourdres</b>	1.58			
	<b>Lostanges</b>	0.85			
	<b>Marcillac-la-Croze</b>	1.86			
	<b>Ménoire</b>	0.94			
<b>Noailhac</b>	0.52				
<b>Nonards</b>	1.45			4.20	

	<b>Saillac</b>	0.48			
	<b>Saint-Bazile-de-Meyssac</b>	1.21			
	<b>Saint-Julien-Maumont</b>	0.31			
	<b>Sérilhac</b>	0.50	0.29		
	<b>Sioniac</b>	2.30			
	<b>Végennes</b>	0.81			
	<b>TOTAL</b>	<b>36.27</b>	<b>5.05</b>	<b>0.62</b>	<b>4.20</b>

### 3 Présentation des OAP thématiques du territoire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ont pour objectif de traduire opérationnellement les orientations du PADD et de piloter certaines politiques publiques à l'échelle intercommunale. Elles constituent un outil de référence pour les porteurs de projet et permettent de garantir une cohérence entre les projets particuliers et les ambitions de développement durable, de qualité de vie et de préservation des ressources et du patrimoine du territoire.

Le Midi Corrézien a choisi de mettre en place six OAP thématiques, complémentaires au règlement, afin de proposer un cadre opérationnel et incitatif aux acteurs de l'aménagement. Ces OAP thématiques permettent :

- **OAP thématique n°1 : Prise en compte du changement climatique et de la transition énergétique**

Cette OAP vise à encourager la conception bioclimatique et performante des bâtiments, à promouvoir l'usage des énergies renouvelables et à favoriser des solutions constructives et paysagères réduisant l'impact énergétique des opérations. Elle traduit l'ambition du PLUi de renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique et d'inscrire l'aménagement dans une logique de transition énergétique.

- **OAP thématique n°2 : Maintien et prise en compte des risques naturels et de la santé**

Elle rappelle les contraintes liées aux inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, rupture de barrage, radon, nuisances sonores, ambrosie ou prolifération du moustique tigre. L'objectif est d'anticiper ces aléas dans le projet urbain afin de garantir la sécurité, la santé et le bien-être des habitants et d'assurer la pérennité des infrastructures.

- **OAP thématique n°3 : Le cycle de l'eau**

Cette OAP vise à intégrer la gestion durable de l'eau dans les projets d'aménagement, en particulier le traitement des eaux pluviales, la protection et la valorisation des zones humides et la sécurisation des réseaux d'eau potable. Elle favorise une approche globale permettant de réduire les risques liés à l'eau tout en garantissant un usage efficace et respectueux des ressources hydriques.

- **OAP thématique n°4 : Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue**

Elle définit les principes pour préserver, restaurer et reconnecter les continuités écologiques terrestres et aquatiques. L'objectif est de protéger la biodiversité, de maintenir les paysages naturels et agricoles et d'assurer des espaces de respiration pour les habitants.

- **OAP thématique n°5 : Préservation et valorisation du patrimoine bâti**

Cette OAP encadre les interventions sur les bâtiments et éléments patrimoniaux existants afin de préserver leur qualité architecturale et historique. Elle vise à concilier la conservation du patrimoine avec les besoins d'adaptation aux usages contemporains, contribuant ainsi à l'identité et à l'attractivité du territoire.

- **OAP thématique n°6 : Optimisation du foncier**

Elle fixe des principes pour favoriser une densification raisonnée, limiter l'étalement urbain et encourager une gestion économe de l'espace. L'objectif est de garantir la cohérence des projets avec les objectifs de densité et de développement du PLUi, tout en préservant la qualité des espaces urbains et naturels.

Ces OAP thématiques jouent un rôle stratégique dans le PLUi : elles traduisent les grandes orientations du PADD en mesures concrètes et incitatives pour les porteurs de projets, tout en assurant la cohérence des aménagements avec le territoire, ses ressources, ses risques et son patrimoine. Elles constituent un guide essentiel pour une urbanisation durable et de qualité sur le Midi Corrézien.



# Partie 4 – Analyse des superficies

## 1 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%
	Ul	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%
	Al	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>

L'analyse de la répartition des zones du PLUi du Midi Corrèzien illustre la volonté affirmée du territoire de protéger ses espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, plus de 96 % de la superficie intercommunale est classée en zones A (agricole) ou N (naturelle), traduisant une stratégie cohérente de préservation des espaces à forte valeur environnementale, paysagère et productive.

