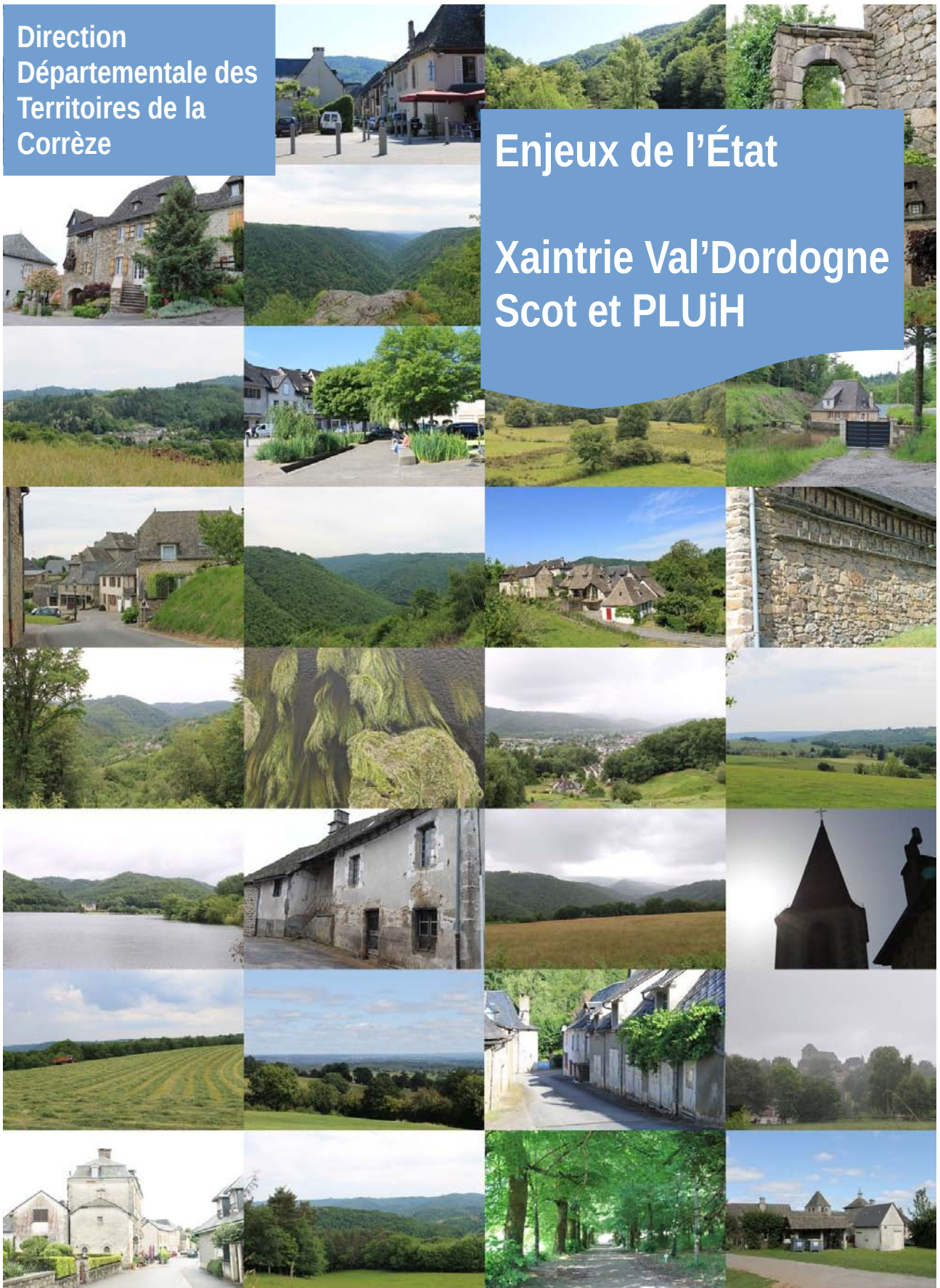


Direction  
Départementale des  
Territoires de la  
Corrèze

Enjeux de l'État

Xaintrie Val'Dordogne  
Scot et PLUiH



PRÉFET DE LA  
CORRÈZE



direction départementale des territoires

Février 2019

## Table des matières

Un territoire rural isolé aux influences multiples.....	3
Un Scot rural.....	3
Un territoire enclavé par le relief.....	3
Un territoire aux multiples influences.....	4
Soutenir les pôles de services principaux, indispensables au devenir du territoire.....	7
Le défi du maintien des pôles dans un contexte de dépopulation.....	7
Conforter l'armature territoriale.....	7
Définir une politique de transport.....	9
Définir une politique d'habitat.....	10
Préserver les atouts du patrimoine agricole, naturel et bâti, et renforcer l'attractivité du territoire.....	11
Soutenir les dynamiques agricoles.....	11
Favoriser le développement de la filière bois.....	13
Protéger le patrimoine naturel et bâti.....	14
Protéger le patrimoine naturel.....	14
Patrimoine bâti.....	15
Enjeux paysagers.....	15
Soutenir l'activité touristique.....	16
Conception, articulation et mise en œuvre des projets de territoire.....	19
Compatibilité des projets et des échelles.....	19
Vers un PCAET.....	19
Qualité des documents produits.....	20
Suivi et évaluation.....	20
Réalisation.....	21

# Un territoire rural isolé aux influences multiples

## Un Scot rural

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne compte 11 700 habitants pour 30 communes au recensement Insee 2015. Sur ces 30 communes, seules 2 comptent plus de 1000 habitants (Argentat-Sur-Dordogne avec 3 100 et Saint-Privat avec 1 100), 80 % des communes comptent moins de 500 habitants, et 40 % des communes ne comptent pas 200 habitants.



Illustration 2: Un Scot de la bordure du Massif Central - source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Le territoire est situé en bordure ouest du Massif Central, entre les aires urbaines de Brive-Tulle et Aurillac.

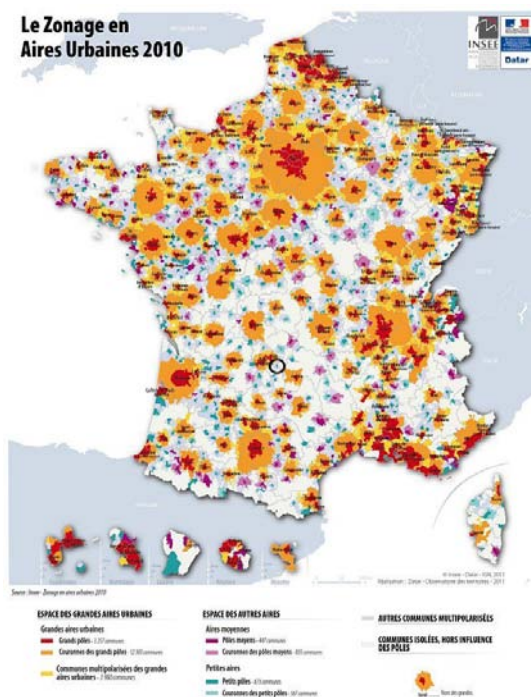


Illustration 1: Zonage des aires urbaines de l'INSEE en 2010

## Un territoire enclavé par le relief

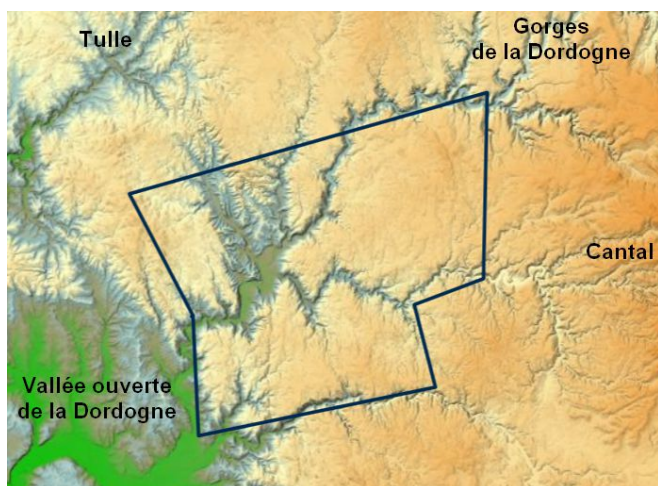


Illustration 3: Des gorges qui limitent les déplacements - source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

Ses hauts plateaux (de 500m à 600m d'altitude) sont profondément entaillés par des gorges qui limitent fortement les communications. Les gorges de la Dordogne limitent les accès vers le nord, les gorges de la Cère limitent les accès au sud, tandis qu'à l'intérieur du périmètre, les gorges de la Maronne séparent les deux plateaux de Xaintrie Noire et Xaintrie Blanche. Les vallées de la Souvigne et du Doustre créent un paysage très vallonné au nord d'Argentat-Sur-Dordogne, rendant les routes et les déplacements sinueux.

La vallée de la Dordogne s'ouvre au niveau d'Argentat, qui bénéficie d'une position stratégique de carrefour sur la vallée et sur la route du Cantal.

## Un territoire aux multiples influences

Argentat-Sur-Dordogne est considéré comme un petit pôle urbain par l'INSEE (pôle entre 1 500 et 5 000 emplois). Au centre du territoire, il polarise l'activité sans pour autant suffire aux besoins des actifs de la

communauté de communes (Argentat compte 45 % des 3 700 emplois du territoire). L'influence des grandes aires urbaines de Brive, Tulle et Aurillac est sensible sur le territoire (voir chevrons rouges sur la carte des principales caractéristiques et dynamiques page 5). Les petits pôles urbains de Biers-Sur-Cère et Beynat exercent une influence plus réduite, mais présente dans les communes qui en sont proches. Ces relations extra-territoriales quotidiennes (emplois, services) impliquent **d'élargir le champ de réflexion notamment dans les domaines de l'habitat, des transports et des services.**

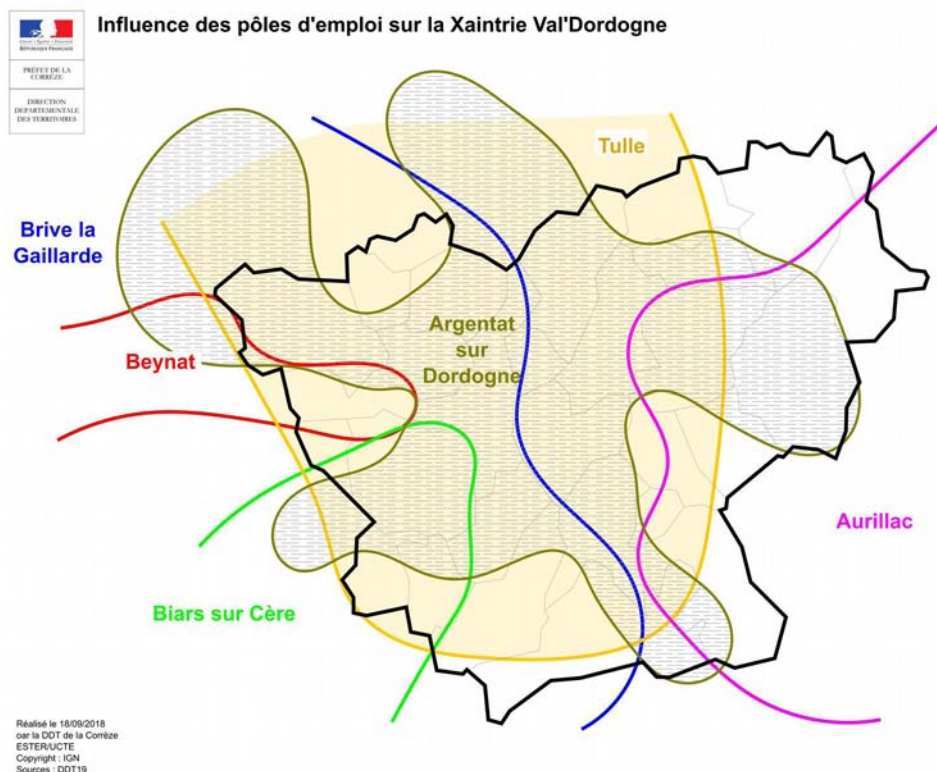


Illustration 4: Zones d'influence des pôles d'emploi sur Xaintrie Val'Dordogne

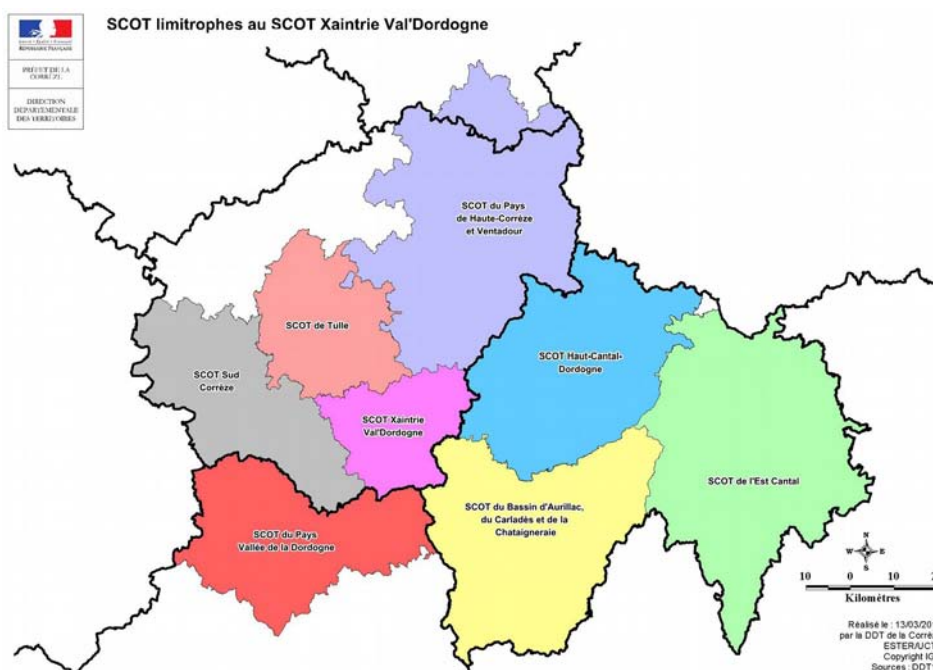


Illustration 5: Scot limitrophes au Scot Xaintrie Val'Dordogne

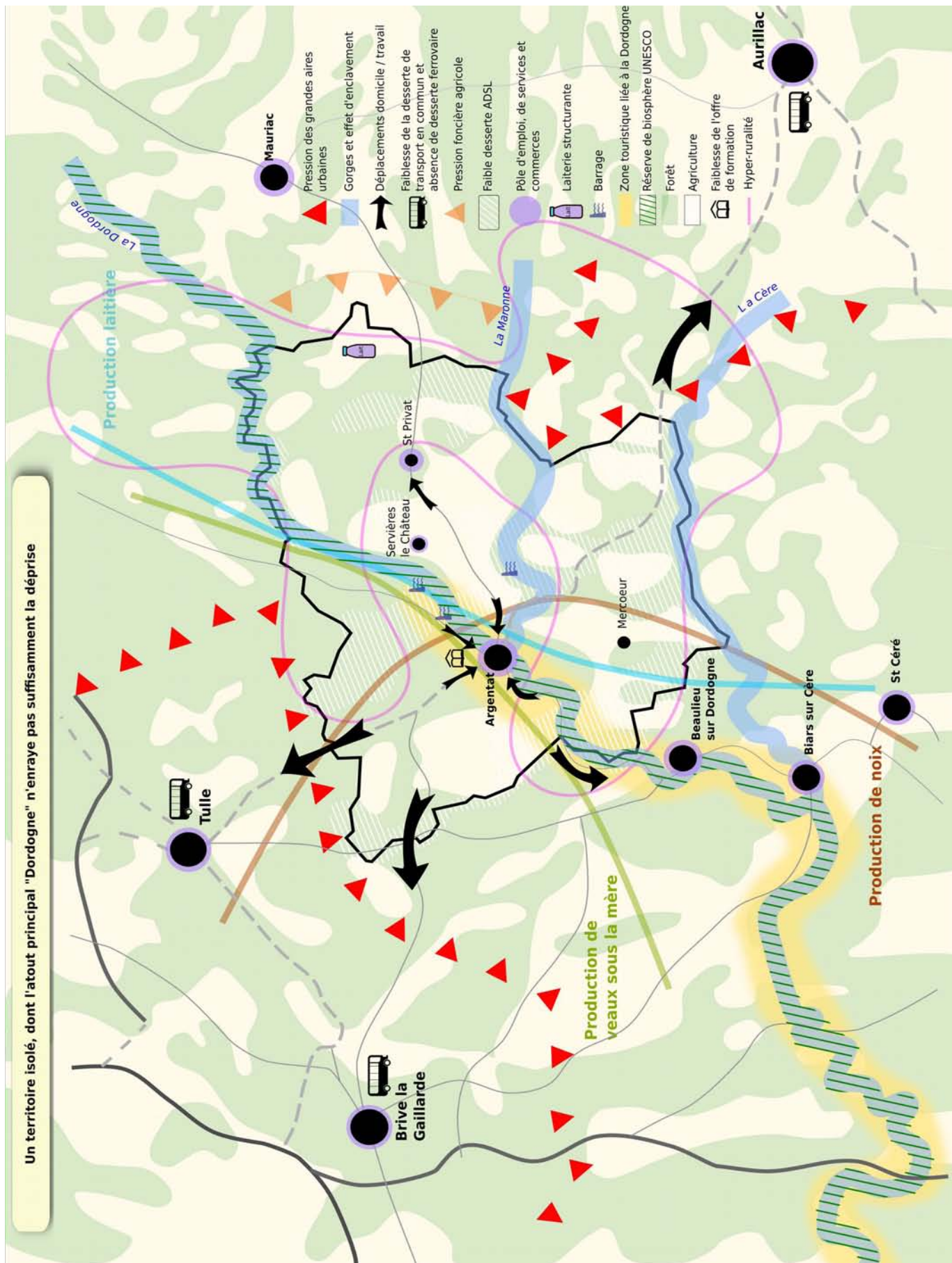


Illustration 6: Caractéristiques et dynamiques principales du territoire à l'échelle du Scot

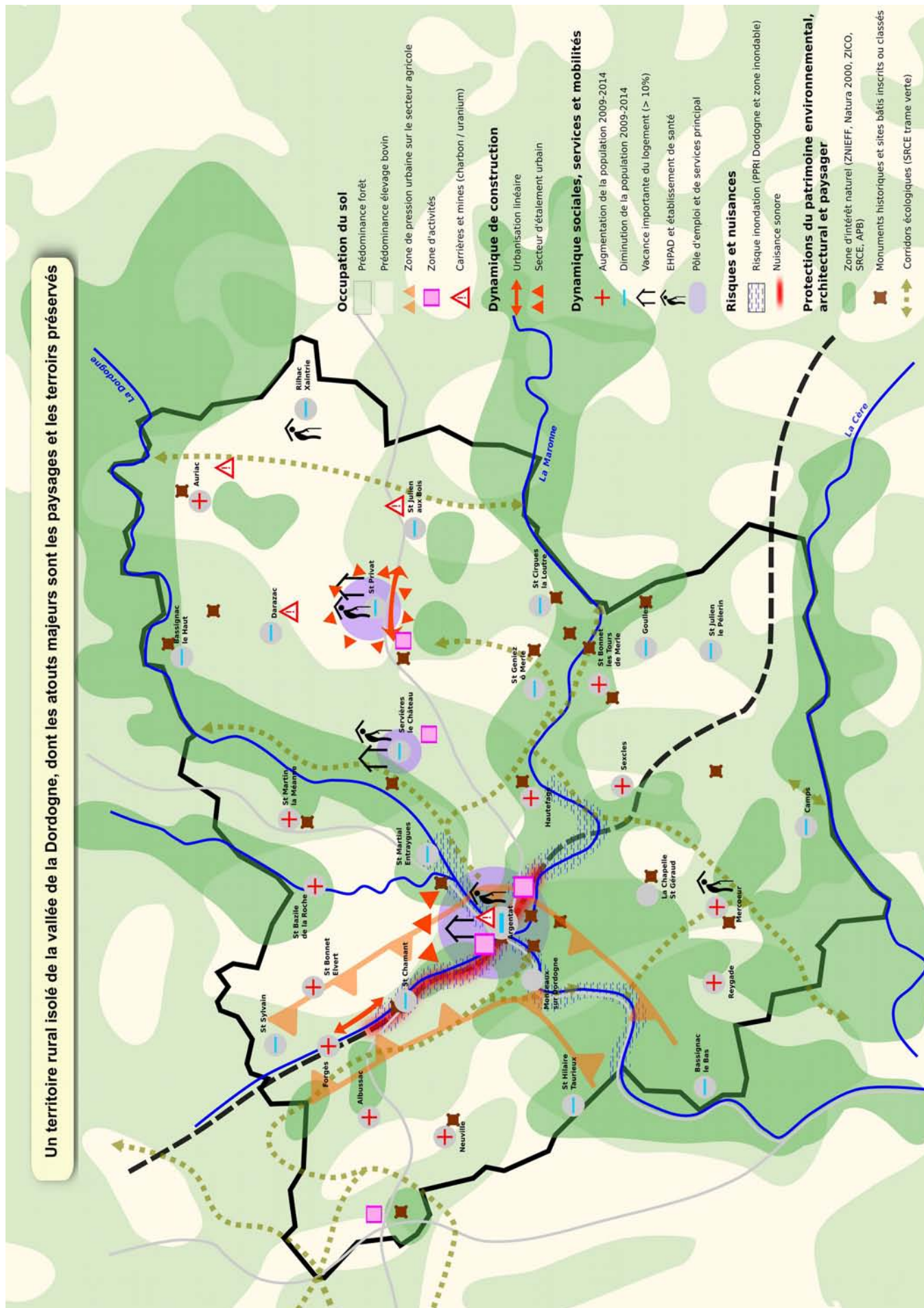


Illustration 7: Caractéristiques et dynamiques principales du territoire à l'échelle du PLUi

## Soutenir les pôles de services principaux, indispensables au devenir du territoire

### Le défi du maintien des pôles dans un contexte de dépopulation

La population de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne a diminué de presque 27 % entre 1968 et 2015 (-10 % pour Argentat-Sur-Dordogne). Cette diminution semble se stabiliser sur les 20 dernières années, malgré une baisse continue sur Argentat depuis les années 1980. Néanmoins, de nouveaux arrivants sont recensés régulièrement sur une grande majorité des communes, mais ce **solde migratoire positif ne compense pas un solde naturel fortement déficitaire**. C'est le cas pour Argentat-Sur-Dordogne (solde migratoire annuel de +0,8 % entre 2010 et 2015 contre -1,4 % annuel pour le solde naturel) et pour Saint-Privat (respectivement +1,2 % et -1,8 % annuels entre 2010 et 2015). Sur la période récente, l'armature urbaine principale suit la même tendance que la communauté de communes (soit -0,6 % annuels entre 2010 et 2015).

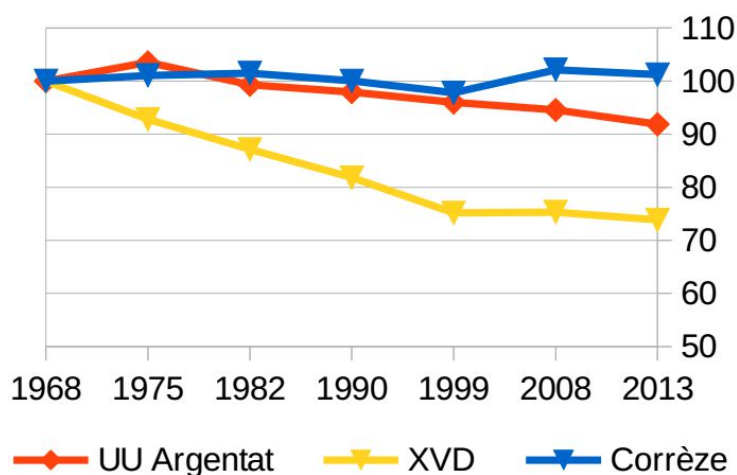


Illustration 8: Démographie sur Argentat et sur la communauté de communes - source INSEE

### Conforter l'armature territoriale



Illustration 9: Centre-ville d'Argentat-Sur-Dordogne

**Le Scot devra donc définir une stratégie d'accueil des nouveaux arrivants qui permette un soutien des pôles d'emploi et de services d'Argentat-sur-Dordogne, Saint-Privat et Servières-Le-Château** (voir pôles identifiés en violet dans la carte des principaux enjeux du territoire page 17). En effet, si l'armature urbaine du territoire est fragilisée, l'ensemble des 30 communes sera en difficulté. A contrario, une armature urbaine solide permettra d'irriguer l'ensemble du bassin de vie, et permettra de répondre aux besoins en matière d'équipements et de services du territoire. **Le Scot doit s'inscrire dans une logique de complémentarité des**

**pôles** et préciser le degré de contribution de chacun à la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'équipements et de services. Cette organisation doit prendre en compte la situation du territoire dans l'armature régionale. Au titre du L141-20<sup>1</sup>, le **DOO<sup>2</sup> du Scot définira les grands projets d'équipements**

1 Du code de l'urbanisme. Toutes les références suivantes seront relatives à ce code.

2 Document d'orientation et d'objectifs

**et de services**, en lien avec les objectifs d'habitat.

Toutefois, ces choix ne doivent **pas compromettre l'avenir des secteurs hyper-ruraux**<sup>3</sup>. L'ancien canton de Mercoeur est particulièrement concerné par ces problématiques (voir secteurs portés en rose sur la carte des caractéristiques et dynamiques du territoire page 5). **Le Scot doit pouvoir soutenir ces secteurs au travers du projet de territoire, et en particulier grâce à une politique d'habitat** (voir paragraphe spécifique et note d'enjeux habitat), et à une **solidarité territoriale** qui permette à ces bourgs de maintenir les commerces et services de premier recours (l'offre en commerces et en services de santé est presque inexistante en Xaintrie noire). Dans ces secteurs, la mobilité, notamment pour les personnes âgées, est un enjeu majeur. **Le PLUi devra aussi étudier la possibilité d'extension des activités présentes dans ces territoires** (extensions de bâtiments d'activités, construction d'ateliers...). Le **développement du haut-débit** dans ces secteurs est une nécessité afin de pallier les distances, et de permettre le développement d'activités (associations, auto-entrepreneuriat, TPE/PME, commerces...). Malgré les efforts en cours pour améliorer la couverture numérique du territoire, il reste sur le territoire de nombreux secteurs mal desservis (gorges et vallées de la Cère, de la Maronne et du Doustre en particulier). Ces secteurs ruraux sont donc doublement pénalisés pour le développement d'activités. Les projets de développement de la fibre jusqu'à l'abonné par Dorsal devraient améliorer la situation à moyen terme.