Les zones urbanisées (U) et à urbaniser (1AU/2AU), correspondant aux bourgs, villages et secteurs de développement maîtrisé, représentent une proportion limitée du territoire (moins de 4%), avec environ 1321 hectares dédiés à l'habitat, aux équipements, aux activités économiques et au tourisme. Cette faible part souligne une approche raisonnée du développement urbain, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience et les documents de planification supra-communaux, et favorise la densification prioritaire des secteurs déjà urbanisés.

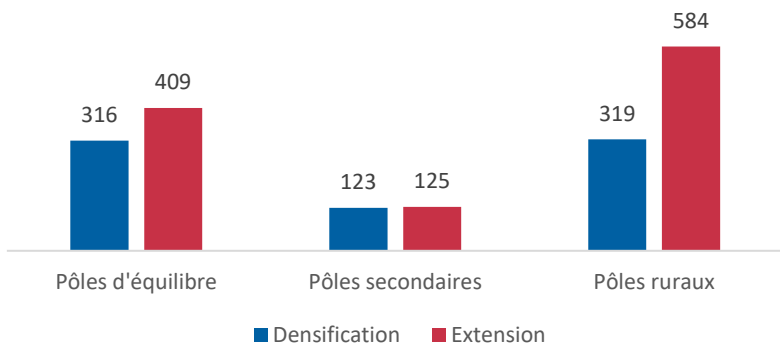
Par ailleurs, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), autorisant un développement ponctuel dans les zones A et N, restent très restreints et ciblés. Leur surface totale représente moins de 0.5 % du territoire, soit environ 203 hectares, soulignant la rigueur appliquée dans leur délimitation et leur justification, en veillant à concilier ouverture à l'urbanisation et protection des activités agricoles, forestières et des milieux naturels.

Cette organisation territoriale traduit ainsi une volonté claire d'équilibrer développement maîtrisé et préservation des qualités environnementales, en garantissant que toute urbanisation future s'inscrive dans le respect des paysages, du patrimoine et des enjeux agricoles du Midi Corrèzien.

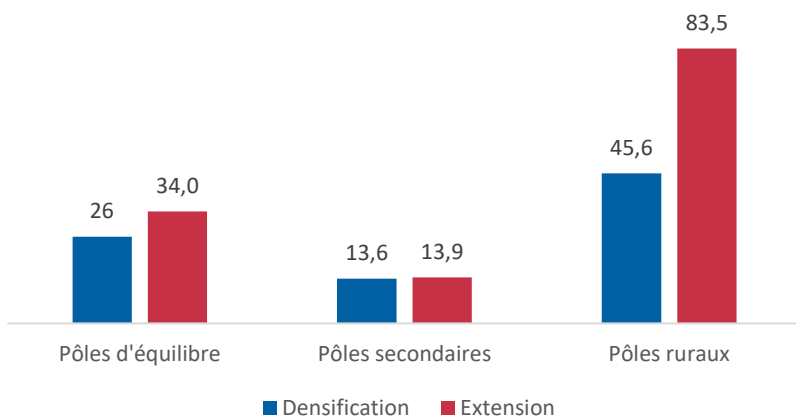
## 2 La capacité d'accueil réel de logements

	Pôles d'équilibre (densité 12 lgt/ha)			Pôles secondaires (densité 9 lgt/ha)			Pôles ruraux (densité 7 lgt/ha)			Nombre de logements minimum
	Superficie disponible sur le plan (ha)	Superficie réellement mobilisable (viabilisation déduite) uniquement zone 1AU	Nombre de logements minimum	Superficie disponible sur le plan (ha)	Superficie réellement mobilisable (viabilisation déduite) uniquement zone 1AU	Nombre de logements minimum	Superficie disponible sur le plan (ha)	Superficie réellement mobilisable (viabilisation déduite) uniquement zone 1AU	Nombre de logements minimum	
<b>Ua</b>	0,2	0,2	<b>2</b>	0,0	0,0	<b>0</b>	1,7	1,7	<b>12</b>	<b>14</b>
<b>Ub</b>	50,9	50,9	<b>611</b>	19,9	19,9	<b>179</b>	99,6	99,6	<b>697</b>	<b>1487</b>
<b>Ue</b>	0,3	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,9	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		
<b>Uj</b>	0,0			0,0			0,0			
<b>Ul</b>	1,3			0,0			0,0			
<b>Ux</b>	3,8			5,8			4,1			
<b>Uxc</b>	0,0			0,0			0,0			
<b>1AUx</b>	0,0			0,0			4,0			
<b>1AU</b>	7,0			5,6			<b>67</b>			
<b>2AU</b>	33,0	<b>Disponible uniquement après évolution du PLUi</b>		5,0	<b>Disponible uniquement après évolution du PLUi</b>		13,0	<b>Disponible uniquement après évolution du PLUi</b>		
<b>2AUI</b>	0,0			0,0			1,0			
<b>2AUx</b>	0,0			7,7			2,3			
<b>Ah</b>	2,3	2,3	<b>27</b>	1,2	1,2	<b>11</b>	9,2	9,2	<b>64</b>	<b>102</b>
<b>A</b>	0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		
<b>AI</b>	0,0			0,0			3,6			
<b>Ax</b>	0,0			0,0			0,0			
<b>Nh</b>	1,4	1,4	<b>17</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	2,0	2,0	<b>14</b>	<b>31</b>
<b>N</b>	0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		0,0	<b>Zones non destinées à la production de logements</b>		
<b>Ncar</b>	0,0			0,0			0,0			
<b>NI</b>	1,6			1,0			4,5			
<b>Nlg</b>	0,0			0,0			0,0			
<b>Nx</b>	0,0			0,0			2,3			
<b>TOTAL</b>	<b>101,7</b>	<b>60,3</b>	<b>724</b>	<b>48,7</b>	<b>27,6</b>	<b>248</b>	<b>168,8</b>	<b>129,1</b>	<b>903,4</b>	<b>1876</b>

### Nombre minimum de logements à produire



### Surface ouverte à l'urbanisation (ha)



Ainsi, le projet de PLUi du Midi Corrèzien permettra la réalisation d'environ 1 876 logements par la mobilisation de 217 hectares de surfaces à vocation d'habitat. Ce chiffre dépasse légèrement les projections initiales du PADD (1 761 logements), traduisant une adaptation du zonage aux réalités locales et aux potentialités de densification et d'extension identifiées à l'échelle parcellaire, tout en intégrant les enjeux environnementaux et agricoles.

La programmation résidentielle se répartit de la manière suivante :

- Environ 757 logements situés dans des secteurs en densification (dents creuses), favorisant un développement intégré au tissu bâti existant et un faible impact sur les milieux naturels et agricoles (contre 536 logements initialement prévus dans le PADD) ;
- Environ 1 119 logements sur des secteurs en extension, principalement en continuité des bourgs et villages existants, permettant un développement maîtrisé et cohérent avec l'armature urbaine du territoire (contre 1 225 logements prévus dans le PADD).

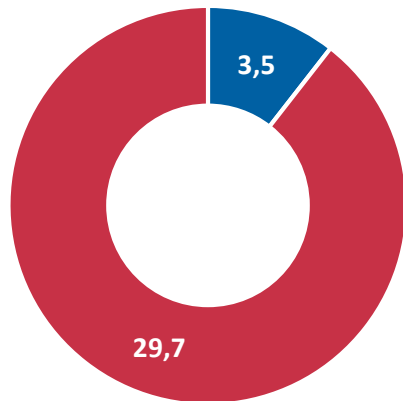
En termes de surfaces, le zonage mobilise 217 hectares ouverts à l'urbanisation : 131,5 hectares pour les extensions (contre 140 ha dans le PADD) et 85,5 hectares pour les opérations de densification, traduisant un équilibre réfléchi entre ouverture à l'urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels.

Cette organisation traduit un choix volontaire de maîtrise foncière, cohérent avec les principes de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience et les documents de planification supra-communaux, tout en permettant de répondre aux besoins d'accueil de population et de garantir la préservation des équilibres environnementaux et agricoles du Midi Corrèzien.

### 3 La capacité d'accueil en équipements et activités

Le projet de PLUi du Midi Corrèzien traduit la volonté des élus d'accompagner le développement des équipements et des activités économiques nécessaires au fonctionnement et à l'attractivité du territoire, tout en maintenant une gestion économe de l'espace. À ce titre, le PADD a identifié un besoin global de 30,4 hectares en extension, destiné à permettre la réalisation de projets d'intérêt économique et général à l'échelle intercommunale.