Au titre du L141-5, **le DOO du Scot détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et ruraux** et permet d'éviter les phénomènes de concurrence territoriale préjudiciables au monde rural.



Illustration 10: Commerce ambulant à Servières-Le-Château



Illustration 11: Commerce fermé récemment à Camps-Saint-Mathurin-Léobazel

3 Hyper-ruralité telle que définie dans le rapport du sénateur Alain Bertrand, en juillet 2014. Ces secteurs cumulent faible densité de population, vieillissement, enclavement, faibles ressources financières, manque d'équipement et de services, manque de perspectives, difficulté à faire aboutir l'initiative publique ou privée, éloignement et isolement sous toutes ses formes (éloignement des individus entre eux, éloignement des individus vis-à-vis des services du quotidien, éloignement de ces territoires vis-à-vis des métropoles, agglomération, bassins d'emploi).



## Définir une politique de transport

Le projet de territoire porté par le Scot et le PLUi devra permettre de fixer les politiques d'habitat et de transport nécessaires au maintien de l'armature territoriale et au soutien de l'hyper-ruralité. Malgré une



Illustration 12: Les trois arrêts de bus d'Argentat reflètent la faiblesse de l'offre

production électrique excédentaire, du fait de la présence des grands barrages sur la Dordogne, le territoire reste fortement dépendant des énergies fossiles pour subvenir à ses besoins de transport quotidiens (services, commerces, emploi).

La question des transports infra et extra-territoriaux doit être abordée avec les différents partenaires concernés. L'offre en transport en commun minimale doit permettre des échanges entre Argentat / Tulle et Argentat / Brive, pour les scolaires mais aussi pour les actifs. L'utilisation de ces lignes par les actifs nécessite une coordination des horaires avec les réseaux de transport urbain (gestion Tulle Agglo et communauté d'agglomération du bassin de Brive), ainsi qu'une **réflexion autour des points de montée** (localisation, visibilité, parking). **Le Scot doit affirmer la nécessité du maintien de ces lignes de transport en commun vers les deux principales aires urbaines** du département. Actuellement, du fait d'une faiblesse de l'offre en transports en commun (quantité et qualité), les déplacements sur le territoire sont majoritairement réalisés en voiture. **L'offre en transport en commun, même réduite, pourrait être mieux mise en valeur et donc utilisée.**

Au titre du L101-2, **le Scot devra estimer les besoins en matière de mobilités**, et permettre une diminution des déplacements motorisés, notamment en prévoyant dans le PLUi une **meilleure adéquation entre les lieux d'emploi et d'habitat**, mais aussi en favorisant le développement des **mobilités alternatives**, et les nouvelles modalités de travail. Le développement de bornes de recharge pour les véhicules électriques pourrait permettre de limiter la

dépendance aux énergies fossiles, tout en profitant de l'énergie produite sur le territoire. En complément du réseau de transport en commun, **le Scot pourra étudier la faisabilité d'un réseau d'aires de co-voiturage**, notamment sur les axes Argentat / Servières / Saint-Privat, Argentat / Saint-Chamant / Tulle, aux Quatre Routes d'Albussac, et sur l'axe Argentat / Sexcles / Aurillac. La réflexion générale du Scot sur ce réseau permettrait d'asseoir les contacts ultérieurs avec les gestionnaires de voirie concernés. Lors de l'élaboration du Scot, les conseils départementaux de Corrèze et du Cantal, Tulle Agglo et la communauté d'agglomération du bassin de Brive seront associés aux réflexions sur ces thématiques.

Au titre du L132-8, **le projet de Scot sera soumis à l'avis des Scot limitrophes** (Scot Sud-Corrèze, Scot du Pays de Tulle, Scot Haute-Corrèze-Ventadour, Scot du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Chataîgneraie, Scot du Pays de la Vallée de la Dordogne, Scot Haut Cantal-Dordogne). L'organisation d'une réunion spécifique aux thématiques inter-Scot serait intéressante, et aiderait les Scot limitrophes à élaborer leur avis. La DDT de la Corrèze pourra aider à organiser cette réunion si besoin.

## Définir une politique d'habitat

Le Scot doit définir les grandes orientations de la politique d'habitat, en **cohérence avec la stratégie régionale de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine** élaborée par la Dreal. Cette analyse récente définit 8 familles homogènes de territoires dont les caractéristiques sont comparables. L'est de la région, correspondant à l'ex-Limousin, est l'une de ces 8 familles et présente les enjeux suivants : **revitalisation des centres-bourgs, adaptation de l'offre pour les personnes âgées, limitation des zones constructibles** en dehors des centres, **mise à niveau du parc existant** en privilégiant une réhabilitation ciblée, lutte contre **l'habitat indigne et contre la précarité énergétique**, amélioration de la qualité de l'air intérieur des logements (risque lié à la présence de radon notamment). Ces enjeux devront être pris en compte dans le DOO du Scot.



Illustration 13: Rue du centre ancien d'Argentat-Sur-Dordogne

Le Scot devra prendre en compte un scénario réaliste d'évolution démographique, afin de fixer les besoins du territoire pour les 20 prochaines années (voir note d'enjeux habiat). Au vu du solde démographique estimé en 2035, du vieillissement, du desserrement des ménages<sup>4</sup> et du nombre de logements existants, **le DOO du Scot doit estimer l'offre nouvelle de logements nécessaires**, au titre du L141-12. En vue de l'élaboration du PLUi et du PLH (article L302-1 du code de la construction et de l'habitation « définition d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique ») et en



Illustration 14: Centre ancien de Saint-Chamant

cohérence avec l'armature territoriale identifiée, une répartition de l'offre nouvelle de logements communale pour la ville centre et les pôles intermédiaires, et sectorielle pour le maillage villageois pourrait être pertinente. L'offre nouvelle peut prendre différentes formes : la réhabilitation de logements qui ne sont pas commercialisables en l'état, le changement d'usage de bâtiments ciblés ou la construction neuve. Au titre du L142-1, le **programme local de l'habitat devra être compatible avec les objectifs définis dans le DOO du Scot**. L'indication éventuelle d'un nombre de logements locatifs sociaux dans les OAP<sup>5</sup> du PLUi devra tenir compte des objectifs du PLH et ne pourra être envisagée qu'en cohérence avec les priorités de l'armature territoriale. Enfin, l'étude du Scot pourra prendre en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, qui indique qu'Argentat-Sur-Dordogne est sur un axe de passage actif et fréquenté, nécessitant un équipement spécifique pour les accueillir.



Illustration 15 : Centre-ville de Saint-Privat



- 4 À population égale, les ménages d'aujourd'hui étant de taille plus réduite, le nombre de logements nécessaires est plus important.
- 5 Orientations d'aménagement et de programmation

# Préserver les atouts du patrimoine agricole, naturel et bâti, et renforcer l'attractivité du territoire

## Soutenir les dynamiques agricoles

En 2015, au sein du périmètre du Scot, **13 % des emplois au lieu de travail relèvent de l'agriculture ou de la sylviculture**, contre 5 % pour le département de la Corrèze (voir note de la Draaf en annexe). L'emploi agricole vient ainsi en 4<sup>e</sup> position après les administrations qui représentent 36 % de l'emploi total, les commerces-transport et services (26 %) et l'industrie (17 %).

En moyenne, **l'espace agricole**, principalement occupé par les prairies, **occupe 40 % de la surface du territoire** (présence importante sur les plateaux, mais plus discrète dans les vallées de la Souvigne et du Doustre, plus boisées).

Les surfaces déclarées à la PAC<sup>6</sup> progressent légèrement entre 2010 et 2016 (+ 206 ha soit +1 % des surfaces déclarées).

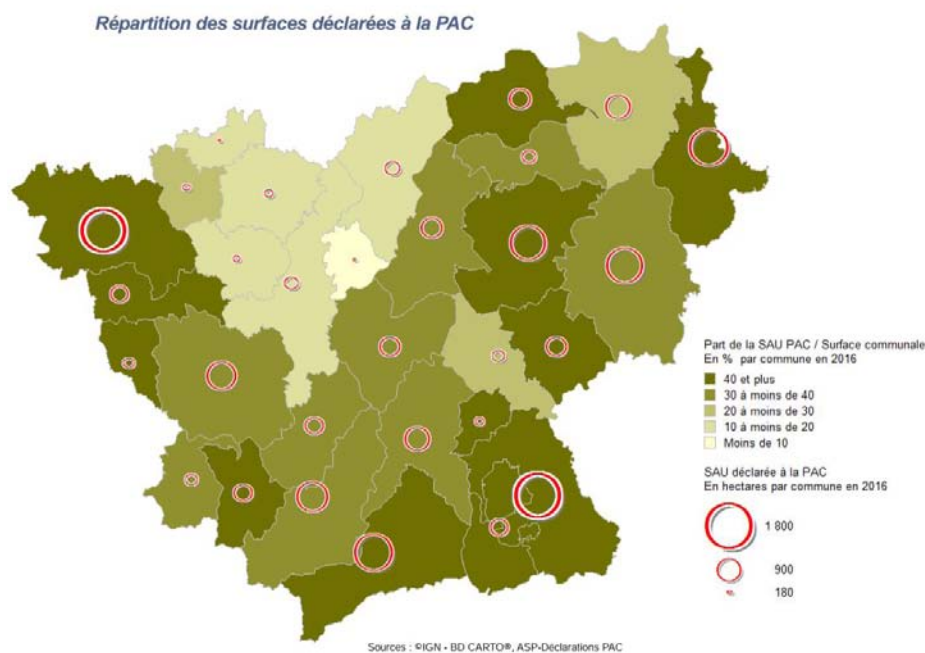


Illustration 16: Source Agreste n° 57 juillet 2018 - Draaf Nouvelle Aquitaine



Illustration 17: Foins à Camps-Saint-Mathurin-Leobazel. En fond la gorge de la Cère.

Les **exploitations sont tournées principalement vers l'élevage bovin** (87 % bovin viande ; 13 % bovin lait). Les exploitations disposent d'un **cheptel de 30 450 bovins** en 2016. Sur le territoire, les **élevages allaitants sont extensifs et de grande taille** (en moyenne 52 vaches et 75 hectares de SAU<sup>7</sup>). En 2016, 230 exploitations ont exporté 6 300 jeunes bovins de 6 à 18 mois à destination le plus souvent d'ateliers d'engraissement en Italie et en Espagne. Les élevages orientés bovin viande produisent principalement des veaux sous la mère. En 2016, 2 900 veaux de moins de 8 mois ont été abattus. Environ **un tiers des bovins produits est abattu à Argentat-Sur-Dordogne**. Un tiers part dans d'autres abattoirs corréziens, le dernier tiers vers des départements limitrophes ou proches. Les élevages orientés production laitière regroupent un cheptel de 2 055 vaches laitières, soit **30 % du cheptel laitier de Corrèze** pour un quota

6 Politique agricole commune européenne

7 Surface agricole utile

laitier de près de 14 millions de litres, soit 30 % du litrage de référence départemental. Cette production se situe plutôt au nord-est du territoire où sont présentes les AOP Salers et Cantal. Ainsi, **la fromagerie Duroux, implantée à Rilhac-Xaintrie, collecte près de 60 % des volumes en 2015**, le groupe Sodiaal le quart, le reste de la collecte étant assuré par le groupement Les laitiers du Pays d'Oc.

En 2010, 25 élevages regroupent un effectif total de 7 500 porcs. Cela représente 18 % des élevages de porcs du département et 13 % du cheptel. Entre 2000 et 2010, le territoire a perdu près de 40 % de ses élevages porcins. En 2010, les neuf aviculteurs recensés sur le territoire détenaient, toutes espèces confondues, 34 000 têtes de volailles, soit 10 % du cheptel départemental. Canards à gaver et poulets de chair constituent les principales espèces produites.

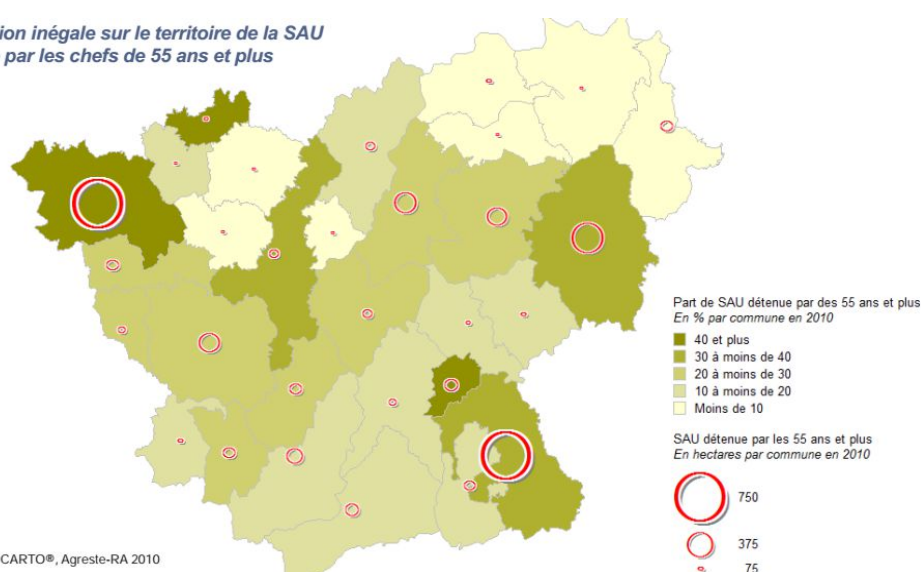
En résumé, on compte pour 1 habitant : 2,6 bovins, 3 volailles et 0,6 porc.

En 2015, 1290 hectares sont déclarés **en agriculture biologique, soit 6 % de la SAU** (contre 3 % en Corrèze), soit 18 % des surfaces en AB du département. La dynamique « agriculture biologique » semble donc plus marquée que dans le reste du département.

Selon les données du dernier recensement agricole, la **production brute standard (PBS<sup>8</sup>) est estimée à 10 % de la PBS départementale**. L'élevage de ruminants représente 80 % de la PBS totale du territoire communautaire. Ce sont en majeure partie des élevages de bovins viande, et pour une moindre part, des élevages de bovins lait. Viennent ensuite les élevages de granivores (porcs et volailles) pour 13 % de la PBS totale, les grandes cultures (cultures de plein champ) pour 3 %, l'horticulture 2 % et les cultures fruitières 1 %.

Afin de soutenir les dynamiques agricoles et les emplois sur le territoire (dans certaines communes, l'agriculture est le principal pourvoyeur d'emplois), il est souhaitable de **favoriser la production de valeur ajoutée sur place**, et de **favoriser la diversification agricole** (production bio, circuits courts, méthanisation, tourisme à la ferme...). Cette diversification limitera la dépendance aux aides et aux marchés extérieurs. Afin de favoriser les transmissions, le **PLUi devra considérer le foncier agricole comme un patrimoine pour une production à long terme**. En effet, en 2010, **au vu de l'âge des exploitants, près de 20 % de la SAU devrait changer de main à moyen terme**. Pour l'instant, la reprise des terres ne semble pas poser problème, mais on assiste à une restructuration des exploitations. Un certain nombre d'entre elles, dirigées par des chefs à l'approche de l'âge de la retraite, réduisent leur surface et cèdent des terres à d'autres, qui s'agrandissent. Toutefois, ces agriculteurs continuent à

Répartition inégale sur le territoire de la SAU détenue par les chefs de 55 ans et plus



Sources :  
©IGN - BD CARTO®, Agreste-RA 2010

Illustration 18: Source Agreste n° 57 juillet 2018 - Draaf Nouvelle Aquitaine

exploiter sur une SAU relativement réduite. **On peut s'interroger à terme sur le devenir de ces petites exploitations**. Si ces surfaces ne sont pas protégées à court terme pour une vocation agricole à long terme, elles risquent de changer d'affectation. Au titre du L141-10 et du L122-10 (loi Montagne), **le DOO du Scot détermine les espaces agricoles à protéger**.

8 La production brute standard (PBS) décrit un potentiel de production des exploitations, exprimé en euros

## Favoriser le développement de la filière bois

Recouvrant plus de 37 000 hectares, **le massif forestier occupe près de 57 % de l'espace** et se répartit sur l'ensemble du territoire. Il représente 13 % de la surface forestière départementale. Ce massif est en **majeure partie composé de feuillus qui représentent 70 % de la surface** et de mélanges feuillus-résineux pour 20 %. Les conifères peuplent 7 % du massif. **Trois entreprises d'exploitation forestière** ont leur siège social dans le territoire. En 2016, elles ont récolté 70 000 m<sup>3</sup> de bois. 40 % de cette récolte est constituée de bois d'industrie. Il s'agit de bois de trituration pour pâtes et panneaux, dont les deux tiers sont du feuillu.

20 000 m<sup>3</sup> de grumes ont été prélevées par ces entreprises dont 85 % de grumes de conifères. 20 000 m<sup>3</sup> de bois énergie ont été récoltés par les exploitations forestières du territoire. Toutefois, l'accès à la

Omniprésence de la forêt sur le territoire

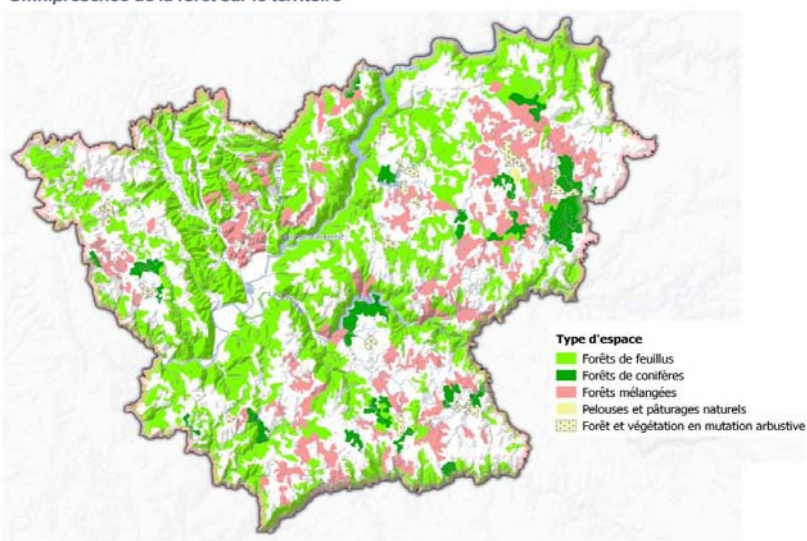


Illustration 19: Source Agreste n° 57 juillet 2018 - Draaf Nouvelle Aquitaine

ressource n'est pas toujours aisé en raison des fortes déclivités ou du manque d'accès, faute de desserte. **Trois scieries sont présentes sur le territoire**, elles ont produit 21 000 m<sup>3</sup> de sciages pour un chiffre d'affaires de 4 millions d'€. Ces scieries ont également généré 40 000 tonnes de produits connexes. La moitié est destinée à la trituration, principalement sous forme de plaquettes. Le chiffre d'affaires lié aux produits connexes s'élève à 1,4 million d'€.



Illustration 20: Boisements dans la vallée de la Souvigne à Forgès

Le Scot peut contribuer au développement de la filière bois en évaluant ses besoins, afin que le **PLUi identifie les secteurs prioritaires pour le développement des entreprises**. Dans son diagnostic, le PLUi pourra, sur la base des schémas directeurs de voirie et d'équipements forestiers<sup>9</sup> (projets de voiries forestières et places de dépôts), mieux identifier et prendre en compte les secteurs d'exploitation forestière prioritaires. Il devra en outre identifier les forêts publiques, bénéficiant ou non du régime forestier. Les secteurs d'exploitation forestière ne devront pas être portés en espaces boisés classés mais en zone N du PLUi, afin de favoriser l'exploitation du bois.



Illustration 21: Coupe rase à Neuville



9 Les SDVEF localisent les routes forestières empierrées, les pistes et les places de dépôts à réaliser

## Protéger le patrimoine naturel et bâti

### Protéger le patrimoine naturel

Au titre du L101-2 et L141-10, le Scot veillera à l'utilisation économe des espaces naturels, à la protection et à l'entretien des sites, milieux et paysages naturels, à la protection de la biodiversité, des ressources naturelles, de la qualité de l'air, de l'eau, et du sol, et des continuités écologiques. **Le DOO du Scot déclinera à son échelle le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** (voir aplats verts dans la carte des enjeux page 18). Le **PLUi affinera les trames vertes et bleues du territoire** pour une prise en compte à la parcelle. Les enjeux du SRCE Limousin sont principalement : le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux naturels, élément paysager identitaire du Limousin ; le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en tête de bassins versants ; l'intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial.

**Le PLUi protégera en particulier les espaces naturels remarquables faisant l'objet d'un classement Natura 2000 (habitat ou oiseau), Znieff, Zico, arrêté de protection de biotope, convention de Ramsar, sites inscrits et classés, sites emblématiques repérés par la Dreal, ainsi que les zones humides. Ces espaces seront prioritairement classés en zone N du PLUi,** puisque ces espaces n'ont pas vocation à accueillir d'installations industrielles (activités, éoliennes, champs photovoltaïques, carrières et mines, pylônes...). Les vallées et gorges seront à traiter avec une attention particulière pour leurs enjeux paysagers et naturels.



Illustration 22: Gorges de la Maronne et de la Dordogne à Hautefage



Illustration 23: L'ouverture des gorges de la Dordogne en aval d'Argentat, à Montceaux

## Patrimoine bâti

Le territoire comporte un grand nombre de bâtiments et de sites classés ou inscrits. Ceux-ci sont un atout indéniable de l'image du territoire (voir note de la paysagiste conseil de la DDT). Le PLUi devra **recenser et protéger ce patrimoine** (châteaux, maisons de maître, lavoirs, puits, croix, granges, murets...), y compris lorsqu'il ne fait pas l'objet d'une protection réglementaire (exemple des bourgs de Montceaux-Sur-Dordogne, Saint-Bonnet-Elvert, Saint-Sylvain, Saint-Bazile-De-La-Roche où aucun monument n'est classé, mais qui présentent un caractère patrimonial).



Illustration 24: Patrimoine remarquable non classé à Saint-Bazile-De-La-Roche



Illustration 25: Centre de Saint-Bonnet-Elvert



Illustration 26: Centre de Saint-Sylvain

Illustration 27: Toitures de l'église de Montceaux-Sur-Dordogne

Ce patrimoine remarquable est un levier de la revitalisation des centres-bourgs et un atout pour un urbanisme de qualité et attractif, notamment en milieu hyper-rural.

## Enjeux paysagers

La note de la paysagiste conseil de la DDT, Iris Sautel, identifie **quatre unités paysagères : le pays d'Argentat, la Xaintrie noire, la Xaintrie blanche, et les gorges de la Dordogne, de la Maronne et de la Cère**. Dans chacune, le Scot devra identifier les fondements géographiques et les structures paysagères, l'occupation du sol, le maillage viaire, la logique d'implantation du bâti et son rapport avec l'espace rural, les morphologies urbaines, les entrées de ville, les couleurs, formes et volumes des constructions. **La note de la paysagiste conseil liste les principaux sites à fort enjeux paysagers**, du fait de leur localisation ou fréquentation touristique. Enfin, elle **interroge chaque thématique d'étude du Scot relativement à ses potentiels impacts paysagers** : forme de l'habitat moderne, des zones d'activités et de commerces, image des entrées de ville, promotion touristique, activité forestière et agricole, trame verte et bleue, transition énergétique.



Illustration 28: Auriac, lieu-dit Le Mons, vue sur Pleaux

## Soutenir l'activité touristique



Illustration 29: Vallée de la Dordogne depuis le Puy du Tour

L'image touristique d'Argentat-Sur-Dordogne est assez bien identifiée (Dordogne, pêche, loisirs nature...). Cette identité est portée par la commune, mais elle concerne tout le territoire (voir note de la paysagiste conseil de la DDT). **Le PLUi devra recenser, identifier et prendre en compte les chemins de randonnée** (vélo, équestre, pédestre), recensés dans le PDIPR<sup>10</sup> mais aussi par les communes. Le chemin de randonnée « de villages en barrages » le long de la Dordogne peut servir de support à des actions intercommunales. La réutilisation des anciennes voies de chemin de fer (POC) pourrait être intéressante à étudier, en lien avec les circuits vélo-route déjà existants. **Le PLUi devra prendre en compte les sites et lieux attractifs ou à valeur patrimoniale**, afin de conserver leur potentiel touristique (sites naturels et culturels, stations sport nature, lacs et étangs, musées, sites archéologiques, offices de tourisme...). Une étude des besoins en aires de camping-car pourrait être utile, en lien avec les sites de pêche et les principaux itinéraires touristiques.

Au titre des articles L122-20 et L122-21, **le Scot et les PLUi devront respectivement prévoir les éventuelles unités touristiques nouvelles structurantes** telles que définies aux articles R122-7 et R122-8, et les unités touristiques nouvelles locales telles que définies à l'article R122-9. Le Scot devra par ailleurs dans son DOO définir la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris des travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes (article L141-23). **Dans le PLUi, ces éventuelles unités touristiques nouvelles feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, au titre du L151-6. Enfin, au titre du L141-12, le **DOO du Scot précisera les objectifs en matière de réhabilitation d'immobilier de loisir** (reconversion d'équipements pour satisfaire des besoins en logements spécifiques du type logements adaptés aux personnes âgées, amélioration de l'offre touristique...)

10 Plan départemental des itinéraires de petite randonnée du Conseil départemental de Corrèze



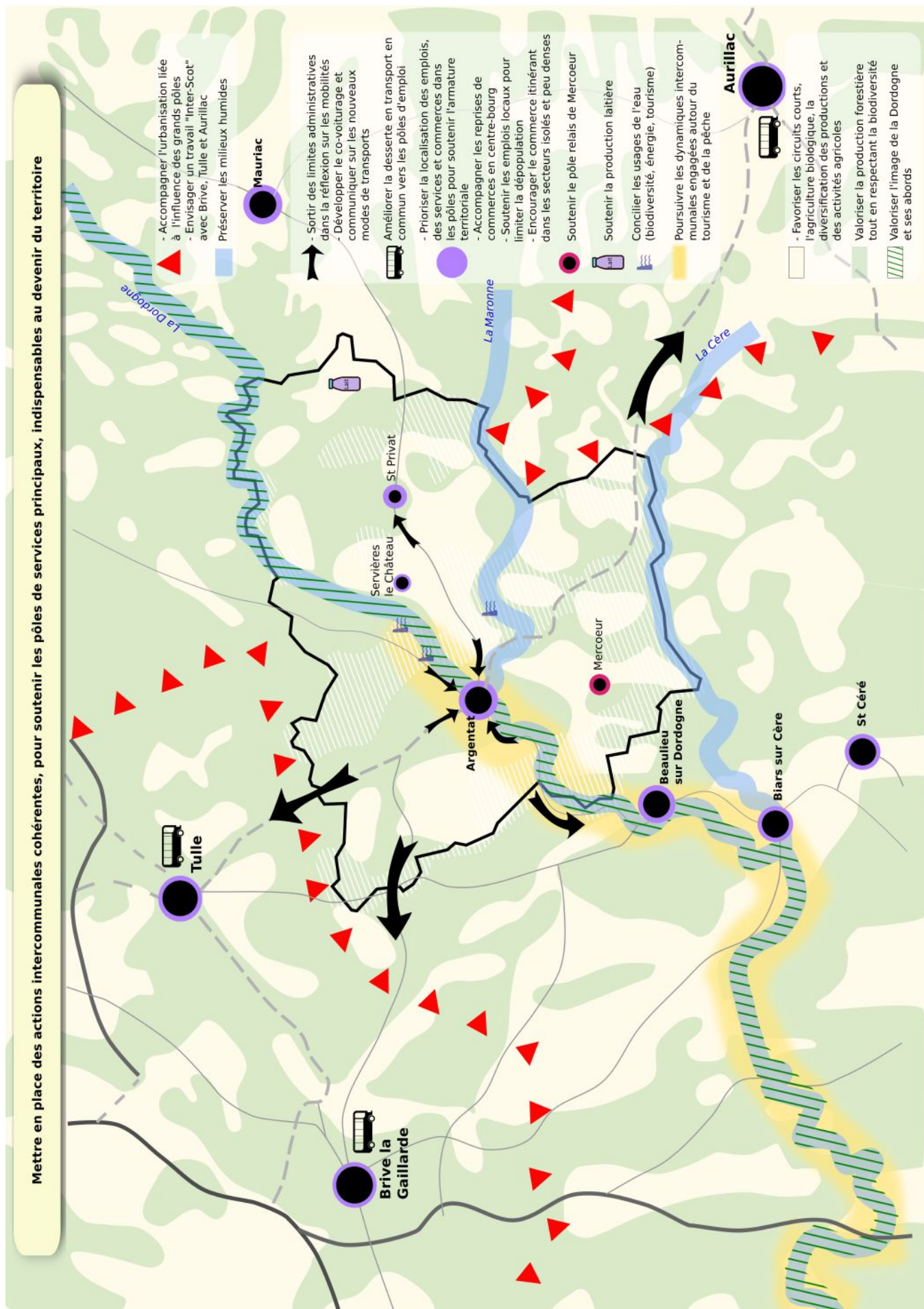


Illustration 30: Carte des principaux enjeux relevant du Scot

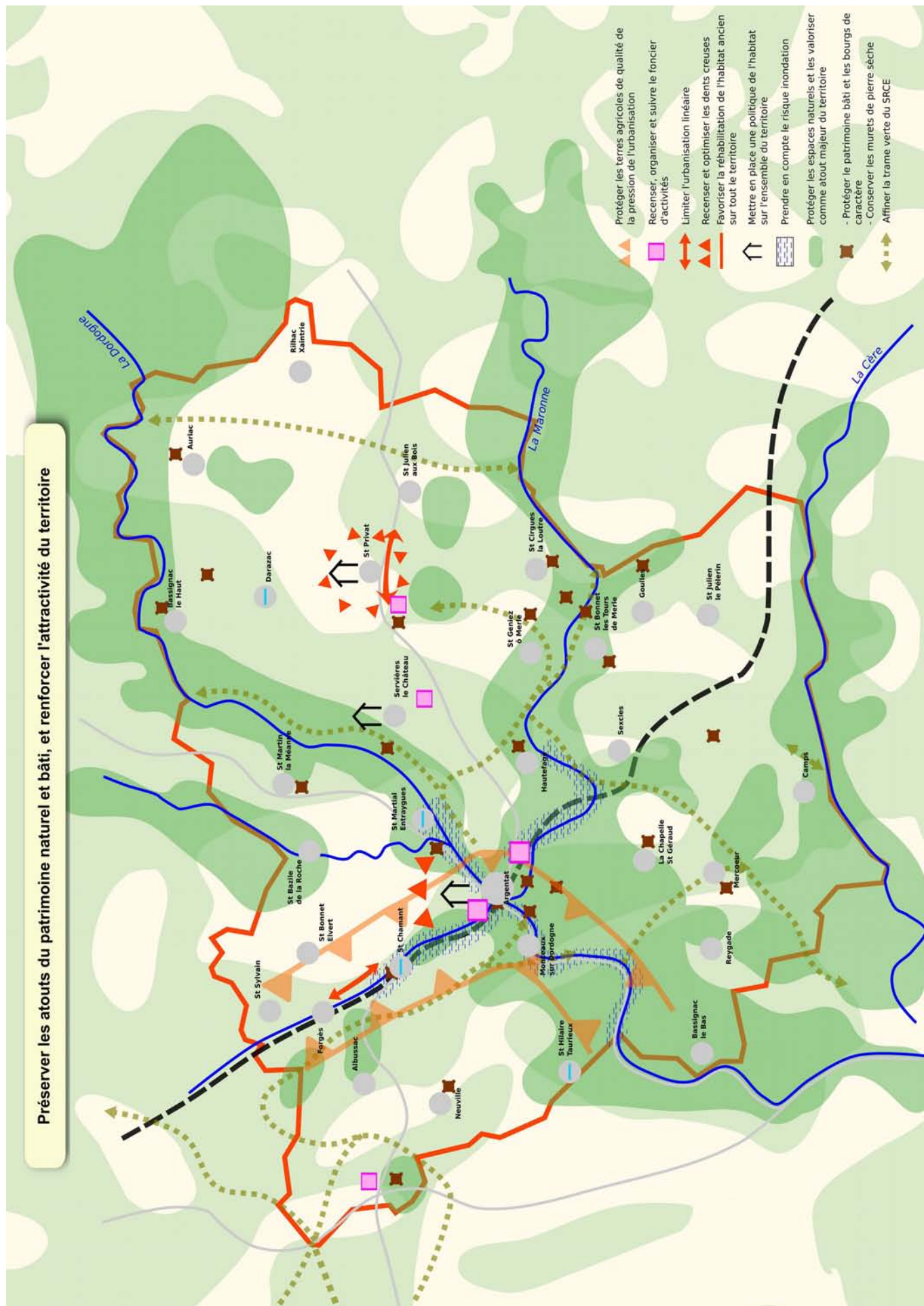


Illustration 31: Carte des principaux enjeux relevant du PLUi

# Conception, articulation et mise en œuvre des projets de territoire

## Compatibilité des projets et des échelles

Au niveau régional, le Sraddet fixe les objectifs de moyen et long termes en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. Ce schéma, en cours de rédaction, aura une incidence forte sur le projet de Scot, puisque celui-ci doit prendre en compte les objectifs du Sraddet, et être compatible avec ses règles générales. **Le conseil régional associe les porteurs de projets de Scot, aussi, l'implication de la communauté de communes dans l'élaboration de ce schéma est essentielle pour porter les enjeux du territoire.**

Le Scot déterminera les conditions d'un aménagement durable du territoire. Les réflexions transversales et prospectives qu'il va soulever, le projet qu'il va dessiner pour l'avenir, et le cadre qu'il va poser pour l'élaboration du PLUi, seront **déterminants pour infléchir certaines dynamiques territoriales et contribuer à la formation d'une identité territoriale** pour la communauté de communes dont les contours ont fortement évolué en 2017. Le **Scot est à l'interface** d'un projet global régional, et du projet local communal. Aussi, la **participation des élus à la démarche** et une **large concertation locale** sont des clés de la réussite du projet.

Le PLH<sup>11</sup> porte sur le fonctionnement des marchés du logement et de l'hébergement, et analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il fixe des objectifs en matière de mixité des logements, résorption du mal-logement, politique d'attribution des logements sociaux, requalification du parc, renouvellement urbain, adaptation de l'habitat, logement des jeunes. Il définit un programme d'action territorialisé et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. **Le PLUiH devra être compatible avec le Scot.**

Le PLUi, qui devra être compatible avec le Scot et le PLH, déclinera ses objectifs à la parcelle, en vue de la gestion des autorisations d'urbanisme. Les calendriers d'élaboration du PLUiH et du Scot devront assurer la relation de compatibilité entre ces documents. Le calendrier le plus sécurisant consisterait à approuver le Scot avant l'arrêt du PLUiH. Une attention spéciale sera portée à la démarche de réalisation de ces documents, afin que les élus locaux, chargés d'appliquer les règles d'urbanisme fixées sur leur commune, s'en sentent pleinement responsables. C'est un enjeu fort pour l'élaboration du PLUiH de Xaintrie Val'Dordogne, sur 30 communes. **L'État suivra attentivement les démarches de concertation et d'association mises en œuvre pour élaborer le PLUiH.**

## Vers un PCAET

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 fixe les objectifs d'un **nouveau modèle énergétique français**. Compte tenu de leur responsabilité et de leurs compétences (urbanisme, mobilité, adaptation de l'habitat et de la construction...), les collectivités sont des acteurs incontournables pour agir en faveur du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. **Prendre en compte et agir contre le changement climatique et la pollution de l'air, grâce à l'élaboration d'un plan climat**

11 Programme Local de l'Habitat

**air énergie territorial (PCAET)**, permet de maîtriser la facture énergétique, de réaliser des économies et de réduire la vulnérabilité du territoire face au coût de l'énergie, de valoriser les ressources locales (emplois, ressources naturelles...), de développer de nouveaux axes de croissance en matière d'emplois, d'améliorer les emplois existants et de favoriser la montée en compétences, d'avoir un territoire attractif en améliorant la qualité de vie (environnement et santé), et d'anticiper les événements climatiques qui ne pourront être évités pour s'y adapter. Le PCAET permet de rédiger un diagnostic, de fixer des objectifs stratégiques et opérationnels, et un programme d'actions et d'orientation (priorisation des financements), et enfin de disposer d'un outil de suivi et d'évaluation. Même s'il n'est pas obligatoire, et **au vu des enjeux énergétiques sur son territoire** et de potentiels atouts à valoriser en matière d'adaptation climatique, **la communauté de communes peut se porter volontaire pour sa réalisation.**

## Qualité des documents produits

L'État sera attentif au **respect de la procédure réglementaire** définie par le code de l'urbanisme afin d'**asseoir la sécurité juridique des documents** produits (concertation, association, contenu des documents, enquête publique...). Une **attention particulière sera apportée à la rédaction du DOO du Scot**, afin que sa lecture permette de comprendre quelles dispositions sont prescriptives, comment le PLUi va devoir appliquer la notion de compatibilité et mettre en œuvre le projet de territoire, sans toutefois réglementer des domaines pour lesquels le Scot n'a pas compétence. Au-delà du respect du contenu des documents du Scot et du PLUi défini par le code de l'urbanisme (règles générales et évaluation environnementale), **l'État attachera de l'importance à la lisibilité de ces documents par les citoyens**. Un résumé non-technique de chaque rapport de présentation est souhaitable. Ce résumé devra permettre de comprendre les principales caractéristiques et dynamiques à l'œuvre sur le territoire, le projet de territoire proposé par les élus pour répondre aux enjeux de développement, ainsi que les principales conclusions de l'évaluation environnementale.

La **démarche d'évaluation environnementale** fait partie intégrante de la logique de construction du projet de territoire et vise à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de l'élaboration du projet de Scot et de PLUi. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des incidences prévisibles et à proposer des mesures capables d'éviter, de réduire ou de compenser ces impacts potentiels. La note de cadrage fournie dans le porter-à-connaissance permettra de mieux comprendre le degré de précision attendu par l'autorité environnementale<sup>12</sup>.

## Suivi et évaluation

Le Scot étant un document de planification prévu pour une durée relativement longue, **il est nécessaire de pouvoir mesurer, avant le terme de cette échéance, comment les orientations du Scot se concrétisent** sur le territoire et d'en apprécier l'efficacité, afin de pouvoir si nécessaire adapter le document. La démarche d'évaluation environnementale se poursuit après l'adoption du Scot avec le **suivi de la mise en œuvre du document (et de ses résultats) du point de vue de l'environnement**. Ce suivi ne peut être assuré que si une comparaison de l'état de l'environnement avant, et après le Scot, est réalisée. Pour cela, il est nécessaire que le document présente un « état zéro » de l'environnement sur le territoire, définisse les enjeux en matière environnementale et prévoie des indicateurs qui vont permettre de suivre l'évolution de cet état avec la mise en place du Scot. Ces indicateurs pourront être utilement valorisés dans le dossier d'avis sur le projet de Scot déposé à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La communauté de communes devra procéder à une **analyse des résultats de l'application du Scot dans un délai au plus tard de six années** après son approbation. Le bilan du Scot a pour objectif d'évaluer

12 L'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine du Conseil général de l'environnement et du développement durable

l'efficacité des orientations proposées. Il permet d'**estimer les impacts induits (positifs ou négatifs) par le projet de Scot afin d'ajuster la stratégie territoriale** : poursuivre les objectifs en vigueur ou réviser le document. Les indicateurs de suivi en continu permettent de juger de l'efficacité de la traduction du Scot dans le PLUi. Ils permettent également de préciser le contenu du DOO si des difficultés d'interprétation sont rencontrées. Les indicateurs de suivi sont présentés dans le cadre du DOO. Les questions de développement urbain, de protection des espaces naturels et de cohérence entre urbanisme et déplacement pourront être étudiées au travers de :

- l'habitat : nombre de logements construits, densité, taille des parcelles bâties ;
- la démographie : évolution du nombre de ménages, de la pyramide des âges, de la composition des ménages ;
- l'occupation des sols : état de consommation des sols, évolution de la superficie des espaces agricoles et naturels, évolution de la superficie artificialisée en regard de la croissance de la population ;
- le développement économique : inventaire des surfaces des zones d'activités, évolution du nombre d'emplois ;
- les déplacements : voies créées, évolution du nombre de places de stationnement, du nombre de kilomètres parcourus en voiture, de la part modale des transports collectifs ;
- l'environnement : superficie des zones inconstructibles, superficie des espaces agricoles et naturels, superficie des milieux naturels restaurés, volume des extractions de ressources, niveau de pollution et de rejet de gaz à effet de serre ;
- la prévention des risques : évolution du nombre d'habitants et/ou d'emplois exposés à l'aléa.

**Ces indicateurs sont à prévoir dès l'élaboration du projet de Scot** afin de vérifier si les objectifs issus du DOO seront atteints. Ils peuvent mettre en avant des évolutions en matière de développement résidentiel, de développement économique et social, de transports, de consommation d'espace, de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les indicateurs issus de l'évaluation environnementale doivent y être exploités afin de mettre en lumière les possibles pressions que subit le territoire.

Au-delà de l'élaboration du Scot, la **communauté de communes a vocation à assurer le suivi et la mise en œuvre de ce dernier en vérifiant la compatibilité** de ses orientations avec les documents d'urbanisme de rang inférieur comme le PLUi, ou de planification sectorielle comme les plans de déplacements urbains (PDU) et le programme local de l'habitat (PLH), plan climat air énergie territorial (PCAET). La communauté de communes aura un rôle d'explication du Scot, et de communication sur ses grandes orientations et prescriptions auprès des organismes concernés. Elle devra également développer des **missions d'observation et de veille du territoire**.

## Réalisation

Réalisation : Direction départementale des territoires de la Corrèze, en partenariat avec la Draaf Nouvelle-Aquitaine

Photos : Valérie Fontaneau, Thierry Peyrichoux, Florence Martin DDT 19.

Création cartographique : Isabelle Chaumont DDT 19.

Validation février 2019.

Ce document et ses illustrations sont libres de droit et réutilisables sous réserve d'en citer la source.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires  
Service études et stratégies territoriales  
Unité cohérence territoriale et études

Affaire suivie par : Florence MARTIN  
Responsable de l'unité

☎ 05 55 21 80 68

[florence.martin@correze.gouv.fr](mailto:florence.martin@correze.gouv.fr)

Tulle, le **25 MARS 2019**

Le préfet de la Corrèze,  
à

Liste des destinataires *in fine*

Vos références :  
Nos références :

**Objet :** Enjeux de l'État pour l'élaboration du Scot et du PLUiH Xaintrie Val'Dordogne  
**P.J. :** Note d'enjeux de l'État et ses 3 annexes.

La communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne a décidé, par délibération du 15 novembre 2017, de prescrire l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (Scot), et d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H).

En complément du « porter-à-connaissance » de l'État, j'ai l'honneur de vous communiquer la synthèse des enjeux de l'État élaborée par mes services, dans le cadre de l'association à l'étude de vos documents d'urbanisme.

Ces éléments, développés dans la note jointe, serviront de base à l'élaboration des avis que l'État portera sur vos projets de Scot et de PLUi-H arrêtés.

En complément, nous vous transmettons également la note de la paysagiste conseil de l'État qui apporte une analyse des enjeux paysagers de votre territoire, ainsi qu'une étude de la Draaf Nouvelle-Aquitaine sur le volet agricole et forestier, et une note de la direction départementale des territoires spécifique au volet habitat de votre PLUi-H.

Le respect des enjeux d'aménagement durable définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est important. Plus particulièrement pour votre territoire, la démarche conjointe de Scot et de PLUi-H en cours devra conforter l'armature territoriale tout en soutenant l'hyper-ruralité de celui-ci.

La définition d'une politique de transport à l'échelle communautaire, répondant aux questions des mobilités, tant internes qu'externes, devra être articulée avec les enjeux de votre politique d'habitat.

Si le volet quantitatif de celle-ci n'est pas le plus important, c'est bien dans la qualification et la diversification des parcours résidentiels, notamment par la reconquête du tissu vacant plus qu'en extensions urbaines, que vous orienterez les actions de votre programme d'habitat.

Le développement devra garantir la préservation des atouts de votre territoire : le patrimoine agricole, forestier, naturel et bâti en constituent une identité forte, qu'il convient d'analyser finement afin de conserver le support de votre attractivité touristique.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26  
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30  
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

[www.correze.gouv.fr](http://www.correze.gouv.fr)

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT



<http://twitter.com/Prefet19>

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous présenter ce travail, de la manière qui vous semblera la plus profitable, au cours d'une future réunion.

~~Le préfet,~~  
et par délégation  
Le Secrétaire Général



Eric ZABOURAEFF

Liste des destinataires :

- président de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne.

Copie :

- direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population de la Corrèze,

- architecte des bâtiments de France de la Corrèze,

- Dreal Nouvelle-Aquitaine,

- Draaf Nouvelle-Aquitaine,

- Direccte Nouvelle-Aquitaine,

- Chambre de commerce et d'industrie de la Corrèze,

- Chambre d'agriculture de la Corrèze,

- Conseil régional Nouvelle-Aquitaine,

- Conseil départemental de la Corrèze.





## Données territoriales agricoles du SCoT du territoire Xaintrie Val' Dordogne



### DES ÉLÉMENTS DE DÉCISION À UNE ÉCHELLE TERRITORIALE APPROPRIÉE

L'objectif de ce dossier de « données territoriales » est de fournir aux acteurs locaux en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Xaintrie Val'Dordogne, divers éléments de connaissance relatifs aux dynamiques agricoles en oeuvre sur ce territoire. Il regroupe les données statistiques disponibles à ce jour (recensements agricole et de la population) ainsi que des données administratives relatives à l'activité agricole de ce territoire.

Il a été élaboré par le service régional de l'information statistique économique et territoriale de la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine, à la demande et en collaboration avec la direction départementale des territoires de Corrèze.

### SOMMAIRE

Fiche 0 - Synthèse, carte de situation

Fiche 1 - Un vaste espace agricole et naturel

Fiche 2 - Repli des exploitations individuelles au profit des Gaec

Fiche 3 - Un élevage extensif orienté vers la production de brouillards et de veaux

Fiche 4 - Bovins lait : un élevage à maintenir

Fiche 5 - Quelques élevages de porcs ou volailles

Fiche 6 - Une agriculture bio orientée vers l'élevage bovin

Fiche 7 - Circuits courts, diversification, signes officiels de qualité : des stratégies à ne pas négliger

Fiche 8 - Des interrogations sur la transmission de certaines exploitations

Fiche 9 - 13 % du massif forestier départemental

Fiche 10 - Un emploi agricole essentiellement familial

Méthodologie



**S**'étendant sur près de 23 300 hectares, l'espace agricole investit 40 % de l'espace au sein du périmètre du SCoT Xaintrie Val'Dordogne. En 2016, les 405 déclarants à la PAC constituent la majeure partie des exploitations agricoles en activité sur le territoire.

Selon les données du dernier recensement agricole, la production brute standard (PBS)<sup>(\*)</sup> est estimée à 10 % de la PBS départementale.

L'élevage de ruminants, production prépondérante, représente 80 % de la PBS totale du territoire. Ce sont en majeure partie des élevages de bovins viande, et pour une moindre part, des élevages de bovins lait. Viennent ensuite les élevages de granivores (porcs et volailles) pour 13 % de la PBS totale, les grandes cultures (cultures de plein champ) pour 3 %, l'horticulture 2 % et les cultures fruitières 1 %.

Près de 95 % de la sole agricole sont recouverts de prairies et fourrages, le reste de la surface agricole utilisée (SAU) étant dédiée essentiellement aux céréales à paille. Sur les cinq dernières années, les surfaces déclarées à la PAC ont progressé très légèrement. Cependant, entre 2006 et 2015, selon des données des fichiers fiscaux, 121 hectares ont été artificialisés.

Concernant près des trois quarts des exploitations agricoles en 2015, le statut d'exploitation individuelle reste

prédominant, mais les sociétés, et plus particulièrement les Gaec, progressent au cours des dernières années. Cette évolution s'accompagne d'une réduction du nombre d'exploitations et par conséquent, d'une augmentation de la SAU moyenne.