Surface ouverte à l'urbanisation (ha)



■ Densification ■ Extension

La traduction réglementaire de ces orientations dans le zonage conduit à une ouverture à l'urbanisation légèrement réajustée, avec un total de 33,2 hectares mobilisés pour les équipements et les activités, répartis de la manière suivante :

- 3,5 hectares en densification, correspondant à des secteurs déjà partiellement urbanisés ou à proximité immédiate des équipements et zones d'activités existants, permettant une optimisation du foncier et une limitation de l'artificialisation ;
- 29,7 hectares en extension, localisés principalement en continuité des zones déjà dédiées aux activités ou aux équipements, en cohérence avec l'armature économique et fonctionnelle du territoire.

Ces surfaces sont réparties au sein des zones Ue, Ul, Ux, Uxc, 1AUx, Al, Ax, Nh, NI et N, traduisant la diversité des fonctions accueillies (équipements publics, activités économiques, loisirs, tourisme, services) et la prise en compte des spécificités de chaque secteur.

Cette organisation permet de répondre aux besoins identifiés par le PADD tout en respectant les principes de sobriété foncière, en privilégiant la densification lorsque cela est possible et en limitant les extensions aux seuls secteurs justifiés par les enjeux économiques, fonctionnels ou d'intérêt général, dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers du Midi Corrèzien.

## 4 La prise en compte de la capacité des réseaux

---

### ❖ Eau potable

Le réseau d'eau potable couvre l'ensemble des secteurs urbanisés du Midi Corrèzien. Les zones U et 1AU identifiées au PLUi pourront être desservies par le réseau public géré par le syndicat BELLOVIC.

La connexion au réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Toute demande de raccordement devra être instruite selon les modalités définies par le syndicat.

Le territoire est alimenté par l'unité de distribution de La Grèze, située sur la commune de Beaulieu-sur-Dordogne. Selon le rapport annuel du syndicat sur la qualité et le prix du service public de l'eau, la capacité de production et de stockage est largement suffisante pour couvrir l'ensemble des besoins actuels et prévisionnels. Ainsi, toutes les parcelles identifiées comme constructibles dans le PLUi peuvent être desservies de manière sécurisée.

Pour les terrains qui ne sont pas encore raccordés au réseau public, une étude préalable devra vérifier que l'infrastructure existante la plus proche peut assurer l'alimentation en eau dans des conditions conformes aux normes du syndicat. Si nécessaire, le pétitionnaire pourra être tenu de contribuer à l'extension ou au renforcement du réseau, ou de mettre en place une réserve autonome garantissant l'alimentation de la construction projetée.

Cette organisation garantit une desserte fiable et sécurisée, en cohérence avec les objectifs du PLUi visant à encadrer l'urbanisation tout en assurant le service public essentiel aux habitants.

### ❖ Assainissement des eaux usées

La politique d'assainissement portée par le PLUi du Midi Corrèzien s'inscrit dans une volonté de développement urbain maîtrisé, en cohérence avec les capacités des réseaux existants, afin de limiter les coûts d'équipements pour la collectivité tout en privilégiant l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés.

Les eaux usées générées par les constructions raccordables sont destinées à être collectées par le réseau public et dirigées vers les stations d'épuration existantes. Les secteurs non desservis par un réseau collectif relèvent quant à eux de l'assainissement non collectif, adapté aux caractéristiques rurales du territoire.

Afin de garantir une gestion sanitaire et environnementale satisfaisante, le règlement du PLUi encadre strictement les conditions de mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome. En l'absence de réseau collectif, les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. Celui-ci doit être techniquement réalisable au regard des caractéristiques de l'unité foncière (surface, configuration, pente) et de la nature des sols. La création d'un assainissement individuel est soumise à l'avis technique préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la conformité du projet aux normes en vigueur et de la pérennité du dispositif.

Ces dispositions visent à garantir une gestion adaptée des eaux usées sur l'ensemble du territoire, en tenant compte des spécificités locales, tout en évitant les risques de pollution des sols, des cours d'eau et des réseaux d'eaux pluviales. Elles traduisent une approche équilibrée entre possibilités de construction et préservation de l'environnement, en cohérence avec les objectifs du projet de territoire.