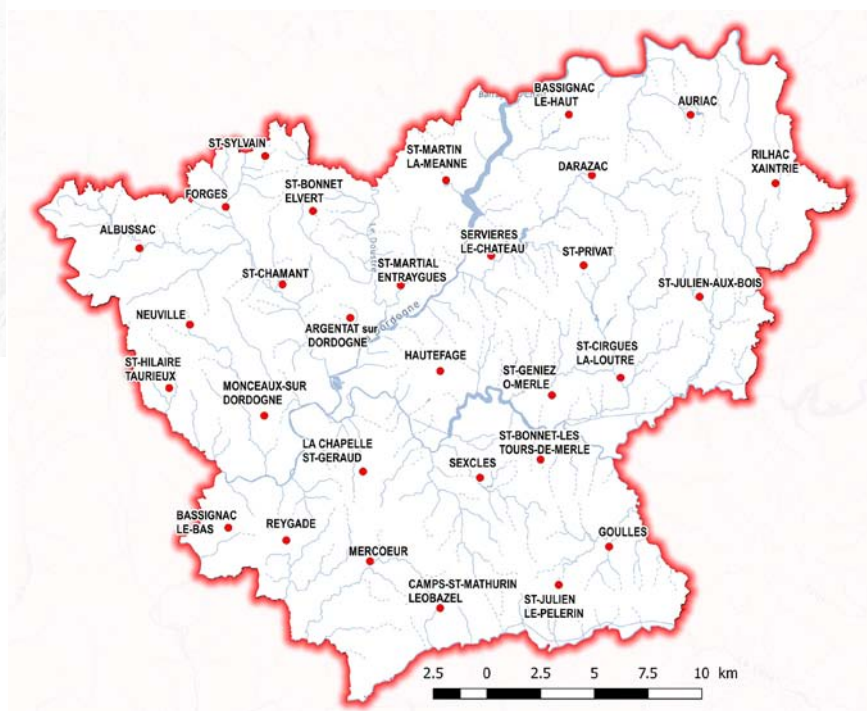
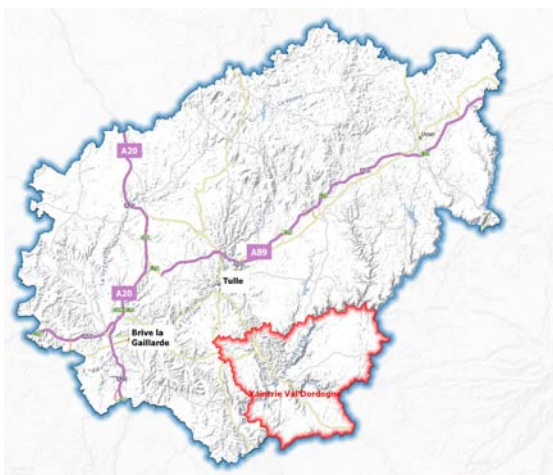
Près de neuf exploitations sur dix élèvent des bovins viande. Près des deux tiers des élevages produisent des brouards, essentiellement destinés à l'exportation. 30 % des élevages produisent du veau de lait sous la mère.

En 2016, 56 éleveurs élèvent des vaches laitières et près des 60 % des volumes produits sont collectés par la laiterie Duroux, implantée sur le territoire.

Près de 20 % de la SAU devrait changer de mains à moyen terme. Pour l'instant, la reprise des terres ne semble pas poser problème, mais on assiste à une restructuration des exploitations. Un certain nombre d'entre elles, dirigées par des chefs à l'approche de l'âge de la retraite, réduisent leur surface et cèdent des terres à d'autres, qui s'agrandissent. Toutefois, ces agriculteurs continuent à exploiter sur une SAU relativement réduite. On peut s'interroger à terme sur le devenir de ces petites exploitations.

(\*) Cf. fiche méthodologie

## ►►► POUR SE SITUER



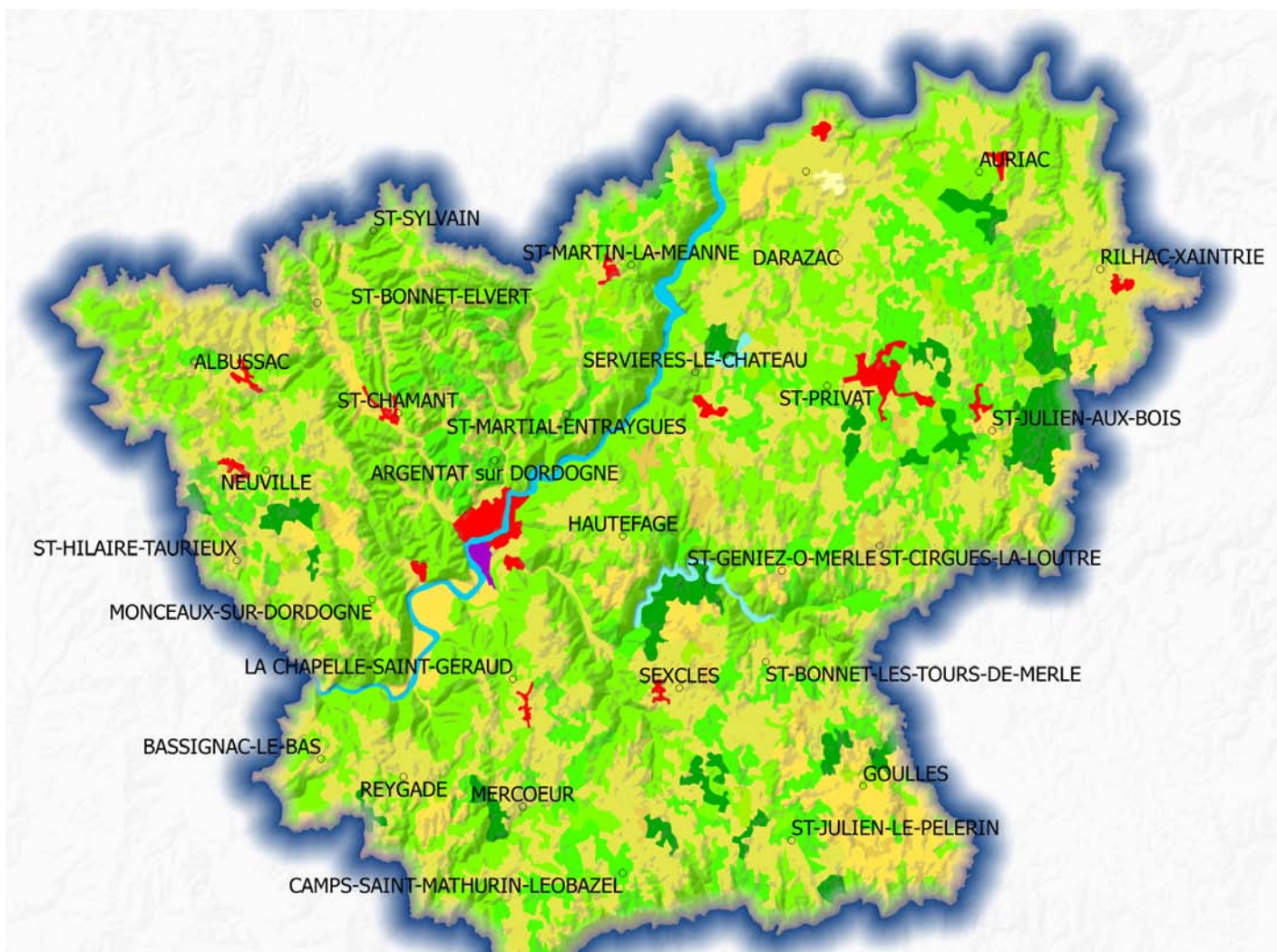
## Un vaste espace agricole et naturel

### Agriculture et forêt recouvrent 97 % de l'espace

L'aire du SCoT Xaintrie Val'Dordogne s'étend sur 65 400 hectares. En 2012, selon la base de données « SOeS CORINE Land Cover », la forêt y occupe 57 % de l'espace et l'agriculture 40 %. Les espaces artificialisés, constitués essentiellement de tissu urbain « discontinu » représentent 1,3 %. Au sein de ces espaces, les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes, coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Enfin, les surfaces en eau recouvrent 1,7 % de l'espace.

Au niveau agricole, les prairies et autres surfaces toujours en herbe constituent plus de 80 % de la sole agricole, le reste étant essentiellement constitué de parcellaire complexe où se juxtaposent des petites parcelles de culture, des prairies et éventuellement quelques cultures fruitières.

### Forêt et agriculture structurent l'espace



#### Occupation du sol en 2012

- 112 - Tissu urbain discontinu
- 131 - Extraction de matériaux
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 222 - Vergers et petits fruits
- 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- 311 - Forêts de feuillus
- 312 - Forêts de conifères
- 313 - Forêts mélangées
- 321 - Pelouses et pâturages naturels
- 324 - Forêt et végétation arbustive en mutation
- 511 - Cours et voies d'eau
- 512 - Plans d'eau



Sources : ©IGN - BD CARTO®,  
Union européenne-SOeS, CORINE Land Cover, 2012



## 23 300 hectares déclarés à la PAC en 2016

Les déclarations de surface réalisées par les exploitations représentent la majeure partie des surfaces agricoles exploitées de ce territoire (cf. *Méthodologie*).

En 2016, 23 262 hectares ont été déclarés à la PAC sur l'aire du SCoT Xaintrie Val'Dordogne <sup>(1)</sup>. Cela représente 10 % des surfaces déclarées au niveau départemental.

Au niveau territorial, les surfaces déclarées à la PAC recouvrent 36 % de l'aire du SCoT. Toutefois, cette répartition diffère légèrement selon les communes. L'agriculture est moins dense au sein du triangle formé par les communes de Saint-Bonnet-Elvert / Saint-Martin-la-Méanne / Argentat-sur-Dordogne, que dans le reste du territoire.

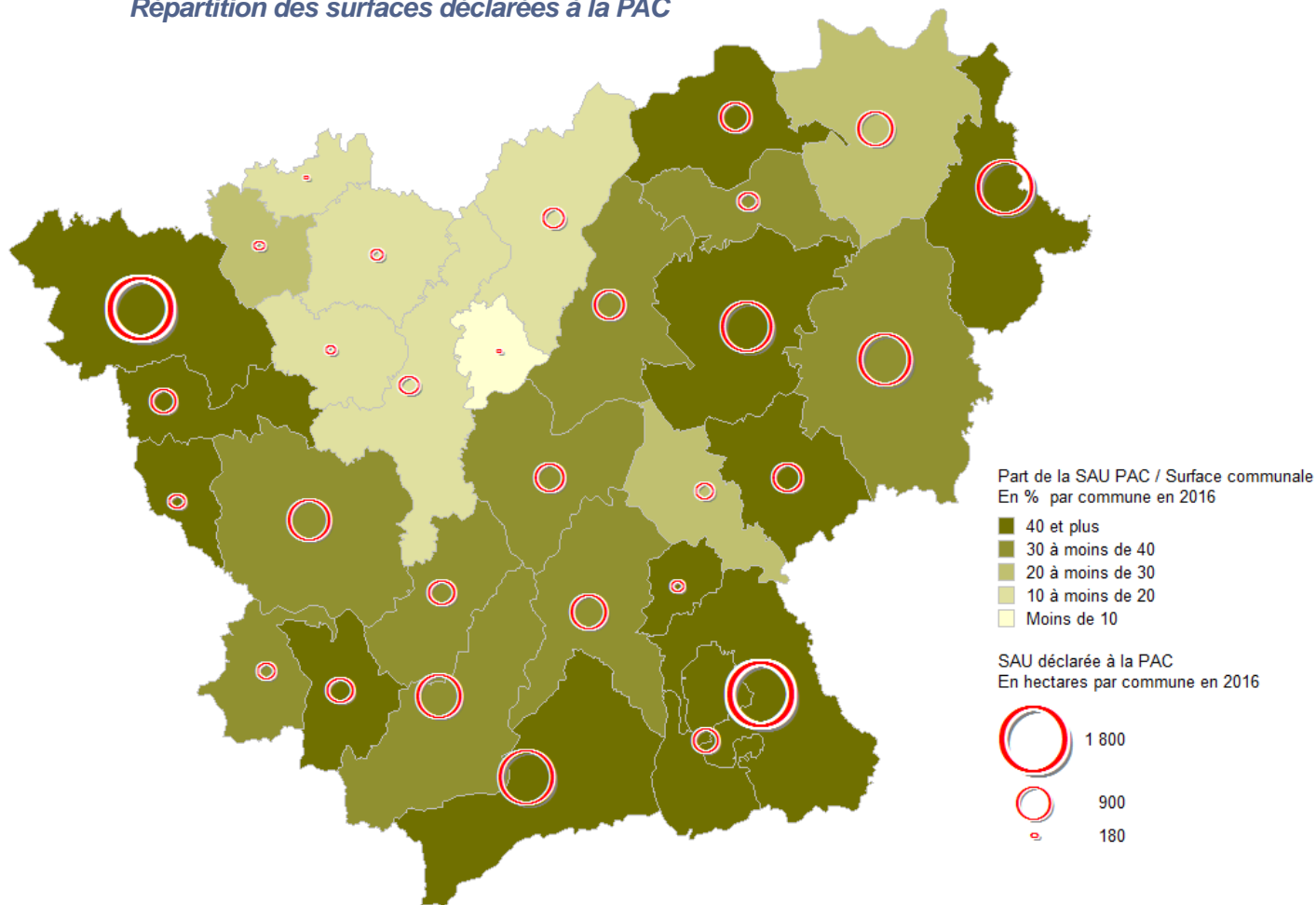
<sup>(1)</sup> Il s'agit des surfaces déclarées à la commune de la parcelle, que le siège d'exploitation soit sur l'aire du SCoT ou non.

### Méthodologie

La surface déclarée à la PAC par les agriculteurs est légèrement inférieure à la superficie de « l'espace agricole » identifié par la base CORINE Land Cover à la page précédente. En effet, pour cette dernière, la plus petite unité cartographiée (seuil de description) est de 25 hectares pour les bases complètes et de 5 hectares pour les changements et l'occupation du sol est définie par photo-interprétation. Cette échelle vise à donner une vision synthétique et exhaustive de l'occupation de l'espace.

Les données de la PAC sont issues des déclarations de surface réalisées annuellement par les agriculteurs et sont par conséquent beaucoup plus précises, mais elles excluent les terres agricoles non déclarées à la PAC. Ces dernières sont minimes sur ce territoire.

### Répartition des surfaces déclarées à la PAC





### Prédominance des prairies

Les prairies et fourrages représentent 94 % de la SAU. Ce sont essentiellement des prairies naturelles ou des prairies temporaires ou artificielles. Les fourrages annuels composés pour les deux tiers de maïs ensilage et pour un tiers de divers mélanges de céréales et protéagineux, représentent 3 % de la surface fourragère.

Le reste de la SAU est essentiellement recouvert de céréales à paille : triticale, blé tendre d'hiver, orge d'hiver, seigle d'hiver ou autres mélanges de céréales.

### Maintien, voire légère progression des surfaces déclarées

Entre 2010 et 2016, les surfaces déclarées à la PAC progressent très légèrement (+206 hectares, soit 1 % des surfaces déclarées). Cette évolution s'apparente à celle constatée dans le reste du département.

Au niveau de l'assolement on constate, sur la même période, une régression des prairies naturelles au profit des autres catégories de cultures (prairies naturelles et artificielles, fourrages annuels et céréales). Il est toutefois difficile de parler d'intensification de la production fourragère, car la progression de ces cultures fourragères et de céréales représente des surfaces relativement limitées. De même, la progression des prairies temporaires est surtout effective à partir de 2015, année de modification des modalités de déclaration des surfaces à la PAC. Un effet « déclaratif » n'est donc pas à exclure.

### Une gouvernance locale du foncier

88 % des déclarants de parcelles sur le territoire possèdent leur siège d'exploitation sur une commune incluse dans l'aire du SCoT. Ces derniers regroupent 96 % des terres déclarées.

À l'inverse, 12 % des exploitations déclarant des terres sur le territoire n'y ont pas leur siège. Elles regroupent 4 % des terres déclarées, soit 937 hectares. Le siège de la majeure partie d'entre elles est implanté dans une commune voisine du territoire. Deux tiers d'entre elles sont implantées en Corrèze (2 % des surfaces déclarées) et un tiers dans le département limitrophe du Cantal.

### Peu d'espaces naturels agricoles ou forestiers artificialisés entre 2006 et 2015

La consommation foncière sur les dix dernières années est relativement faible. Selon les données MAJIC <sup>(\*)</sup>, 121 hectares agricoles, naturels ou forestiers, ont été artificialisés entre 2006 et 2015. Dans la moitié des communes, c'est moins de 3,7 hectares qui ont été artificialisés sur cette période, contre 4,8 dans le reste du département.

En outre, depuis 2006, comme dans le reste du département, la consommation foncière a tendance à régresser.

<sup>(\*)</sup> Les données utilisées sont issues du fichier de mise à jour des informations fiscales de la DGFIP. Ces données ont été retraitées à l'échelle nationale par le Cerema et traduisent les changements de destination fiscale des sols.

### Répartition des surfaces déclarées selon la nature de culture

Unités : hectare, %

Catégorie de culture	Surface	% départemental
Céréales (y compris semences)	1 192	9
Protéagineux (y compris semences)	43	10
Autres cultures <sup>(1)</sup>	10	ns
Fourrages annuels	717	13
Prairies artificielles et temporaires	9 648	12
Jachères	7	8
Cultures fruitières <sup>(2)</sup>	27	1
Surfaces toujours en herbe des exploitations	11 474	10
Autres surfaces	144	ns
<b>Total</b>	<b>23 262</b>	<b>10</b>

ns : non significatif

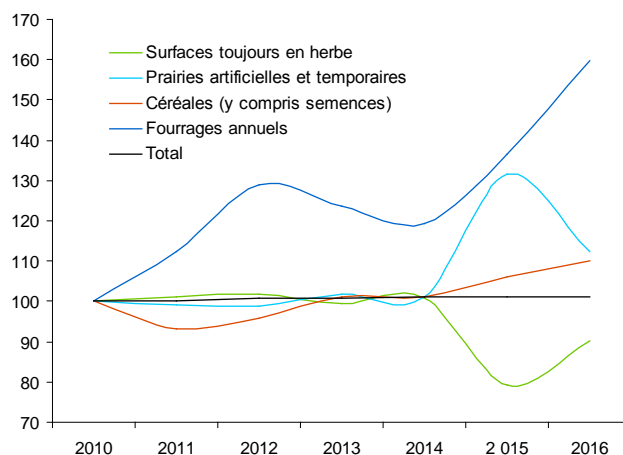
<sup>(1)</sup> dont oléagineux, plantes aromatiques, médicinales et à parfum, pommes de terre, légumes frais.

<sup>(2)</sup> y compris châtaigneraies, noyeraies

Source : ASP - Déclarations de surface PAC 2016

### Évolution des surfaces déclarées à la PAC entre 2010 et 2015

En base 100 en 2010



Source : ASP - Déclarations de surface PAC

**Note de lecture :** Afin de comparer de l'évolution des surfaces des diverses cultures entre elles, nous avons ramené à la valeur « 100 » toutes les surfaces 2010 et ensuite comparé leur évolution au regard de cette valeur 2010.

Par exemple, entre 2010 et 2016, la surface en céréales a augmenté de 10 % alors que les surfaces en herbe ont diminué de 10 %.

## Repli des exploitations individuelles au profit des Gaec

### Prédominance des exploitations individuelles

En 2015, trois quarts des exploitations déclarant à la PAC ont le statut d'exploitation individuelle. Elles regroupent la moitié de la surface déclarée.

Les Gaec représentent la forme sociétaire la plus usitée. Ils représentent 15 % des exploitations et 34 % de la surface déclarée.

Viennent ensuite les EARL (9 % des exploitations et 12 % de la surface déclarée).

### Recul des entreprises individuelles au profit des Gaec

Entre 2008 et 2015, on note un repli des exploitations individuelles au profit des sociétés. En 2008, les exploitations individuelles représentaient 78 % des déclarants et regroupaient 56 % de la SAU déclarée. En 2015, elles représentent 74 % des effectifs pour la moitié de la surface déclarée.

En revanche, les Gaec progressent de 13 unités (près du quart de leur effectif 2008) et gagnent plus de 2 000 hectares (+25 %).

### Agrandissement des exploitations entre 2008 et 2015

En 2008, 474 exploitations <sup>(1)</sup> déclaraient une SAU totale de 22 894 hectares à la PAC <sup>(2)</sup>, soit 48 hectares en moyenne. En 2015, nous retrouvons une SAU totale déclarée légèrement supérieure (23 381 hectares), avec 440 déclarants <sup>(3)</sup>. La légère progression de la SAU déclarée (+2 %), associée à la diminution des déclarants (-7 %), entraîne une augmentation de la surface déclarée moyenne de 5 hectares. Toutefois, l'évolution n'est pas identique pour l'ensemble des exploitations...

### Trois arrivants pour quatre partants

Sur cette période, 132 déclarants ont cessé de déclarer et on enregistre 98 nouveaux déclarants, soit un taux de reprise (arrivants/partants) de près de 75 %. Conjointement, 5 493 hectares « libérés » par cessation de déclaration sont intégralement compensés par les nouvelles déclarations <sup>(3)</sup> qui représentent 5 566 hectares.

### Consolidation par agrandissement de certaines exploitations

Par ailleurs, 342 exploitations ont déclaré des surfaces sur l'ensemble de la période. Parmi elles, 40 % déclarent la même surface en 2008 et 2013, 25 % diminuent leur surface déclarée de 14 hectares en moyenne et 35 % l'ont augmentée de 13 hectares en moyenne.

Ainsi, au delà de l'augmentation moyenne de 5 hectares de la SAU déclarée, on constate que la moitié des exploitations ont consolidé leur SAU entre 2008 et 2015 : les nouveaux déclarants (98 exploitations) déclarent en moyenne 15 hectares de plus que les partants et 121 exploitations ont augmenté leur SAU déclarée.

<sup>(1)</sup> Exploitations dont le siège est situé sur le territoire du SCoT ayant déclaré plus de 0,1 hectare.

<sup>(2)</sup> SAU déclarée au siège d'exploitation, que les parcelles soient ou non localisées dans le périmètre du SCoT.

<sup>(3)</sup> Y compris les changements de N° PACAGE faisant suite au changement de statut de chef d'exploitation.

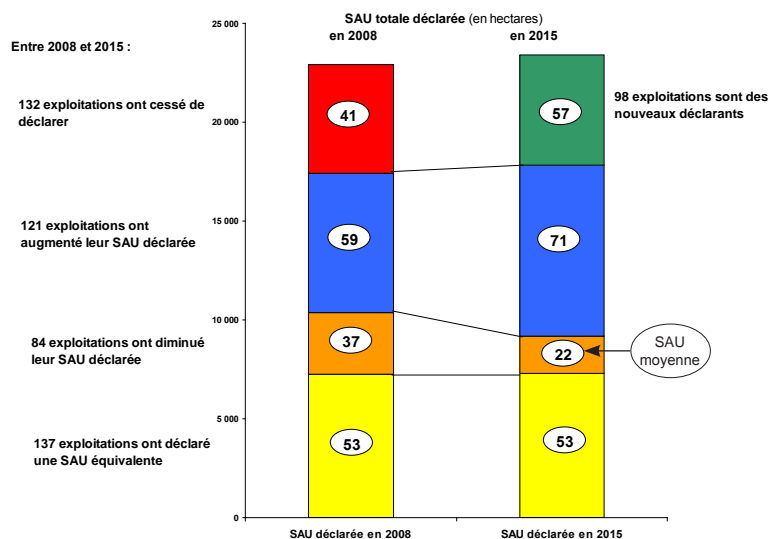
### Répartition de la SAU déclarée à la PAC en 2015 par statut d'exploitation

Unité : hectare

Statut d'exploitation	Effectif	SAU
Exploitation individuelle	325	11 582
Groupement agricole d'exploitation en commun	66	8 076
Exploitation agricole à responsabilité limitée	38	2 933
Autre forme sociétaire	11	790
<b>Total</b>	<b>440</b>	<b>23 381</b>

Source : ASP - Déclarations de surface PAC 2015

### Évolution de la SAU des exploitations entre 2008 et 2015 au regard de leur déclaration PAC



Source : ASP - Déclarations de surface PAC

**Note de lecture** : les histogrammes représentent la SAU totale déclarée à la PAC. Une couleur est affectée en fonction du type d'évolution constatée sur l'exploitation entre 2008 et 2015. Par exemple, 121 exploitations ont augmenté leur SAU entre 2008 et 2015 (en bleu) ; leur SAU totale déclarée était de 7 079 hectares en 2008 et de 8 638 hectares en 2015 ; leur SAU moyenne est passée de 59 hectares à 71 hectares.

## Un élevage extensif orienté vers la production de broutards et de veaux

### L'élevage bovin viande omniprésent

Comme en Corrèze, l'élevage de bovins pour la viande représente une part essentielle de l'activité agricole du SCoT. En 2016, sur les 406 exploitations bénéficiaires d'une aide PAC, 87 % possèdent au moins un bovin de type viande. Les élevages avec au moins dix vaches nourrices, dits allaitants, valorisent 86 % de la surface agricole du territoire déclarée à la PAC.

En 2016, le SCoT compte 354 exploitations ayant au moins un bovin viande. Parmi elles, 274, soit 77 %, sont des élevages allaitants (\*), dont 65 dirigés par plusieurs exploitants. Au final, 351 éleveurs de bovins allaitants travaillent sur le SCoT.

Les exploitations présentes sur le SCoT disposent d'un cheptel de 30 450 bovins au 31 décembre 2016, détenu essentiellement par les élevages allaitants. La moitié de ce cheptel correspond à des vaches nourrices. Sept vaches nourrices sur dix sont de race limousine.

(\* Un élevage est dit allaitant s'il possède au moins dix vaches nourrices.

### Un élevage extensif

Au recensement agricole de 2010, 315 exploitations agricoles du SCoT étaient des élevages allaitants, pour un cheptel total de 14 600 vaches. Entre 2010 et 2016, le nombre d'élevages allaitants s'est réduit mais le cheptel total de vaches et leur SAU globale sont restés plutôt stables. Ceci traduit la tendance à l'agrandissement des élevages.

Sur le territoire, les élevages allaitants sont extensifs et de grande taille. Avec en moyenne 52 vaches et 75 hectares de SAU, ils sont plus étendus que les autres exploitations du SCoT, qui comptent en moyenne 27 hectares de SAU. En Corrèze, les élevages allaitants sont également extensifs. En 2016, ils avaient en moyenne 55 vaches sur 82 hectares de SAU.

### Des veaux sous la mère et surtout des broutards

Le système d'élevage est orienté naisseurs pour 64 % des exploitations et producteurs de veaux pour 30 %.

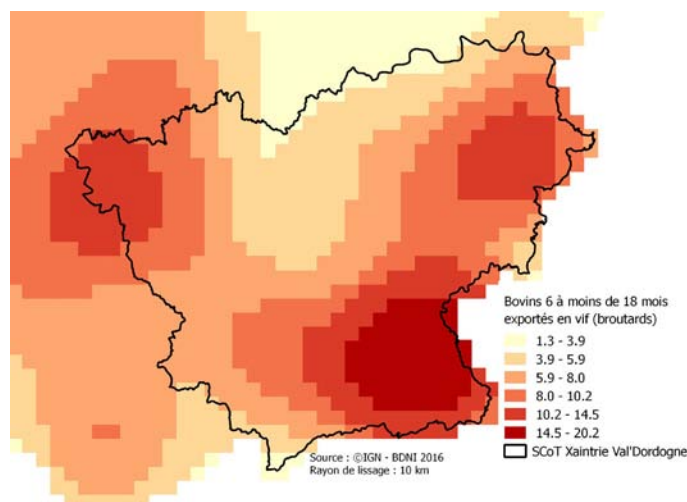
Les élevages orientés naisseurs produisent des bovins maigres destinés principalement à l'exportation. La plupart privilégie la production de broutards. Les autres produisent du brouillard repoussé. Veaux allaitants élevés par leur mère qu'ils accompagnent aux pâturages, les broutards sont sortis de l'exploitation pour être engraisés, le plus souvent entre 8 et 12 mois. Les plus âgés sont dits repoussés. En 2016, 230 exploitations ont exporté 6 300 jeunes bovins de 6 à 18 mois à destination le plus souvent d'ateliers d'engraissement en Italie et en Espagne.

Les élevages orientés producteurs de veaux produisent principalement des veaux sous la mère. En 2016, 2 900 veaux de moins de 8 mois ont été sortis des exploitations pour abattage.

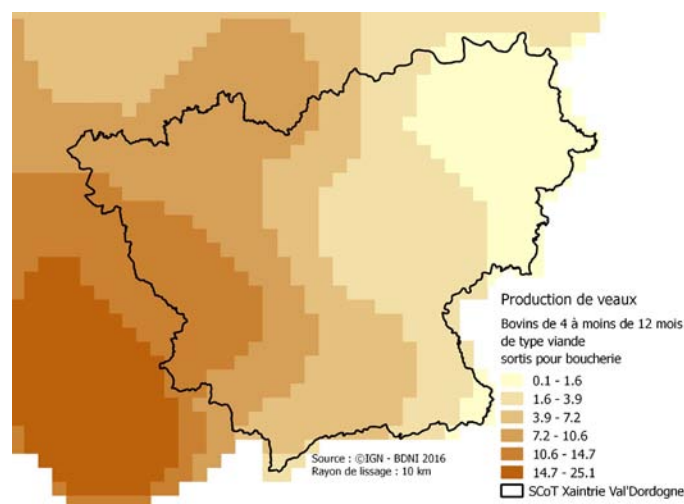
#### Élevage de bovins viande en quelques chiffres

- 354** exploitations avec au moins un bovin viande
- 274** élevages allaitants
- 64 %** de naisseurs
- 30 %** de producteurs de veaux
- 86 %** de la SAU du SCoT
- 14 500** vaches nourrices
- 10 600** broutards exportés
- 4 800** bovins produits pour la boucherie

#### Localisation des élevages bovins spécialisés naisseurs



#### Localisation des élevages orientés producteurs de veaux



»»



## Prédominance du système d'élevage naisseur

Le système d'élevage étant surtout orienté naisseur, les sorties des élevages à destination d'autres exploitations sont presque deux fois plus nombreuses que les sorties pour abattage (pour boucherie). En 2016, toutes races et âges confondus, 10 600 bovins viande ont ainsi été vendus à d'autres élevages et 4 800 ont été vendus pour la boucherie.

Les sorties vers d'autres exploitations correspondent majoritairement aux broutards, exportés ou vendus en France pour être engraisés. Les exploitations ont aussi vendu 1 300 veaux de moins de 4 mois à d'autres élevages.

Les sorties pour abattage concernent les gros bovins de plus de 24 mois et surtout les veaux sous la mère : les jeunes bovins de moins de 8 mois représentent 60 % des effectifs abattus.

Un abattoir est implanté sur le territoire du SCoT : SOL à Argentat-sur-Dordogne. Cet abattoir qui appartient au groupe Bigard, est spécialisé en veaux. Il produit entre 2 000 et 4 000 tonnes de viande bovine par an (source MAA - DGAL) et emploie entre 20 et 49 salariés en 2016 (source Sirene).

Environ un tiers des bovins produits sur le SCoT sont abattus sur le SCoT. Un tiers sont envoyés dans un des quatre autres abattoirs de la Corrèze. Les autres lieux d'abattage sont surtout situés dans des départements limitrophes ou proches : Cantal, Lot, Dordogne, Allier et Tarn-et-Garonne.

## Des aides de la PAC en soutien

En 2016, 273 éleveurs ont bénéficié de l'ABA, aide aux bovins allaitants, pour un montant total de 2,4 millions d'€. Les élevages concernés ont perçu en moyenne 8 800 € d'ABA. Pour en bénéficier, il faut détenir au moins 10 vaches destinées à la production de veaux. Le montant unitaire est de 174,50 € pour les 50 premières vaches, de 127 € pour celles de rang 51 à 99 et de 66 € pour celles de rang 100 à 139.

L'ABA, qui vise à soutenir l'élevage allaitant, a remplacé en 2015 la PMTVA (prime au maintien du troupeau de vaches allaitantes) en s'affranchissant des références historiques des droits à prime animale. Entre 2010 et 2016, le nombre de bénéficiaires a diminué de 16 %, soit 51 exploitations de moins en 6 ans.

Autre aide de la PAC, l'aide aux veaux sous la mère et aux veaux bio a été versée en 2016 à 78 élevages, pour un montant de 70 800 €. Avec un montant unitaire variant de 27,50 à 55 €, chaque élevage aidé a reçu en moyenne 908 €.

L'ICHN, indemnité de compensation de handicap naturel, permet de compenser les difficultés structurelles auxquelles sont confrontées les exploitations situées en zone défavorisée. L'ensemble des communes du SCoT sont classées en zone de montagne. Les exploitations qui détiennent au moins 3 UGB (unités gros bétail) herbivore ou porcine et 3 hectares de surface fourragère primable peuvent bénéficier de l'ICHN. L'ensemble des élevages allaitants (sauf exception) et d'autres exploitations ayant des bovins ont ainsi perçu cette indemnité en 2016. En moyenne, 13 400 € ont été versés à 341 exploitations du SCoT au titre de cette indemnité. Ceci représente un montant total de 4,6 millions d'€, dont 88 % pour les élevages allaitants. L'ICHN est une aide importante pour les élevages allaitants du SCoT : elle représente 38 % des aides PAC qu'ils ont reçues au titre de la campagne 2016.

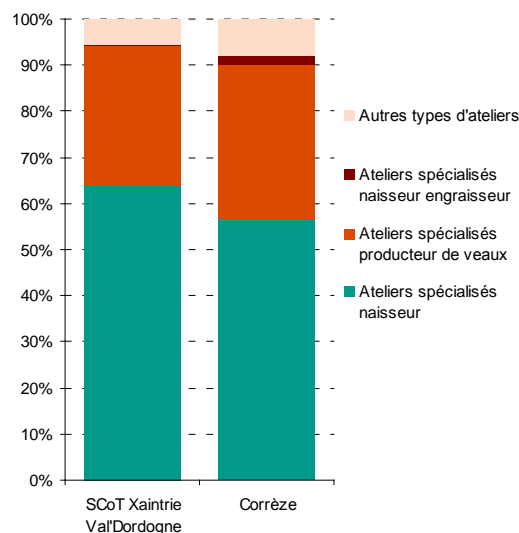
En plus des aides couplées et de l'ICHN, les exploitations bénéficient d'aides découplées qui représentent 40 % des aides PAC versées sur le SCoT. Au final en 2016, 406 exploitations agricoles ont perçu une aide de la PAC au titre du premier pilier et de l'ICHN, pour un montant moyen de 29 700 € par exploitation. D'autres aides peuvent être versées au titre du second pilier : Mesures Agro Environnementales et Climatiques,

## Effectifs de bovins de type viande

	Effectif	%
Vaches allaitantes	14 521	48
Génisses de plus de 1 an	4 922	16
Mâles de plus de 1 an	954	3
Veaux de moins de 8 mois	7 846	26
Jeunes bovins de 8 à moins de 12 mois	2 210	7
<b>Effectif bovins viande</b>	<b>30 453</b>	<b>100</b>

Source : BDNI 2016

## Répartition des exploitations de bovin viande



Source : BDNI 2016 - Traitement Sriset

Dotations Jeunes Agriculteurs, Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations agricoles ...

Dans les comptes des exploitants agricoles (source RICA 2016), les subventions d'exploitation sont constituées principalement des aides de la PAC. Les élevages moyens ou grands de bovin viande de l'ex-Limousin ont reçu en moyenne 49 790 € de subventions d'exploitation, pour un RCAI (revenu courant avant impôt) de 30 540 €.

Ramené à l'exploitant, le revenu des agriculteurs de bovins viande est inférieur au revenu moyen de l'ensemble des agriculteurs. En ex-Limousin, le RCAI des éleveurs de bovin viande est de 21 670 € par UTA non salarié, soit 6 950 € de moins que pour les agriculteurs de Nouvelle-Aquitaine, toutes orientations économiques confondues.

### Méthodologie

Les sources utilisées sont les fichiers des aides de la PAC 2016 et de la BDNI 2016 (base de données nationale d'identification des animaux). Pour repérer les élevages dans la PAC, un appariement a été effectué entre les deux fichiers. La définition d'une exploitation étant différente entre les deux sources, l'appariement n'est pas exhaustif.

La typologie caractérise les exploitations ayant un cheptel bovin viande de plus de dix têtes, quelle que soit leur Otex. Elle permet de spécifier le principal système de production ou d'élevage d'une exploitation. Elle est réalisée à partir de la BDNI 2016 et la méthode s'appuie sur celle de la typologie Inosys.

En 2016, le réseau d'information comptable agricole (RICA) comporte dans son échantillon 124 exploitations de l'ex-Limousin spécialisées en bovins viande. Elles représentent 4 970 exploitations moyennes ou grandes. Les petites exploitations (22 % des élevages) sont exclues.

**Pour en savoir plus** : <http://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr/Fiche-filiere-bovin-viande>

## Bovins lait : un élevage à maintenir

### 30 % du cheptel laitier de Corrèze

#### 56 éleveurs de bovins lait en 2016

En 2016, 56 éleveurs ont bénéficié de l'aide aux bovins lait attribuée aux producteurs de lait en zone de montagne au sein du périmètre du SCoT Xaintrie Val'Dordogne. Ils regroupent un cheptel de 2 055 vaches laitières, soit 30 % du cheptel primé en Corrèze.

En 2015, les éleveurs laitiers du territoire regroupaient un quota laitier de près de 14 millions de litres, soit 30 % du litrage de référence départemental.

Cette production se situe plus particulièrement au nord-est du territoire.

#### Présence de trois AOP

Le territoire est inclus pour tout ou partie dans l'aire de trois appellations d'origine protégée (AOP). L'ensemble des communes du SCoT peuvent bénéficier de l'AOP Bleu d'Auvergne, trois d'entre elles de l'AOP « Cantal » et une d'entre elles de l'AOP « Salers ».

#### Des élevages spécialisés

Les élevages spécialisés en production laitière regroupent les deux tiers du cheptel de vaches laitières.

En 2010 <sup>(1)</sup>, près des deux tiers des élevages de vaches laitières étaient spécialisés en production laitière et, à ce titre, la production laitière y représentait plus des deux tiers de la valeur totale de leur production (PBS). Le cheptel moyen de ces élevages était de 47 vaches laitières et ils regroupaient plus des deux tiers du cheptel de vaches laitières.

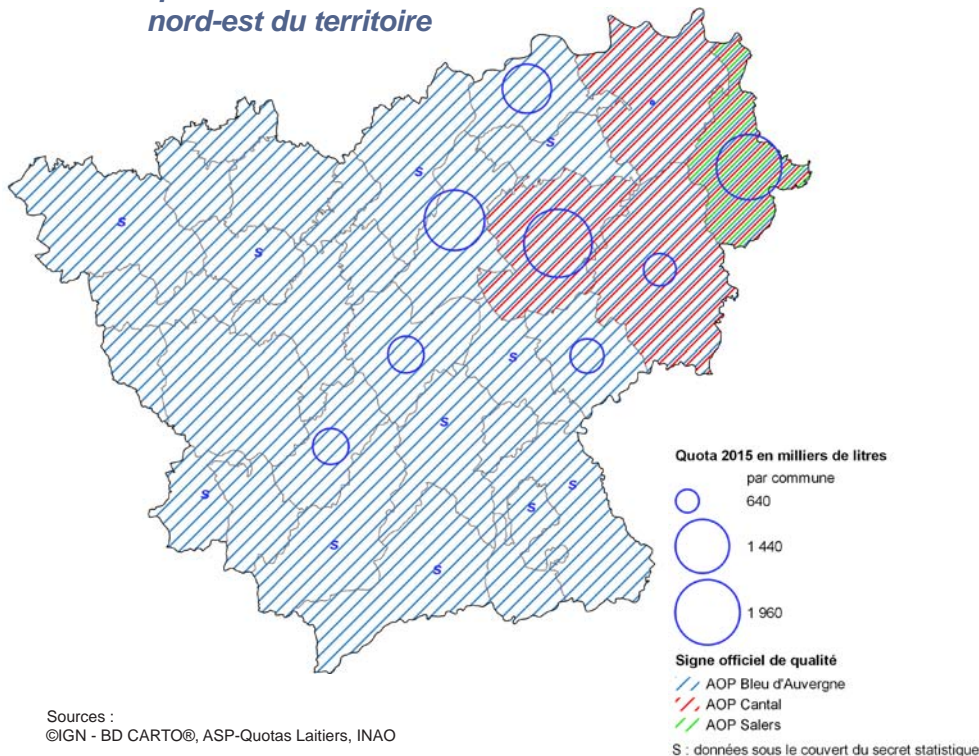
Dans les autres cas, la production laitière était associée à celle de bovins viande, ou plus rarement à des élevages hors-sol ou à d'autres spéculations.

<sup>(1)</sup> Nous faisons ici référence au recensement agricole 2010 pour caractériser la structure des exploitations laitières, notamment grâce à la classification en Otex qui n'existe pas dans les fichiers administratifs PAC et BDNl.

#### Une érosion de l'élevage laitier

En 2010, 69 élevages laitiers percevaient l'aide PAC « Quota lait de montagne » et ils ne sont plus que 56 - soit 20 % en moins - à percevoir l'aide aux bovins lait (ABL) en 2016 <sup>(2)</sup>.

### Une production localisée au nord-est du territoire



Le cheptel laitier suit une évolution analogue. Entre 2011 et 2016, le territoire a perdu 440 vaches laitières, soit 17 % des effectifs. Cette diminution s'est accentuée à partir de 2014 et s'apparente à celle constatée dans le reste du département. Pour mémoire, entre 2000 et 2010, le territoire avait déjà perdu près de 16 % de son effectif de vaches laitières.

La forte volatilité des prix, suite à la suppression des quotas laitiers en 2015, accentue le risque de poursuite de l'érosion du cheptel.

<sup>(2)</sup> L'aide PAC aux bovins lait (ABL) a remplacé l'aide « Quota lait de montagne » à partir de 2015. Le recensement des bénéficiaires de ces aides nous permet d'évaluer l'effectif d'élevages laitiers.

### Une production dédiée à l'industrie laitière

La quasi-totalité de la production est livrée à l'industrie laitière : trois entreprises se partagent la collecte laitière sur le territoire. Ainsi, la fromagerie DUROUX, implantée à Rilhac-Xaintrie, collecte près de 60 % des volumes en 2015, le groupe SODIAAL le quart, le reste de la collecte étant assuré par le Groupement Les Laitiers du Pays d'Oc.

#### La fromagerie DUROUX implantée sur le territoire

La fromagerie DUROUX est une entreprise familiale implantée à Rilhac-Xaintrie depuis 1965. C'est sur ce site qu'ont lieu la plupart de ses activités : collecte, fabrication, affinage, conditionnement, emballage, expédition et magasin de vente au détail. Cette structure dispose également d'un tunnel d'affinage naturel situé sur la commune de Pandrignes (19).

Elle collecte le lait de 56 producteurs répartis dans un rayon de 35 km autour de la laiterie <sup>(3)</sup> dont la moitié d'entre eux sont situés au sein du périmètre du SCoT Xaintrie Val'Dordogne.

Cette laiterie produit des fromages « Cantal AOP » mais également d'autres spécialités propres à l'entreprise : Pavé Corrèzien, Tome de Rilhac, Pomerol... Tous ces fromages sont des pâtes pressées non cuites. En 2015, l'entreprise employait 32 salariés.

<sup>(3)</sup> Source : site Internet de l'entreprise.

## Quelques élevages de porcs ou volailles

En 2010, 230 exploitations élèvent des granivores (porcs ou volailles), mais une part importante d'entre eux détiennent un très faible nombre d'animaux, ce qui laisse supposer que ces derniers sont destinés à une consommation familiale. Ainsi, nous nous intéresserons plus particulièrement aux élevages détenant plus de cinq porcs ou plus de cinquante volailles d'une même espèce.

La majeure partie du cheptel de granivores est concentré à l'ouest du territoire.

### 25 élevages porcins en 2010

En 2010, 25 élevages <sup>(1)</sup> regroupent un effectif total de 7 500 porcs. Cela représente 18 % des élevages de porcs du département et 13 % du cheptel.

<sup>(1)</sup> Nous avons sélectionné les élevages détenant au moins cinq porcs en 2010 pour ne pas prendre en compte les porcs élevés pour la consommation familiale. Cela représente 50 % de l'effectif des élevages et 99 % du cheptel porcine.

### Élevage de truies reproductrices, porcelets post-sevrage et porcs à l'engraissement

Onze exploitations élèvent des truies reproductrices et regroupent une capacité d'élevage de 1 000 places d'élevage, soit en moyenne 90 par élevage.

Par ailleurs, neuf éleveurs pratiquent l'élevage de porcelets « post-sevrage ». Ils regroupent une capacité d'élevage de 2 255 places, soit en moyenne 251 par exploitation. Enfin, seize éleveurs engraisent des porcs de 50 kg et plus. Ils disposent au total d'une capacité d'élevage de 5 300 places d'engraissement, soit en moyenne 331 par élevage.

### 90 % du cheptel détenu par des « grandes exploitations »

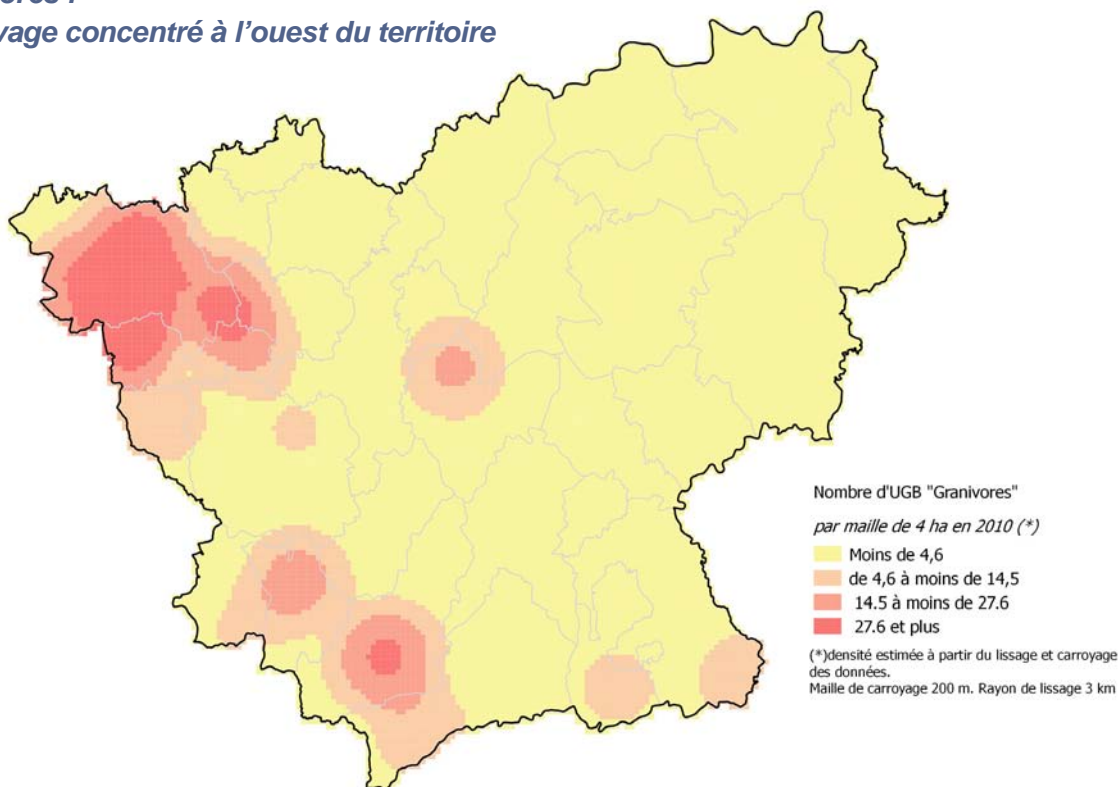
18 élevages de porcs, soit près des trois quarts, sont répertoriés dans les « grandes » exploitations et à ce titre disposent d'un potentiel de production (PBS) supérieur à 100 000 €. Ils détiennent près de 90 % du cheptel porcine et sont dirigés par des chefs âgés d'en moyenne 48 ans. Les autres élevages sont des exploitations répertoriées comme « moyennes exploitations » dont les chefs ont un âge moyen de 49 ans.

### Plus de la moitié du cheptel détenu par des exploitations spécialisées en production porcine

40 % des exploitations élevant des porcins sont spécialisées en production porcine et, à ce titre, en retirent plus des deux tiers de leur potentiel de production. Elles regroupent plus de la moitié du cheptel de porcins du territoire, soit en moyenne 379 têtes par élevage. La majeure partie de ces exploitations sont des grandes exploitations.

»»

### Granivores : un élevage concentré à l'ouest du territoire



Sources : ©IGN - BD CARTO®, Agreste-Recensement agricole 2010



### Un tiers des élevages associe l'atelier porcin à d'autres espèces de granivores

Dans un tiers des cas, l'atelier porcin est intégré dans des exploitations combinant divers élevages de granivores (en majorité des volailles). Ces dernières regroupent 37 % du cheptel, soit en moyenne 390 porcs par élevage. La quasi-totalité d'entre elles sont des grandes exploitations.

Dans les autres cas, l'atelier porcin constitue un atelier de production d'un élevage bovin ou d'une exploitation de polyculture-élevage ; il s'agit de moyennes exploitations pour les élevages bovins et de grandes exploitations pour les exploitations de polyculture-élevage.

### Régression de l'élevage porcin entre 2000 et 2010

Entre 2000 et 2010, le territoire a perdu près de 40 % de ses élevages porcins et le cheptel total a enregistré une baisse de 19 % de ses effectifs. A contrario, on assiste à un agrandissement des élevages dont l'effectif moyen passe de 232 têtes en 2000 à 298 têtes en 2010.

La régression de l'élevage constatée sur le territoire est toutefois moins marquée que dans le reste du département où l'on enregistre la disparition de 45 % des élevages et une baisse de cheptel de 25 %.

### Une dizaine d'élevages avicoles

En 2010, les neuf aviculteurs <sup>(1)</sup> recensés sur le territoire détenaient, toutes espèces confondues, 34 000 têtes de volailles, soit 10 % du cheptel départemental. Canards à gaver et poulets de chair constituent les principales espèces produites. Ainsi, six aviculteurs élèvent des canards à gaver et trois, des poulets de chair. Poules pondeuses, pintades, pigeons constituent les autres espèces élevées.

Quatre exploitations, soit près de la moitié, sont spécialisées en aviculture ; elles regroupent près de 70 % des volailles. Dans les autres cas, l'élevage avicole se fait au sein d'exploitations combinant plusieurs types de granivores ou d'exploitations de polyculture-élevage.

Les deux tiers des élevages avicoles sont des grandes exploitations et à ce titre disposent d'un potentiel de production supérieur à 100 000 €.

<sup>(1)</sup> Sélection des élevages détenant au moins 50 têtes d'une espèce de volaille, pour ne pas prendre en compte les élevages destinés à la consommation familiale.

### 13 % du cheptel porcin départemental

Unités : effectif, %

Catégorie d'animaux	SCoT Xaintrie Val'Dordogne		% département	
	Élevages	Cheptel	Élevages	Cheptel
Truies reproductrices (y c. cochettes, réforme exclue)	11	909	19%	17%
Porcelets (y c. post-sevrage)	14	1 924	18%	9%
Jeunes porcs de 20 à 50 kg	11	2 103	17%	18%
Autres porcs de 50 kg et plus	19	2 536	18%	12%
<b>Total porcins</b>	<b>25</b>	<b>7 472</b>	<b>18%</b>	<b>13%</b>

Source : Agreste - Recensement agricole 2010

### Production de canards et de poulets de chair

Unités : effectif, %

Espèces	SCoT Xaintrie Val'Dordogne		% département	
	Élevages	Cheptel	Élevages	Cheptel
Canards en gavage, à gaver	6	18 150	12%	21%
Poulets de chair et coqs	3	12 835	4%	15%

s : secret statistique

Source : Agreste - Recensement agricole 2010

## Une agriculture bio orientée vers l'élevage bovin

### 5 % des déclarants à la PAC engagés en bio

En 2015, 22 agriculteurs, soit 5 % des déclarants à la PAC étaient engagés dans une démarche « Agriculture Biologique » (AB). Ensemble, ils regroupaient 1 290 hectares respectant le cahier des charges AB <sup>(1)</sup>, ce qui représente 6 % des surfaces déclarées à la PAC sur le territoire et 18 % des surfaces en AB du département.

La dynamique « agriculture biologique » semble plus marquée que dans le reste du département où les surfaces en « bio » représentent 3 % des surfaces déclarées à la PAC en 2015.

Les surfaces en agriculture bio se répartissent sur l'ensemble du territoire avec une plus forte concentration dans la moitié nord.

<sup>(1)</sup> Nous regroupons ici les surfaces certifiées AB et les surfaces en reconversion.

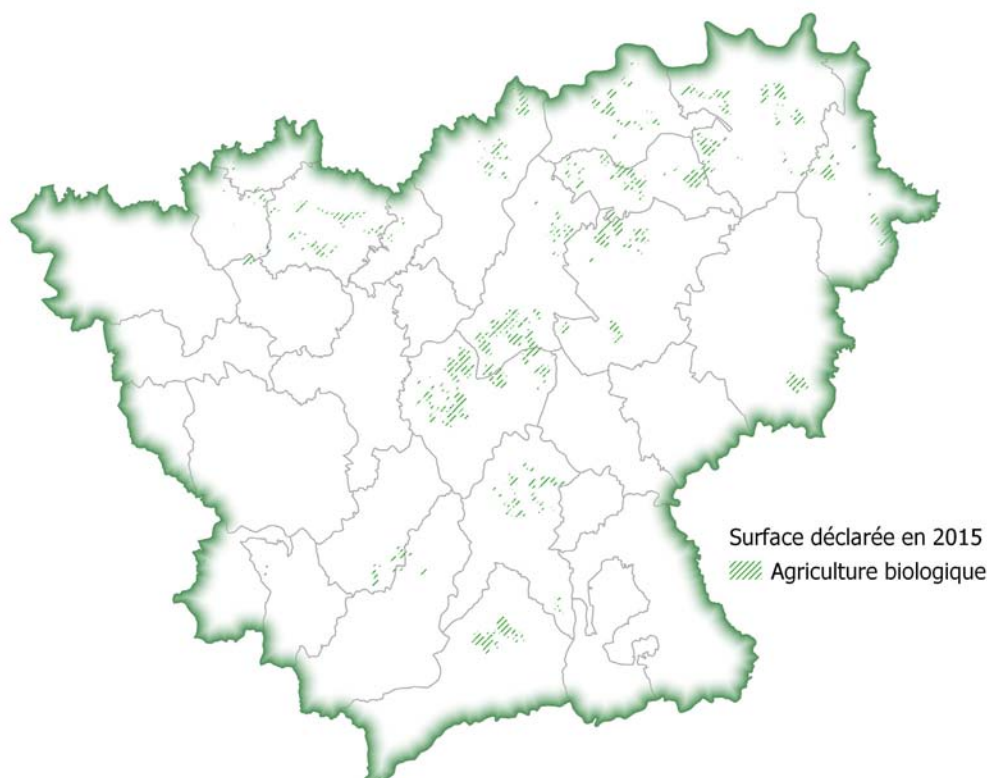
### Nette progression des surfaces AB entre 2010 et 2015

Entre 2010 et 2015, les surfaces en agriculture biologique ont gagné 400 hectares, soit 46 % des surfaces recensées en 2010. Parallèlement, l'effectif des agriculteurs ayant adhéré à la démarche a progressé de 36 %.

### Prédominance de l'élevage bovin

90 % des surfaces en agriculture biologique sont des prairies, le reste étant essentiellement composé de cultures fourragères ou de céréales (blé, seigle, triticale). Côté productions animales, 18 éleveurs de bovins regroupent 93 % de la SAU « bio ». Ensemble, ils détiennent un cheptel de 234 vaches laitières et 441 vaches allaitantes.

### Agriculture biologique : des surfaces disséminées sur l'ensemble du territoire



Sources :  
©IGN - BD CARTO®, ASP-Déclarations PAC

## Circuits courts, diversification, signes officiels de qualité : des stratégies à ne pas négliger

### 8 % des agriculteurs pratiquent un circuit court de commercialisation en 2010

En 2010, 8 % des agriculteurs commercialisent un ou plusieurs produits de leur exploitation en circuit court <sup>(1)</sup>. Cette démarche semble moins fréquente que dans le reste du département où 12 % des exploitations sont engagées dans cette démarche.

<sup>(1)</sup> Un circuit court est un mode de commercialisation de produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire.

### Prépondérance des produits animaux en circuit court

Plus du tiers de ces exploitations commercialisent des produits animaux (produits carnés, conserves, etc.). Les autres produits commercialisés sont essentiellement des légumes, du miel, des oeufs et volailles, des fruits ou des produits laitiers. Chacun de ces produits concerne entre 10 et 15 % de ces exploitations.

### La vente à la ferme privilégiée

La vente directe est le circuit court privilégié par les agriculteurs du territoire. Elle se décline essentiellement en vente directe à la ferme (63 % des agriculteurs pratiquant un circuit court), la vente sur les marchés (37 %) ou la vente en tournée à domicile (23 %). Sur ce territoire à vocation touristique, les marchés de pays sont particulièrement dynamiques en période estivale.

Les commerçants détaillants sont les intermédiaires les plus sollicités par les agriculteurs. Plus de 20 % d'entre eux y font appel.

### 9 % des agriculteurs diversifient leur activité en 2010

9 % des agriculteurs du territoire ont mis en place une ou plusieurs activités de diversification en 2010 sur leur exploitation. Cette dynamique s'apparente à celle constatée dans le reste du département.

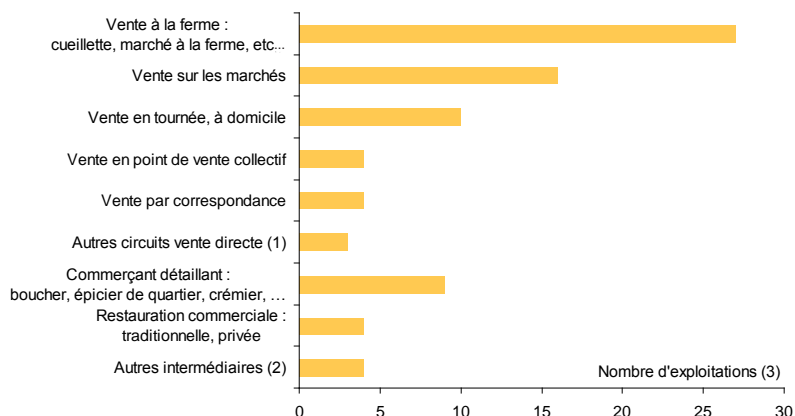
31 % de ces exploitations réalisent de l'hébergement à la ferme. Les autres activités relèvent essentiellement de la transformation de produits agricoles - hors vin - <sup>(2)</sup> pour 24 % des exploitations ou du travail à façon réalisé avec les outils de l'exploitation pour le compte d'autres exploitations (18 %) ou encore la transformation de bois ou les activités de loisirs qui sont mises en oeuvre dans 8 % des exploitations concernées.

<sup>(2)</sup> Produits carnés, cidre, jus de fruit, alcools hors vin.

### 45 % des exploitations bénéficient d'un signe officiel de qualité

233 exploitations, soit 45 % du total bénéficient d'un signe officiel de qualité (SIQO) pour un ou plusieurs

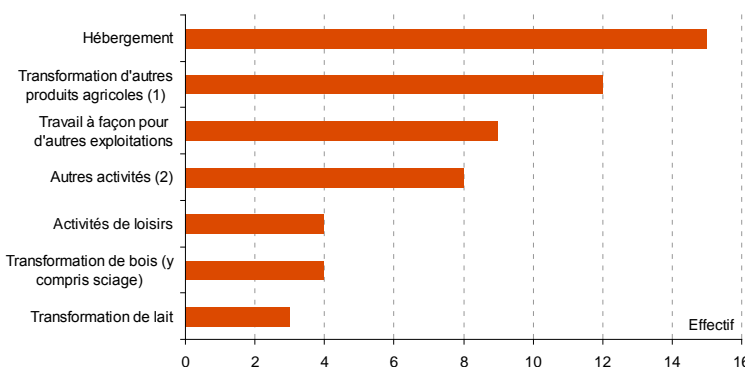
### Vente en circuits courts : prédominance de la vente directe



(1) Vente en paniers (type AMAP) ou vente en salons et foires ; (2) Restauration collective ou grandes et moyennes surfaces ; (3) Une exploitation peut mobiliser plusieurs circuits courts.

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2010

### L'hébergement, activité de diversification privilégiée



(1) Cidre, jus de fruit, produits carnés, alcools hors vin ; (2) Sylviculture, restauration, production d'énergies renouvelables, autres...

Source : AGRESTE - Recensement agricole 2010

de leurs produits. Cette proportion s'apparente à celle constatée dans le reste du département (42 %).

### Prédominance des productions bovines

Près de 80 % de ces exploitations revendent un signe de qualité pour la production de bovins, 15 % pour la production de lait ou de produits laitiers, 6 % pour la production de porcs. Nous trouvons également quelques exploitations sous signe de qualité pour la production de fruits, de volailles, d'ovins ou de légumes, mais chacun de ces produits concerne moins de 3 % des exploitations sous SIQO.

### Le label rouge, SIQO le plus sollicité

Le label rouge est privilégié par près des deux tiers des exploitations bénéficiant d'un signe de qualité. Viennent ensuite l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) pour 14 % des exploitations et l'Indication Géographique Protégée (IGP) pour 3 % des exploitations.

Le label rouge concerne essentiellement les productions bovines, l'AOP la production laitière et l'IGP les volailles.

## Des interrogations sur la transmission de certaines exploitations

### Plus de 20 % de la SAU devrait changer de mains à moyen terme

#### 51 ans de moyenne d'âge

En 2010, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation sur le territoire est de 51 ans, comme dans le reste du département. Toutefois, elle diffère selon le statut et la taille d'exploitation. Avec une moyenne d'âge de 52 ans, les exploitants individuels sont plus âgés que leurs collègues chefs d'exploitation de Gaec (46 ans) ou d'EARL (44 ans).

De même, la moyenne d'âge est inversement proportionnelle à la taille de l'exploitation. Les chefs à la tête d'exploitations de moins de 20 hectares de SAU ont en moyenne 58 ans, alors que les autres ont moins de 50 ans en moyenne.

#### 35 % des agriculteurs ont plus de 55 ans et détiennent 22 % de la SAU

En 2010, plus d'un agriculteur sur trois avait 55 ans ou plus. Ces derniers regroupaient 5 260 hectares de SAU, soit 22 % de la SAU du territoire. Il y a donc lieu de penser que ces terres sont susceptibles de changer de mains au cours de la prochaine décennie.

### Une reprise assurée pour près de la moitié de la SAU « libérable »

#### Des reprises dans le cadre familial

En 2010, plus du quart des chefs de plus de 55 ans avaient déjà envisagé leur succession. Ils regroupaient 49 % de la SAU « libérable ». Dans plus de huit cas sur dix, c'était un membre de la famille (ou un coexploitant) qui était pressenti pour reprendre

l'entreprise. Plus de la moitié de ces exploitations dépassaient 45 hectares, alors que la moitié des reprises « hors cadre familial » concernaient des exploitations de moins de 4 hectares. Un tiers d'entre elles sont sous statut sociétaire.

#### 52 % des 55 ans et plus n'ont pas (encore) envisagé leur succession

52 % des chefs d'exploitation de 55 ans et plus n'avaient pas encore envisagé leur succession. Ensemble, ils détenaient 2 040 hectares, soit 39 % de la SAU libérable. La moitié de ces exploitations ne dépassaient pas 10 hectares de SAU et 97 % d'entre elles sont sous statut d'exploitation individuelle.

#### 23 % des 55 ans et plus pensent que leur exploitation va disparaître

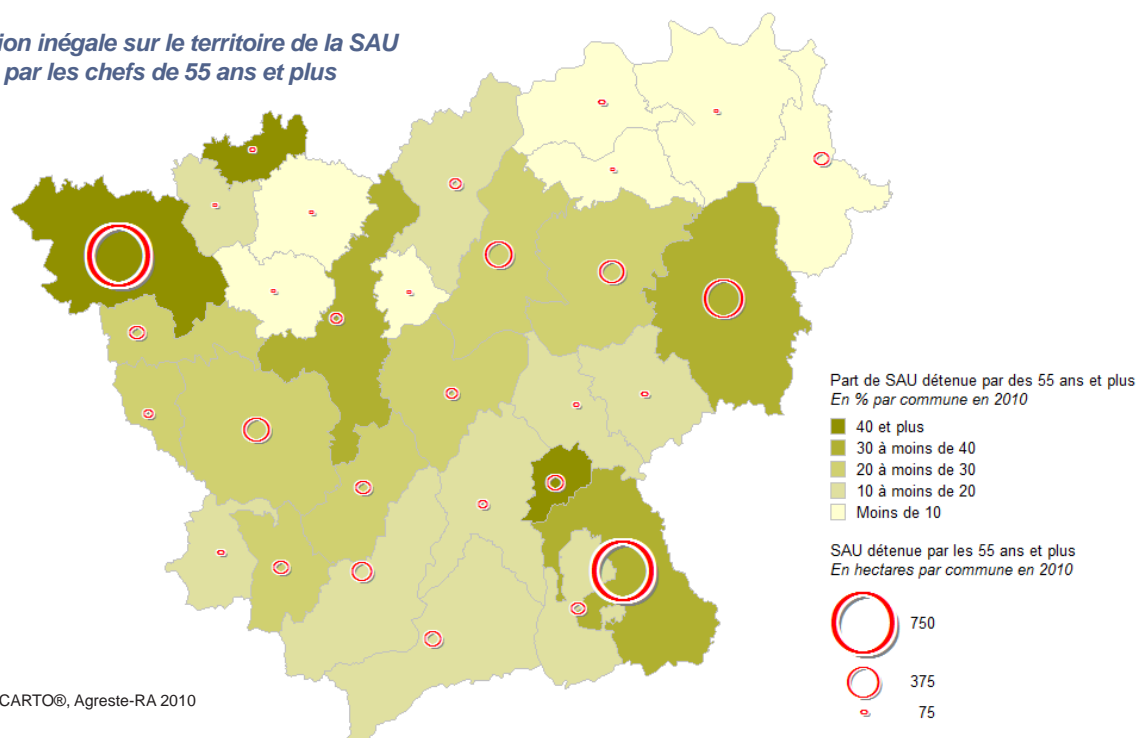
Enfin, 23 % des 55 ans et plus pensaient que leur exploitation allait disparaître <sup>(1)</sup>, soit parce que les terres seront reprises par une exploitation plus importante ou parce que les terres perdront leur vocation agricole. Cela représente 641 hectares, soit 12 % de la SAU libérable, et la moitié de ces exploitations comptent moins de 9 hectares de SAU. La totalité d'entre elles sont sous statut d'exploitation individuelle.

### Des perspectives de reprise plus pessimistes pour les petites exploitations individuelles

Au regard des éléments précédents, les exploitations individuelles, de faible SAU et dirigées par des chefs plus âgés que la moyenne, présentent des perspectives de reprise plus mauvaises que les autres. En effet, si chacun de ces critères (SAU, âge, statut juridique)

»»

Répartition inégale sur le territoire de la SAU détenue par les chefs de 55 ans et plus



Sources :  
©IGN - BD CARTO®, Agreste-RA 2010

ne peut être à lui seul un déterminant des perspectives de reprise, leur combinaison semble l'être, comme présenté dans le tableau ci-contre.

Par ailleurs, les différences sont moins marquées au niveau de l'orientation technico-économique de l'exploitation (Otex), mais on peut toutefois penser que sur ce territoire, les perspectives de reprise des exploitations de polyculture ou spécialisées en élevage ovins-caprins ou en grande culture sont moins favorables que pour les systèmes spécialisés soit en viande bovine, spéculation dominante du territoire, soit en élevage hors-sol.

## Des éléments confirmés par les déclarations PAC

### Un départ sur quatre non remplacé

Les éléments des déclarations PAC permettent de nous renseigner sur l'évolution réelle des exploitations au travers des surfaces déclarées. En complément des éléments présentés à la fiche n°2, nous constatons que la reprise des terres s'est déroulée convenablement entre 2008 et 2015, puisque la surface totale déclarée a même légèrement progressé.

En revanche, on note qu'un départ de chef d'exploitation sur quatre n'est pas remplacé. On peut donc penser que les terres ont été reprises pour servir à l'agrandissement d'exploitations voisines, conduisant à une concentration des terres sur un moindre effectif d'exploitations.

### Un moindre renouvellement des exploitations individuelles

On constate également que la moyenne d'âge des chefs d'exploitation individuelle passe de 50 ans en 2008 à 53 ans en 2015, ce qui peut traduire un moindre renouvellement de ces derniers. Par ailleurs, on remarque également que 17 % des déclarants avaient diminué leur surface déclarée entre 2008 et 2015 d'en moyenne 14 hectares, passant ainsi de 37 hectares de SAU en 2008 à 22 hectares en 2015. Âgés d'en moyenne 60 ans en 2015, il est probable que ces derniers, approchant de l'âge de la retraite, ont réduit leur exploitation en cédant des terres servant à l'agrandissement des exploitations voisines.

À ce titre, on peut s'interroger sur le devenir des terres restantes qu'ils exploitent, car plus de la moitié de ces agriculteurs déclarent moins de 12 hectares. Cette surface s'apparente plus à la notion de « parcelle de subsistance » que les bénéficiaires de pensions de retraite sont encore autorisés à exploiter qu'à celle d'une structure économiquement viable. Dans ces conditions, ces terres semblent plus destinées à l'agrandissement d'exploitations voisines qu'à l'installation d'un jeune agriculteur. Mais l'on peut s'interroger sur la capacité d'agrandissement des exploitations existantes.

## 34 installations « jeune agriculteur » entre 2011 et 2016

### 7 % des déclarants en 2016 perçoivent le paiement additionnel « jeune agriculteur »

En 2016, 34 agriculteurs, soit 7 % des déclarants à la PAC, ont bénéficié d'un « paiement additionnel jeune agriculteur ». Mis en place en 2015, ce nouveau dispositif d'aide est attribué aux agriculteurs répondant aux critères de « jeune agriculteur »<sup>(1)</sup>. Selon ces derniers, on peut donc considérer, qu'au moins 34 jeunes

## Caractéristiques des exploitations des 55 ans et plus en fonction de leurs perspectives de reprise en 2010

Unités : effectif, hectare, année

	Perspective de reprise	
	Incertaine <sup>(*)</sup>	Assurée
<b>Âge moyen des chefs</b>	64	59
<b>Taille de l'exploitation</b>		
SAU médiane	10	40
% effectif d'exploitations de moins de 20 hectares	68%	2%
<b>Statut d'exploitation</b>		
% effectif d'exploitations individuelles	97%	67%
% SAU d'exploitations individuelles	86%	36%
<b>Otex les plus fréquents (en % effectif)</b>		
Bovins viande	48,1%	63,0%
Ovins-caprins, autres ruminants	18,5%	6,5%
Polyculture et polyélevage	9,6%	4,3%
Grandes cultures	8,1%	s
Élevage hors-sol	3,7%	15,2%

s : secret statistique

Source : ASP - déclarations PAC

<sup>(\*)</sup> Cumul des exploitations dont le chef ne sait pas si son entreprise sera reprise et de celles dont le chef pense qu'elle disparaîtra à moyen terme.

agriculteurs se sont installés entre 2001 et 2016 sur le territoire. Toutefois, le paiement de ce complément n'est pas conditionné par l'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA).

<sup>(1)</sup> Est considérée comme un jeune agriculteur, une personne de moins de 40 ans, installée pour la première fois dans les cinq années précédant la demande et ayant un diplôme de niveau IV. Une société est considérée comme jeune agriculteur si l'un des associés exerçant le contrôle de la société satisfait aux critères « jeune agriculteur ».

## 24 dotations « jeunes agriculteurs » entre 2011 et 2014

Par ailleurs, 24 « jeunes agriculteurs » ont bénéficié d'une dotation « jeune agriculteur »<sup>(2)</sup> au titre de la PAC entre 2011 et 2014. Cela représente environ 10 % des dotations attribuées sur la période dans le département et en moyenne 1 % des déclarants à la PAC du territoire. La moitié des bénéficiaires ont perçu cette aide en qualité d'associé d'exploitation.

Ainsi, durant cette période, 22 exploitations ont été concernées par cette aide. 45 % d'entre elles sont des Gaec, 41 % des exploitations individuelles et les autres des sociétés (EARL, SARL).

<sup>(2)</sup> Les aides à l'installation visent à soutenir financièrement les jeunes agriculteurs pour leur première installation et à favoriser la viabilité économique de leur projet. Cette aide est financée par des crédits européens sur le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) et des crédits nationaux. Le fichier de paiement de ces aides au titre du second pilier de la PAC permet d'éclairer certains points de l'installation en agriculture sur le territoire. Toutefois, cette approche demeure incomplète, car elle n'appréhende pas les installations non aidées.

## 22 exploitations concernées par l'aide JA entre 2011 et 2014

Unités : effectif, hectare

Statut d'exploitation	Effectif	SAU déclarée en 2014
Groupement agricole d'exploitation en commun (Gaec)	10	1 026
Exploitation individuelle	9	448
Autre statut <sup>(*)</sup>	3	176
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>1 649</b>

Source : ASP - déclarations PAC

<sup>(\*)</sup> EARL, SARL, SCEA



## 13 % du massif forestier départemental

### Les feuillus, principale essence du massif

Recouvrant plus de 37 000 hectares, le massif forestier occupe près de 57 % de l'espace au sein du périmètre du SCoT Xaintrie Val'Dordogne et se répartit sur l'ensemble du territoire. Il représente 13 % de la surface forestière départementale.

Ce massif est en majeure partie composé de feuillus qui représentent 70 % de la surface et de mélanges feuillus-résineux pour 20 %. Les conifères peuplent 7 % du massif.

### 70 000 m<sup>3</sup> de bois récoltés en 2016

Trois entreprises d'exploitation forestière ont leur siège social dans le SCoT. En 2016, elles ont récolté 70 000 m<sup>3</sup> de bois. 40 % de cette récolte est constituée de bois d'industrie. Il s'agit de bois de trituration pour pâtes et panneaux, dont les deux tiers sont du feuillu.

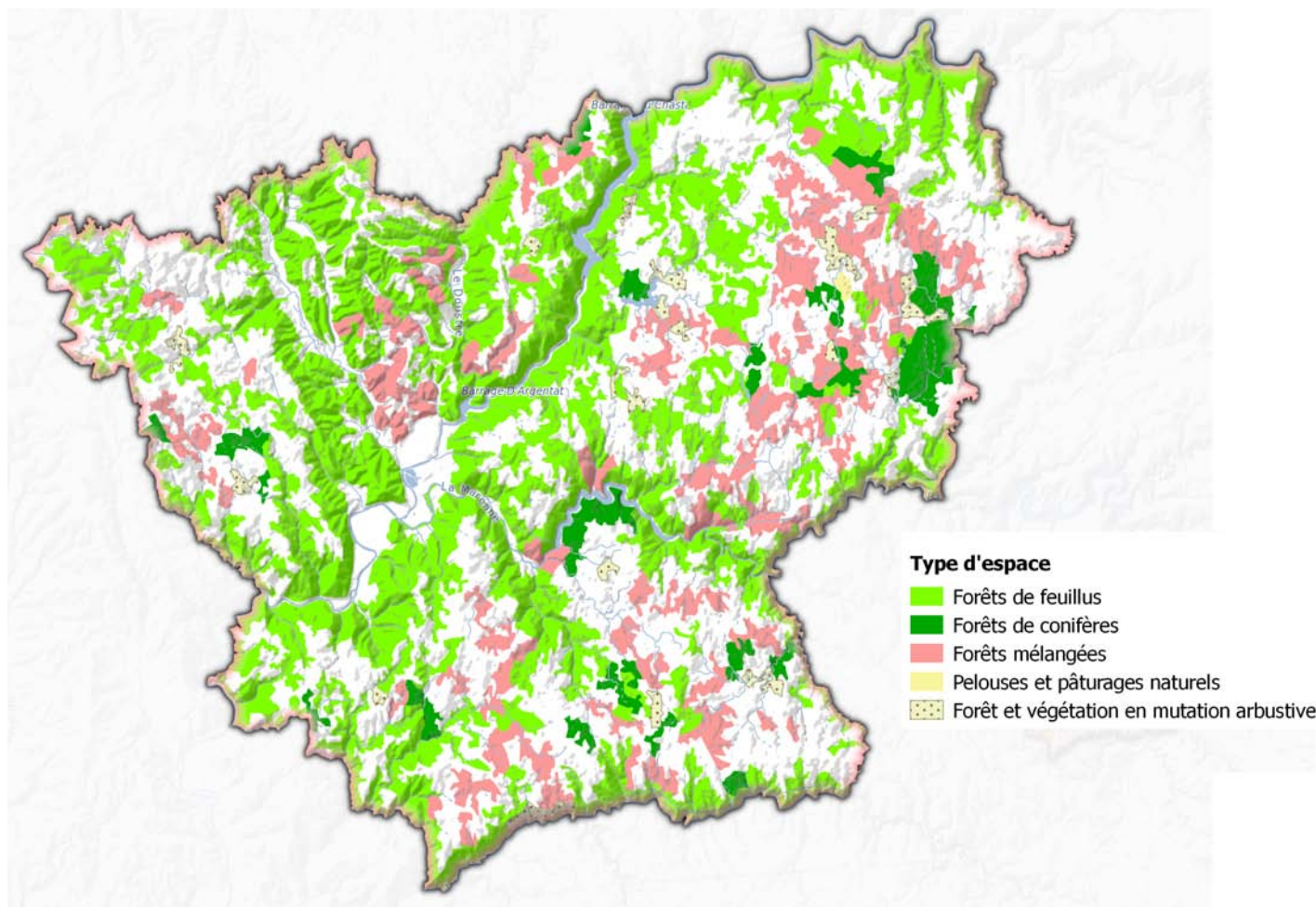
20 000 m<sup>3</sup> de grumes ont été prélevées par ces entreprises dont 85 % de grumes de conifères. 20 000 m<sup>3</sup> de bois énergie ont été récoltés par les exploitations forestières du SCoT.

Toutefois, l'accès à la ressource n'est pas toujours aisé en raison des fortes déclivités qui ne permettent pas toujours une vidange des bois dans de bonnes conditions ou également à cause du manque d'accès, faute de desserte.

### 21 000 m<sup>3</sup> de sciages

Trois scieries sont présentes sur le SCoT. Elles ont produit 21 000 m<sup>3</sup> de sciages pour un chiffre d'affaires de 4 millions d'€. Ces scieries ont également généré 40 000 tonnes de produits connexes. La moitié est destinée à la trituration, principalement sous forme de plaquettes. Le chiffre d'affaires lié aux produits connexes s'élève à 1,4 million d'€.

### Omniprésence de la forêt sur le territoire



Sources : ©IGN - BD CARTO®, Union européenne-SOeS, CORINE Land Cover 2006

## Un emploi agricole essentiellement familial

### 14 % de l'emploi total est agricole

En 2014, près de 14 % des emplois au lieu de travail sont des emplois agricoles. Ce ratio varie toutefois selon les communes. Le plus souvent, l'emploi agricole est prédominant dans les communes où l'emploi total au lieu de travail est plus faible et a contrario, dans les communes où l'emploi total est plus important comme Argentat-sur-Dordogne, Saint-Privat, Servièrès-le-Château, la part de l'emploi agricole est beaucoup plus faible.

### Une main-d'œuvre agricole essentiellement familiale

#### 1,32 UTA par exploitation

Le territoire regroupe 10 % de la main-d'œuvre agricole totale du département en 2010. Ainsi, les 522 exploitations recensées au sein de l'aire du SCoT en 2010 occupent l'équivalent de 690 personnes à temps plein, soit en moyenne 1,32 unité de travail agricole (UTA) par exploitation contre 1,36 dans le reste du département.

#### 95 % de la main-d'œuvre est familiale

95 % de cette main-d'œuvre est familiale : les chefs d'exploitation et leur(s) coexploitant(s) assurent les trois quarts du volume total du travail, les conjoints (non coexploitants) 10 % et les autres actifs familiaux 11 %.

#### Un faible recours au salariat

Le territoire se caractérise par un faible recours à la main-d'œuvre salariée. Ainsi, les salariés permanents ne représentent que 4 % des UTA totales du SCoT et les saisonniers 1 %, contre respectivement 6 % et 8 % dans le reste du département. Le recours à la main-d'œuvre de prestataires de service extérieurs (entreprises de travaux agricoles ou coopératives d'utilisation du matériel agricole) est également très limité, voire inexistant.

### Perte du quart de l'emploi agricole entre 2000 et 2010

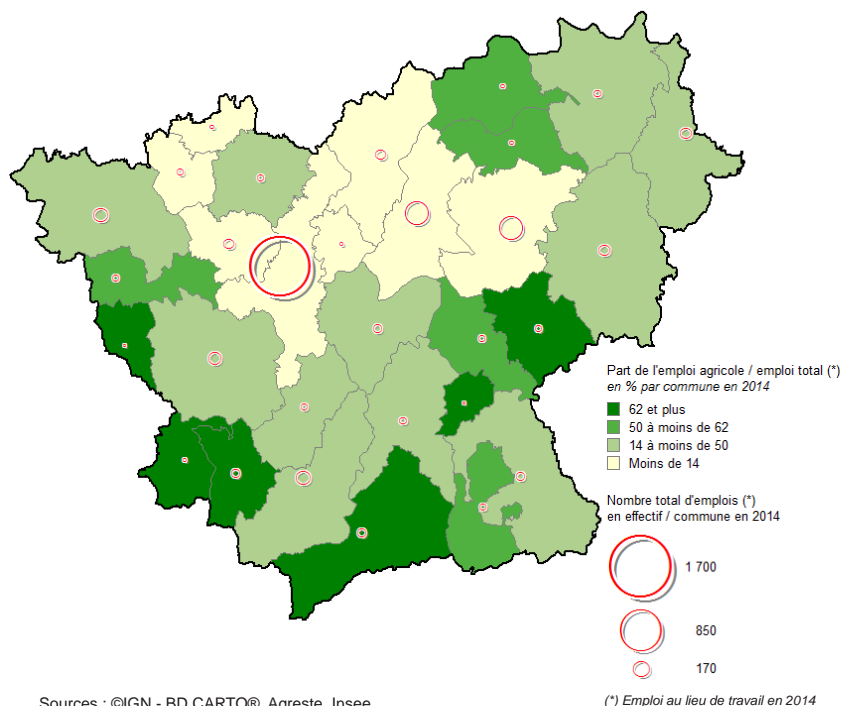
#### Une diminution de la main-d'œuvre liée à celle des exploitations

La diminution de l'emploi agricole est largement liée à celle des exploitations. En effet, entre 2000 et 2010, le territoire a perdu le quart de ses exploitations et également le quart de ses emplois agricoles, soit 217 UTA. Cette évolution est analogue à celle ressentie dans le reste du département.

#### Une main-d'œuvre agricole reposant de plus en plus sur les chefs d'exploitation et leurs coexploitants

Entre 2000 et 2010, la main-d'œuvre mobilisée sur l'exploitation agricole se concentre de plus en plus sur les chefs d'exploitation et les coexploitants : en 2010,

### L'agriculture, dernier rempart de l'emploi en milieu rural



### Recul de la main-d'œuvre familiale

Unités : nombre d'UTA, %

	UTA en 2010	Évolution 2000 / 2010 en %
UTA du chef d'exploitation (ou premier coexploitant)	404	-25
UTA des coexploitants	106	58
UTA des conjoints non coexploitants	70	-57
UTA des autres actifs familiaux	75	-28
UTA de la main-d'oeuvre familiale	656	-25
UTA des salariés permanents (hors famille)	25	96
UTA des saisonniers et des occasionnels	7	-60
UTA du personnel des ETA et Cuma	2	-14
UTA des actifs non familiaux	35	4
<b>UTA totales</b>	<b>690</b>	<b>-24</b>

Source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010

ces deux catégories regroupent les trois quarts des UTA totales contre les deux tiers en 2000. On notera la progression considérable (+58 %) des UTA fournies par les coexploitants entre les deux derniers recensements, en lien avec le développement des formes sociétaires.

### Régression de la participation des autres membres de la famille aux travaux agricoles

En revanche, la participation des autres membres de la famille aux travaux de l'exploitation s'amenuise considérablement. Les UTA des conjoints non exploitants diminuent de 58 % et ceux des autres actifs familiaux de 28 %. En 2010, ces deux catégories représentent 21 % de la main-d'œuvre totale contre 29 % en 2000.

Données territoriales agricoles du SCoT du territoire Xaintrie Val' Dordogne



## ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

### Le territoire d'étude

Le territoire d'étude est composé des 30 communes incluses au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Xaintrie Val'Dordogne.

À noter que les communes de Saint-Bazile-de-la-Roche et Argentat ont fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour constituer la commune d'Argentat-sur-Dordogne.

### Méthodologie

Ces « données territoriales » ont été élaborées à partir des fichiers de déclaration PAC, des résultats des recensements agricoles 2000 et 2010, du fichier CLAP (INSEE), du recensement de la population (INSEE), des chiffres de l'Agence Bio et des données issues de l'enquête annuelle de branche « Exploitation forestière » et « Scierie, rabotage, ponçage et imprégnation du bois » pour la fiche « Forêt ».

Les analyses relatives à l'occupation de l'espace (fiche n°1) ont été réalisées à partir des données du SOeS et de l'Agence européenne pour l'environnement (AEE), « Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover, 2006 ».

### Définition de l'exploitation agricole

Le concept d'exploitation agricole utilisé dans cette étude correspond à la définition du recensement agricole. À ce titre, c'est une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond à certains critères :

- Elle a une activité agricole, soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales, soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif.
- Elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées, soit une production supérieure à un seuil (1 vache ou 6 brebis mères...)
- Sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune, présume de l'indépendance de gestion.

La notion de « taille » d'exploitation est définie au regard de la dimension économique établie à partir du produit brut standard et non de la surface agricole utile.

### Définition de la Production Brute Standard (PBS)

La production brute standard (PBS) décrit un potentiel de production des exploitations. Les surfaces de culture et les cheptels de chaque exploitation sont valorisés selon des coefficients qui doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation par hectare ou par tête d'animaux présents hors toute aide. Pour la facilité de l'interprétation, la PBS est exprimée en euro, mais il s'agit surtout d'une unité commune qui permet de hiérarchiser les productions entre elles.

L'orientation technico-économique (Otex) d'une exploitation caractérise son système de production, lequel est défini par la contribution relative des diverses spéculations (PBS de chaque production) à la PBS totale de ladite exploitation.

La dimension économique d'une exploitation est déterminée à partir de la valeur de la PBS totale de l'exploitation :

- Petites exploitations : PBS < 25 000 €
- Moyennes exploitations : PBS comprise entre 25 000 € et 100 000 €
- Grandes exploitations : PBS supérieure à 100 000 €

### Expression des surfaces

Les surfaces agricoles peuvent être rattachées soit :

- **Au siège de l'exploitation agricole** : dans ce cas, sont comptabilisées les surfaces des exploitations dont le siège est situé au sein du périmètre du SCoT. Ainsi, certaines de ces terres hors territoire sont comptabilisées si l'exploitation s'étend sur plusieurs communes, et à contrario, certaines terres situées sur le territoire ne sont pas comptabilisées si elles dépendent d'une exploitation dont le siège est situé hors territoire.
- **À la commune de rattachement de la parcelle** : dans ce cas, ne sont comptabilisées que les surfaces incluses dans le périmètre du SCoT, qu'elles appartiennent ou non à des exploitations dont le siège est situé dans le périmètre du SCoT.

En règle générale, les surfaces du recensement agricole sont toutes rattachées au siège de l'exploitation, alors que les surfaces issues des données de la PAC peuvent être rattachées au siège ou à la commune de la parcelle.

## SIGLES ET ACRONYMES

**ABA** : Aide aux bovins allaitants, **ABL** : Aide aux bovins lait, **AOP** : Appellation d'origine protégée, **ASP** : Agence de services et de paiement, **BDNI** : Base de données nationale de l'identification, **Cerema** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, **CLAP** : Connaissance locale de l'appareil productif, **Cuma** : Coopérative d'utilisation de matériel agricole, **DDT** : Direction départementale des territoires, **DGFIP** : Direction générale des finances publiques, **EARL** : Exploitation agricole à responsabilité limitée, **ETA** : Entreprise de travaux agricoles, **Gaec** : Groupement agricole d'exploitation en commun, **IGN** : Institut national de l'information géographique et forestière, **IGP** : Indication géographique protégée, **INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques, **MNT** : Modèle numérique de terrain, **PAC** : Politique agricole commune, **Otex** : Orientation technico-économique, **PBS** : Production brute standard, **RA** : Recensement agricole, **SARL** : Société à responsabilité limitée, **SCEA** : Société civile d'exploitation agricole, **SAU** : Superficie agricole utilisée, **SIQO** : Signes officiels de la qualité et de l'origine.

Cette publication est disponible à parution sur les sites internet de la statistique agricole : <http://agreste.agriculture.gouv.fr> et de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine : <http://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr>

©AGRESTE  
2018

Prix : 2,50 €

**Agreste**  
la statistique agricole



MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE  
ET DE  
L'ALIMENTATION

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt  
Service régional de l'information statistique, économique et territoriale

LE PASTEL - 22, rue des Pénitents Blancs - C.S. 13916 - 87039 LIMOGES Cedex 1  
Tel : 05 55 12 90 00 - Fax : 05 55 12 92 49  
Courriel : [contact.sriset.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr](mailto:contact.sriset.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr)

Directeur Régional : Philippe de GUENIN  
Directeur de publication : Jean-Jacques SAMZUN  
Rédactrice en chef : Catherine LAVAUD  
Rédacteurs : Catherine BEAUDEMOULIN, Albin FREYCHET, Hubert GUICHENEY  
Composition : Nathalie FABAS-DUCLOS - Impression : SRISSET Nouvelle-Aquitaine  
Dépôt légal à parution - ISSN : 2551-1114

# Note d'enjeux de l'État

**PLUIH Communauté de communes  
de Xaintrie Val'Dordogne**

Volet habitat

## Table des matières

Volet quantitatif.....	3
Analyse rétrospective.....	3
Analyse prospective.....	3
L'essentiel.....	4
Volet qualitatif.....	4
Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?.....	5
Composition de l'offre nouvelle.....	5
Diversification de l'offre.....	5
Armature territoriale et les formes urbaines.....	6
L'essentiel.....	6
Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?.....	7
L'habitat privé.....	7
Durable et de qualité.....	7
L'essentiel.....	8
Comment intervenir dans la requalification du parc public?.....	8
Parc public.....	8
Requalification.....	9
Le parc de logements communaux.....	9
L'essentiel.....	9
Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adaptés ?.....	10
Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?.....	10
Les publics spécifiques.....	10
Adapter l'offre de logements et d'hébergement.....	11
L'essentiel.....	11
Dispositif d'observation.....	12
Annexes.....	13
1 – Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements.....	13
2 – Modalités de concertation.....	15
3 – Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.....	16

## Volet quantitatif

Le programme local de l'habitat doit traiter la question de la quantification et de la territorialisation de l'offre nouvelle de logement. C'est également le cas du programme d'orientation et d'actions (POA) d'un PLUIH. La quantification et la territorialisation de l'offre nouvelle de logement nécessitent une vision prospective de la part de la collectivité.

Composent l'offre nouvelle : le renouvellement du parc de logements par déconstruction-reconstruction, la reconquête du parc vacant, le changement d'usage, la division de grands logements et la construction neuve.

La composition de l'offre nouvelle et sa territorialisation sont abordées dans le volet qualitatif.

## Analyse rétrospective

L'analyse rétrospective sur la période 2010-2015 permet de dégager certaines tendances du marché du logement.

La décroissance démographique (-3,3 %) et l'augmentation significative de la vacance (+ 11,2 %) décrivent un territoire en déprise où, faute de conditions favorables à une augmentation nette des besoins et donc de la demande de logements, le développement quantitatif par accroissement du parc de logements ne peut pas être une priorité de premier rang. La construction neuve (181 logements *de 2010 à 2015*) vient en grande majorité grossir le parc de logements. Sur cette période, en moyenne 36 logements sont construits par an alors que 20 deviennent vacants.

Il est prioritaire de redonner de l'attractivité aux parcs de logements existants (privé, public, spécialisé...) afin de retendre le marché et de revaloriser les biens immobiliers. Le taux de renouvellement du parc de logements, essentiel pour améliorer l'attractivité des logements, n'est pas significatif.

## Analyse prospective

Le programme local de l'habitat rend compte d'une politique intercommunale de l'habitat et contient notamment l'estimation du besoin en offre nouvelle de logements du territoire pour les 6 prochaines années. Les projections doivent être réalistes même si une ambition mesurée d'accroissement peut tout à fait se justifier sur le long terme. Il convient cependant de retenir le postulat que ce n'est pas le logement qui crée la croissance démographique mais la croissance démographique qui induit le besoin en logement. La surévaluation du besoin en offre nouvelle et notamment de l'augmentation du parc de logements dans le but d'attirer de nouveaux habitants peut avoir des impacts très négatifs sur l'équilibre du territoire :

- la dérégulation du marché du logement avec pour conséquences la perte de valeur des biens immobiliers et l'entrée en concurrence des parcs locatif privé et social public,
- l'augmentation massive de la vacance dans les logements vétustes qui se concentrent dans les centre bourgs, les constructions neuves ayant pour corollaire systématique l'augmentation de la vacance,
- la multiplication des surfaces constructibles permettant d'accueillir les constructions nouvelles entraînant mitage, étalement urbain et risque accru de conflits de voisinage.

Les projections proposées par la collectivité dans le cadre de l'élaboration de son PLUIH seront appréciées par les services de l'État. Le besoin estimé devra se positionner au sein d'un intervalle

dont les bornes correspondent à des scénarios forcément hypothétiques mais proportionnés à des données projetées réalistes. Elles garantissent, selon les services de l'État, que les projections en offre nouvelle de logements ne desservent pas le territoire.

Les scénarios sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages
- le taux annuel de renouvellement du parc

La poursuite des tendances démographiques à l'échelle de l'EPCI donne une estimation plancher d'un besoin de -7 logements par an. Dans ce scénario la libération de logement, conséquence de la décroissance démographique, suffit amplement à répondre au desserrement des ménages. 7 logements par an deviennent vacants, il n'y a aucun renouvellement du parc.

La convergence avec les tendances départementales de besoins en logement donne une estimation plafond de 19 logements par an. Dans ce scénario, la décroissance démographique ne libère pas suffisamment de logements pour assurer le desserrement des ménages. Il est donc nécessaire de créer une offre nouvelle pour répondre à ce besoin. Le besoin de renouvellement du parc atteint 11 logements par an.

## L'essentiel

Le territoire est marqué par une décroissance démographique et une augmentation de la vacance. L'un des enjeux principaux du PLH sera, plutôt que de développer quantitativement l'offre de logement, de l'améliorer qualitativement. Au regard des hypothèses retenues, l'estimation en offre nouvelle de logement par la collectivité devrait se situer entre -7 et 19 logements par an.

*NB : L'offre nouvelle de logement ne se compose pas uniquement de la construction neuve et ne répond pas uniquement au besoin démographique.*

## Volet qualitatif

La mise en place d'une politique de l'habitat nécessite de traiter les thématiques listées dans l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Les orientations du POA du PLUIH de la communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne seront appréciées, par les services de l'État, de manière transversale, au regard des 5 questions suivantes :

- Question 1 : Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?
- Question 2 : Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?
- Question 3 : Comment intervenir dans la requalification du parc public?
- Question 4 : Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adapté?
- Question 5 : Comment améliorer la connaissance des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements?

# Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?

## Composition de l'offre nouvelle

Ainsi qu'il l'a été précisé dans le volet quantitatif, l'offre nouvelle comporte plusieurs volets sur la répartition desquels le PLUIH devra se déterminer.

La construction neuve, souvent désignée comme vecteur de développement du territoire ne doit plus être envisagée comme unique solution. L'inadaptation des logements existants à la demande actuelle est l'une des raisons du taux important d'inoccupation. La résorption de la vacance en centre-bourg et l'adaptation des logements au vieillissement de la population ne peuvent se faire que grâce à une véritable politique de reconquête du bâti ancien.

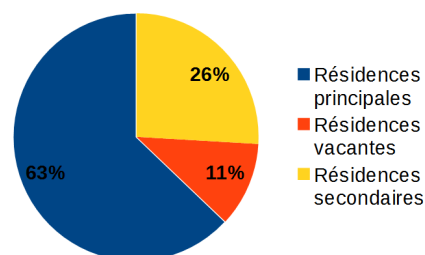
Sur certaines communes touristiques, une interrogation pourrait être formulée sur l'équilibre entre l'offre de logements réservés au tourisme ou conservés à titre de résidences secondaires et l'offre locative plus courante.

La démolition doit également être envisagée comme un moyen de générer de l'attractivité. Le logement vacant de longue durée peut être considéré comme un gisement foncier disponible pour recréer du logement ou favoriser d'autres projets. La collectivité doit établir, en concertation avec les acteurs du territoire, une stratégie foncière pour se donner les moyens de ses ambitions.

## Diversification de l'offre

La composition de l'offre nouvelle de logement pour les six prochaines années doit tenir compte de la composition de la population et de la composition de l'offre de logement existante. La diversification de l'offre doit permettre de satisfaire la continuité des parcours résidentiels (appartement en location pour le jeune quittant le domicile familial, logement adapté proche des services pour une personne âgée...). Elle peut donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations qui ne trouvent pas aujourd'hui l'offre adaptée à leurs besoins.

Selon les données Insee 2015, le territoire de Xaintrie Val'Dordogne comprend un total de 8 837 logements dont 63 % de résidences principales. 37 % du parc, soit plus de 3 000 logements, est occupé occasionnellement ou inoccupé. Parmi les résidences principales, 89 % sont des maisons individuelles. Un peu plus de trois quart des ménages sont propriétaires et le reste correspond à des locataires ou occupants à d'autres titres. Le type d'habitat le plus répandu est celui du propriétaire occupant à titre principal d'une maison individuelle. Parmi les maisons individuelles 80 % ont 4 pièces ou plus, 25 % ont plus de 6 pièces. Les T1 et T2 représentent 25 % des appartements.



L'offre est adaptée aux grands ménages dont la proportion diminue d'année en année. La nécessité d'une offre nouvelle composée de plus petites typologies devra être interrogée. Le logement individuel, très présent, répond au désir d'espace qui anime de nombreux ménages habitant le territoire. Cependant la dépense énergétique tend à prendre du poids dans le choix du logement et les solutions plus économes que l'individuel pur devront être étudiées (petit collectif, logement en bande, etc).



## Armature territoriale et les formes urbaines

L'organisation d'un territoire repose sur une armature de communes dont le rôle est défini en fonction de l'attractivité, de la concentration des services et équipements, de la desserte en transports, etc. Lorsque le territoire perd en dynamisme, le rôle de son armature doit d'autant plus être conforté. En effet, la perte d'habitants de la ville ou bourgs urbains structurants-centres profite dans un premier temps aux communes périphériques mais à terme, c'est tout le territoire qui perd en dynamisme de façon accrue.

L'armature territoriale clairement définie dans le POA valant PLH, en cohérence avec le Scot, est le socle de la mise en oeuvre des politiques publiques et notamment celle de l'habitat. La territorialisation de l'offre nouvelle tiendra compte de cette armature sur laquelle doivent être priorités les efforts de création et de diversification de l'offre de logements.

À l'échelle communale, la question de l'implantation de l'offre nouvelle doit être posée dès l'élaboration du POA tenant lieu de PLH pour être clarifiée lors des ateliers PLUI (voir paragraphe sur l'habitat durable de qualité).

### L'essentiel

L'évolution de la vacance sur le territoire est un enjeu prégnant. La composition de l'offre nouvelle devra permettre de diminuer le nombre de logements vacants. La construction neuve n'est pas exclue, cependant elle devra être maîtrisée et mesurée pour ne pas agir au détriment de la reconquête de la vacance.

La population du territoire, actuelle et nouvelle, doit pouvoir trouver une offre adaptée à ses besoins tout au long de son parcours résidentiel, tant en terme de surface que de coût. C'est pourquoi l'offre actuelle, majoritairement composée de maisons individuelles et de grandes typologies, doit être questionnée.

La composition et la diversification de l'offre doivent être territorialisées sur la base d'une armature territoriale forte qui intégrera une réflexion sur les formes urbaines.

# Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?

## L'habitat privé

La stratégie de la collectivité doit permettre de maîtriser l'extension du parc afin qu'elle soit durable et de qualité, sans être un frein à l'amélioration du parc existant.

En fonction du statut des propriétaires (occupants, bailleurs, ou co-propriétaires), les moyens d'intervention sont différents. Le diagnostic permettra de justifier ou non la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah et sa nature. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) mutualisée avec une autre intercommunalité permettrait d'avoir un territoire d'action pertinent et une animation efficace à coût raisonnable. Les propriétaires privés seraient ainsi accompagnés dans leurs travaux de rénovation thermique ou d'adaptation du domicile au vieillissement et ou la perte de mobilité. La collectivité complète ces aides de l'Anah, en matière d'ingénierie, et finance les dossiers qui répondent à ses priorités.

La situation des copropriétés, si elle n'est pas actuellement un sujet prégnant sur le territoire, doit être prise en considération. Statistiquement, les études réalisées jusqu'ici au plan national démontrent que 15 % des copropriétés sont en situation fragile. Les enjeux pour l'EPCI sont la connaissance de ce parc, majoritairement situé à Argentat, en identifiant les structures sur lesquelles il faut agir et en mettant en place une politique d'observation et de prévention. Le registre des copropriétés sera l'outil privilégié de cette meilleure connaissance et l'EPCI devra inciter les copropriétés à répondre à l'obligation légale qui leur est faite de s'immatriculer.

## Durable et de qualité

L'habitat durable s'inscrit dans un mode de vie durable, par définition peu énergivore, économique et écologique, capable aussi d'intégrer des services numériques et des réseaux techniques adaptés aux besoins des habitants.

La forme urbaine dans laquelle s'inscrit le bâtiment fait partie des critères déterminants. Un bâtiment durable est un bâtiment bien implanté dans son cadre paysager (urbain ou rural), économe en foncier et limitant l'artificialisation des sol. La densification, l'étalement urbain, l'éloignement du centre-bourg et le positionnement par rapport aux axes routiers doivent être débattus. La proximité du logement par rapport aux services et à l'emploi, liée à son implantation dans l'armature territoriale, a des conséquences sur la vulnérabilité énergétique des ménages (consommation de carburant). Un habitat durable doit permettre une consommation en énergie fossile faible.

L'orientation du bâtiment et sa position par rapport aux éléments bâtis ou naturels qui composent son environnement participent à sa performance énergétique. Cette dernière doit être prise en compte. Le confort thermique d'hiver et d'été doivent être étudiés pour limiter les dépenses énergétiques liées au chauffage en hiver et au rafraîchissement de l'air en été.

Dans la composition même du bâtiment, les matériaux biosourcés ou à faible énergie grise (énergie nécessaire à la fabrication du matériaux) doivent être priorités. L'analyse du cycle de vie des éléments du bâtiment ne comprend pas seulement l'énergie et les ressources naturelles nécessaires à la fabrication du matériau mais également à son transport, sa capacité à être remplacé et à son recyclage en fin de vie. Ainsi les matériaux naturels et locaux sont les plus performants dans cette analyse.

En moyenne, 47 % des logements (collectifs ou individuels) du territoire ont été construits avant 1946 et 35 % entre 1946 et 1990. L'âge du parc de logements privés est globalement élevé, sa réhabilitation, notamment thermique, est une priorité sans être néanmoins suffisante pour redonner de l'attractivité au parc.

L'intérêt de rénover des logements existants est en effet largement conditionné par la qualité de leur viabilisation et par leur desserte en réseaux performants : eau, assainissement, collecte des déchets et accès au numérique sont en effet des critères de choix pour les demandeurs. La stratégie de développement et d'amélioration de ces réseaux est un élément essentiel de la politique territorialisée du logement. Un travail avec les opérateurs et fournisseurs de services est à conduire en lien avec les habitants et notamment les propriétaires bailleurs.

La qualité de l'habitat englobe différentes exigences :

- qualité de vie dans le logement avec un diagnostic du parc potentiellement indigne et la mise en oeuvre d'outils incitatifs ou coercitifs pour résoudre cette problématique en lien avec la mobilisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ,
- qualité architecturale du logement, mise en valeur du patrimoine existant et insertion paysagère qui ne sont pas incompatibles avec les autres ambitions du territoire,
- qualité des services et de l'environnement technique en réseaux et offres de mobilités transports.

Par l'information, par des aides ou par l'action directe, la collectivité doit oeuvrer en faveur d'un habitat durable et de qualité.

## L'essentiel

Si la construction neuve est supposée répondre aux exigences actuelles de qualité et de durabilité du bâtiment, l'offre existante doit s'y adapter. L'habitat privé doit être durable, c'est-à-dire peu énergivore, économe en foncier et caractérisé par un faible impact écologique. Il doit être de qualité sur le plan architectural, sur celui de l'insertion paysagère, de l'accès aux services et aux réseaux et de qualité pour ses occupants grâce, notamment, à la lutte contre l'habitat indigne. Favoriser un habitat privé durable et de qualité, c'est activer le maximum de leviers permettant d'agir sur l'implantation et la composition de l'habitat.

Ces ambitions concernent l'ensemble du parc privé. Le diagnostic habitat permettra de justifier ou non la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah et sa nature.

## Comment intervenir dans la requalification du parc public?

### Parc public

Le parc locatif social public compte 226 logements locatifs sociaux dont 124 à Argentat-sur-Dordogne, 29 à Servièrès-le-Château et 24 à Saint-Privat. 65 % du parc est en individuel.

86 % du parc a aujourd'hui moins de 30 ans, il s'agit donc d'un parc relativement récent. 105 logements ont été construits entre 1990 et 1999 et vont passer la barre des 30 ans au cours de la prochaine décennie. Ce passage doit être anticipé.

Le bailleur Polygone est très présent sur le territoire : 75 % du parc d'Argentat, 50 % du parc de Saint-Privat. Le reste du parc appartient à Corrèze Habitat (90 % du parc de Servièrès-le-Château), et à Dom'aulim en petite quantité.

À Argentat, le taux de vacance (de plus de trois mois) est de 2,3 % dans le parc social public, il s'agit d'un taux stabilisé sur les 5 dernières années et très correct. Les communes de Saint-Privat et de Servièrès-le-Château sont plus touchées avec respectivement des taux de 10,5 % et 20,7 % de vacance (démolition de 12 logements prévue en 2023).

Le parc évolue très peu (diminution de 5 logements au cours des 5 dernières années). 30 demandes de logements ont été satisfaites au cours de l'année 2017, 45 demandes étaient en stock en décembre 2017, la tension de la demande est très faible. 75 % des demandes concernent des ménages de 1 à 2 personnes. Le parc social public représente une infime partie des résidences principales, son état actuel est satisfaisant. Comme l'indique la faible tension de la demande, le développement du parc social public n'est pas une priorité.

## Requalification

La requalification du parc en inadéquation avec la demande, englobe plusieurs types d'interventions:

- La rénovation pour adapter des logements à la demande actuelle et prolonger leur durée de vie,
- la démolition, pour un patrimoine n'ayant pas d'autre issue viable et qui, dans un projet global, peut être une manière de valoriser l'environnement, elle peut aussi aboutir à une reconstruction de logements ou permettre l'émergence d'autres projets,
- la vente.

Si la requalification du parc public n'est pas urgente sur le territoire, elle doit néanmoins être discutée entre bailleurs sociaux et EPCI. Il ressort de l'expérimentation d'un plan de modernisation du parc public sur deux intercommunalités corréziennes que, par la connaissance du parc de logements sociaux sur son territoire et la discussion avec les bailleurs, la collectivité peut apporter une vision territoriale allant au delà de la vision patrimoniale. Le ciblage des opérations, la garantie d'emprunt, les subventions, font partie des moyens à sa disposition pour garantir le maintien d'une offre locative sociale de qualité.

## Le parc de logements communaux

Le parc de logements communaux est souvent peu connu par l'intercommunalité. Pourtant le rôle de ces logements, quelle que soit la taille de la commune, est important. Il pourrait être opportun d'améliorer cette connaissance sur le territoire afin de voir si une action particulière visant les logements locatifs communaux est possible et nécessaire.

## L'essentiel

La requalification du parc public englobe plusieurs types d'interventions : rénover, démolir, vendre. Elle est indispensable pour qu'il y ait adéquation quantitative et qualitative avec la demande. La collectivité devra prendre toute sa part dans une discussion à mener avec les bailleurs sur ce sujet particulièrement prégnant pour la centaine de logements locatifs sociaux logements construits entre 1990 et 1999 et qui vont passer la barre des 30 ans au cours de la prochaine décennie. La connaissance du parc de logements communaux devra être améliorée.

## **Comment optimiser l'offre locative à un niveau de loyer et de charges adaptés ?**

La communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne n'est pas soumise à la réforme des attributions des logements sociaux issue de la loi égalité et citoyenneté (LEC). La mise en place volontaire d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) est possible.

La question de la gestion des attributions de logements sociaux et de la mise en place d'une politique des loyers en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire répond à un besoin dans un contexte de marché du logement relativement tendu. Ce n'est pas le cas du territoire de Xaintrie Val'Dordogne. Néanmoins, la concurrence entre le parc locatif social public et le parc locatif privé pourrait faire émerger des questions de cet ordre. Une réflexion pourrait être notamment menée sur la possibilité d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants afin de faciliter leur remise sur le marché.

Au-delà de la question des loyers stricto sensu, des expériences pourraient être menées avec les bailleurs du territoire pour améliorer l'usage des logements par les locataires et ainsi diminuer leur consommation énergétique. On peut citer l'exemple de l'appartement pédagogique porté par la fondation *Agir contre l'exclusion* (FACE) Corrèze dans le quartier de Gaubre destiné à toutes personnes souhaitant en savoir plus sur les économies d'énergies réalisables au quotidien dans leur logement. Cet exemple pourrait être dupliqué sur d'autres territoires. Les structures hôtelières et touristiques pourraient également être concernées et intéressées par ce type d'expérience.

## **Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?**

### **Les publics spécifiques**

Le diagnostic social réalisé sur le territoire permettra la prise en compte des publics les plus fragiles. La définition et la quantification des publics spécifiques induisent des besoins en logements ou en hébergements. Il peut s'agir des personnes âgées dont la probabilité de dépendance au cours des 6 prochaines années est forte, d'un nombre constant d'apprentis dont la solution de logement n'a pas été trouvée jusqu'à présent, de personnes en sortie d'hébergement, etc.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui sera révisé courant 2019 ne prévoit pas, à ce jour, d'obligations sur le territoire de Xaintrie Val Dordogne, ce qui n'exclut pas une réflexion concernant les terrains familiaux.

## Adapter l'offre de logements et d'hébergement

Le diagnostic du PLH a une composante sociale qui vise à améliorer la connaissance des publics spécifiques pour mieux cibler l'offre de logement qui leur convient.

L'adaptation du logement comprend la configuration interne du logement (largeur de passage, type de douche, etc.), les services qui accompagnent le logement (portage de repas, soins médicaux, accès au haut débit, desserte en transports en communs, etc.) et la proximité des services extérieurs au logement. Le montant du loyers, la durée du bail, ou les modalités d'accession rentrent également en ligne de compte.

Le PLUIH pourra s'interroger sur les évolutions des besoins à l'échelle du territoire de l'EPCI et sur les réponses à apporter en termes de logements, dits adaptés dans les parcs publics et privés. Les différents acteurs d'accompagnement social actifs sur le territoire (cf annexe 2) seront un appui essentiel pour mieux organiser l'adaptation de l'offre.

La problématique de l'hébergement ne doit pas être écartée a priori. La forte ruralité du territoire la rend certes moins prégnante mais le sujet doit être étudié.

Les structures d'accueil publiques comme privées devront être recensées. Un état des lieux de leurs besoins en renouvellement et de leurs perspectives d'évolution serait utile en lien avec le diagnostic social en cours sur le territoire.

La collectivité pourra également s'interroger sur la nécessité ou non de conduire un travail, avec des opérateurs d'intermédiation locative et avec les services qui favorisent le maintien ou le retour à domicile. Les effets sur l'offre de logement et d'hébergement des évolutions globales des politiques de santé, d'inclusion sociale des personnes en situation de handicap, du droit d'asile et d'accueil de réfugiés et enfin d'adaptation au vieillissement, ne pourront être anticipées que par une collaboration avec les acteurs concernés. Par exemple, la désinstitutionnalisation de l'accueil des personnes âgées fait partie intégrante des sujets à aborder dans le cadre de cette collaboration.

Le programme d'actions peut définir des actions ou financements répondant aux besoins du territoire sur ces sujets.

### L'essentiel

La composante sociale du volet habitat du PLUIH ne doit pas être négligée. Elle ne sera opérationnelle que grâce à une meilleure connaissance des publics spécifiques présents sur le territoire et une collaboration avec les acteurs de l'accompagnement social.

Elle s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Corrèze.

En fonction des enjeux mis en évidence, le PLUIH pourra prévoir une ou des actions pour tenir compte des besoins de renouvellement des structures d'hébergement, des besoins de logements adaptés pour le maintien ou le retour à domicile et les besoins de sorties d'hébergements.

## **Dispositif d'observation**

L'observation du territoire doit se faire à l'échelle de l'intercommunalité, en partenariat avec l'échelon départemental voire régional. La récolte de données et leur analyse permettent à la collectivité d'améliorer sa connaissance du territoire et de mieux cibler son action. Dans le cadre du volet habitat du PLUIH, ces données concernent l'habitat et le foncier.

La régularité et la continuité de la récolte des données garantissent la fiabilité du dispositif. C'est pourquoi des indicateurs pertinents, même en nombre restreint, devront être définis afin d'amorcer la démarche.

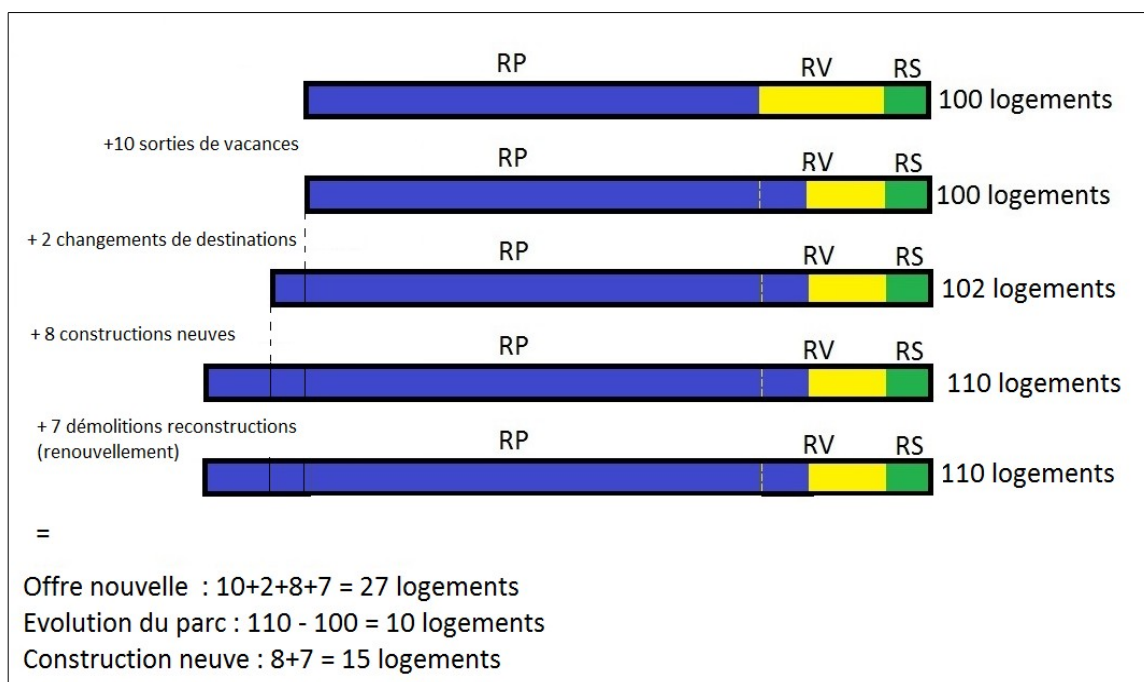
Les services de l'État apporteront leur appui dans l'expérimentation d'un dispositif d'observation partenarial destiné à évaluer les résultats du PLUIH et l'efficacité des actions, en mesurant l'évolution réelle du territoire par rapport aux projections.

# Annexes

## 1 – Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements

Pour mieux comprendre les différents segments de l'offre nouvelle et la différence entre l'offre nouvelle, l'évolution du parc de logement et la construction neuve, le schéma ci-dessous illustre un cas théorique.

La première barre représente le parc de logement de l'année N, la dernière barre celui de l'année N+1. Chaque barre intermédiaire représente une étape d'évolution du parc.



On comprend que la construction neuve participe à la création d'une offre nouvelle, qu'elle peut participer au renouvellement du parc de logements ou à son l'évolution. On constate aussi que l'évolution du parc peut ne représenter qu'une petite partie de l'offre nouvelle.

### Analyse rétrospective

#### Données sur le parc de logements

En exploitant les données Insee et [Sit@del](#), on observe l'évolution du parc de logements sur la période 2010-2015. Le nombre total de logements sur le territoire de la communauté de communes de Xaintrie Val'Dordogne a augmenté de **212** logements. Le nombre de logements commencés (construction neuves) est de **181** logements durant cette même période.

Une partie de l'augmentation du parc de logements, 31 logements selon les chiffres, s'explique donc autrement que par la construction.

Le renouvellement du parc par déconstruction-reconstruction est supposé nul car, lorsqu'il existe, il est rendu visible par un nombre de logements commencés supérieur à l'évolution du parc.

#### Données démographiques

La taille des ménages passe de **2,08** en 2010 à **2,02** en 2015, soit une évolution annuelle de  $-0,55\%$ . En appliquant la taille des ménages de 2015 sur le territoire, soit **2,02** personnes par ménage, à la population de 2010 soit 11 627 habitants (Insee 2010), et en retranchant le nombre de ménages de



2010, soit **5600** ménages, on extrapole le desserrement des ménages.

$$(11\ 627 / 2,02) - 5600 = 156$$

Ainsi, on suppose l'apparition de **156** nouveaux ménages, d'où la nécessité d'autant de logements. La population présente en 2010 occupe **156** logements de plus en 2015 selon notre hypothèse.

Parallèlement, le parc de résidences vacantes augmente de **99** logements (+11,2 % en 5 ans, Insee), le parc de résidences secondaires augmente de 149 logements (+ 7 % en 5 ans, Insee).

En additionnant ces deux derniers chiffres, on obtient **404** logements. Ces 404 logements ont servi le desserrement des ménages ou sont devenus vacants ou secondaires. En considérant les 181 constructions neuves, on estime que les **223** logements restants ont été libérés par la décroissance démographique (404 - 181=223).

Ces chiffres permettent de constater que, malgré un desserrement des ménages important, le nombre de ménages continue de baisser en raison de la décroissance démographique (évolution annuelle de -0,68 %). On constate également que, malgré des hypothèses simplificatrices, le taux de renouvellement du parc n'est pas suffisamment significatif. Le taux moyen annuel départemental est de 0,2 %, c'est-à-dire que chaque logement est renouvelé tout les 500 ans.

### Analyse prospective

L'estimation du besoin en offre nouvelle de logements peut être faite selon différentes hypothèses et différentes méthodes de calcul. Afin de ne pas perdre de vue l'objectif principal : une estimation réaliste et vertueuse, et d'éviter une confrontation stérile des hypothèses et des méthodes, les services de l'État choisissent simplement de borner l'estimation.

Deux scénarios hypothétiques sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages
- le taux annuel de renouvellement du parc

Le tableau ci-dessous expose les taux constatés sur la période 2010-2015 :

	Taux annuel d'évolution démographique	Taux annuel d'évolution de la taille des ménages	Taux annuel de renouvellement du parc
Xaintrie Val'Dordogne	-0,68 %	-0,55 %	0,00 %
Corrèze	-0,10 %	-0,25 %	0,19 %

Les scénarios hypothétiques choisis sont : une évolution au fil de l'eau en conservant les mêmes taux que sur 2010-2015 et une convergence vers les tendances départementales. Le tableau ci-dessous montre les besoins en offre nouvelle de logements générés par l'application des taux.

	Desserrement		Évolution démographique		Renouvellement du parc		Total	
	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)	Annuel	Durée du PLH (6 ans)
Fil de l'eau	31	187	-38	-229	0	0	-7	-42
Tendances départementales	14	84	-6	-34	11	63	19	114

Dans la colonne "Total" on obtient un intervalle : [-7 ; 19].

## 2 – Modalités de concertation

La loi donne quelques contraintes concernant les modalités d'association et de concertation pendant l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

*Article L302-2 du code de la construction et de l'habitation*

*[...] L'établissement public de coopération intercommunale associé à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat (Direction départementale des territoires, direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations), le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme (le président du Scot), les communes [...] ainsi que le représentant des organismes [...] d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, [...] et toute autre personne morale qu'il juge utile.*

*Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat. [...]*

L'EPCI doit obligatoirement associer à l'élaboration du programme local de l'habitat : l'Etat, le président du Scot, les communes membres, les organismes de logement social présents sur le territoire. L'élaboration du PLH doit être l'occasion de rencontrer les acteurs de l'habitat du territoire et de discuter de leurs points de vue sur le marché, le besoin en logement, l'état du parc, les freins et les leviers d'action, etc. D'autres acteurs de l'habitat pourront être associés à la démarche afin de l'enrichir :

- les acteurs du secteur privé et les organismes représentatifs des entreprises du bâtiment et de la construction : constructeurs de maisons individuelles, architectes, agents immobiliers, notaires, propriétaires privés bailleurs, syndicats de copropriété, banques, établissements d'hébergement du territoire, hébergeurs touristiques et saisonniers, FN BTP Corrèze et CAPEB Corrèze.
- les acteurs de la conservation du patrimoine : L'UDAP, le CAUE,
- les acteurs d'accompagnement social du logement actifs sur le territoire : le conseil départemental co-responsable du PDALHPD et de dispositifs d'aides importants notamment pour les personnes à faibles revenus, caisse d'allocations familiales, acteurs de l'hébergement (FJT, résidences accueil, associations gestionnaires d'hébergements destinés aux demandeurs d'asile, structures d'accueil spécialisées handicaps, EHPAD.. etc), organismes d'aide à domicile, MSA, etc.
- divers acteurs et développeurs de conseils ou services pouvant permettre de requalifier l'offre d'habitat et de logement sur le territoire : point info énergie, ARS, ADIL, Action Logement services, PROCIVIS, SOLIHA, la Poste, Enedis, Engie, parc naturel, autorités et services de transports et mobilités du territoire, fournisseurs d'accès et de services numériques internet en particulier s'ils comptent développer des offres de services spécialisés sur le territoire.

L'élaboration du PLH peut être faite autour d'ateliers réunissant une partie des acteurs sur les thématiques qui les concernent. Ces ateliers thématiques sont l'occasion de recueillir différentes visions du territoire. L'organisation de ces rencontres et/ou ateliers peut mobiliser un temps d'animation important qui devra être pris en compte dès la rédaction de la commande au bureau d'études.

Le PLH comporte un programme d'action, il doit être opérationnel. La concertation des acteurs du territoire ne peut qu'améliorer l'opérationnalité du PLH.

### 3 – Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat

*Article L. 151-44 du code de l'urbanisme*

*Lorsqu'il est élaboré par un **établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat**, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. [...]*

*Article L. 151-45 du code de l'urbanisme*

*Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte **un programme d'orientations et d'actions**.*

*Le programme d'orientations et d'actions comprend **toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat** [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.*

*Article L. 151-46 du code de l'urbanisme*

*Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article **L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation**.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.*

Le contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat contient obligatoirement une pièce supplémentaire : le programme d'orientations et d'actions (POA). L'ensemble du PLUI-H tient toutefois lieu de PLH. Le programme d'orientations et d'actions (POA) est l'instrument de mise en œuvre des politiques de l'habitat pour le PLUIH. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et toutes informations nécessaires à cette mise en œuvre .

*Le contenu et les objectifs du POA sont exactement ceux du PLH.*

*Article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation*

*I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.*

*[...]*

*II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à **répondre aux besoins en logements et en hébergement**, à favoriser le **renouvellement urbain** et la **mixité sociale** et à **améliorer la performance énergétique de l'habitat** et l'**accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées** en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une **répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**.*

*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de*

*l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale (compatibilité avec le Scot) [...], ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) [...]*

*III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, [...], et des copropriétés dégradées.*

*Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.*

*IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :*

*-les objectifs d'offre nouvelle ;*

*-les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*

*-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés [...] ;*

*-les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, [...], impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;*

*-les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;*

*-la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux [...] ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat [...] ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. [...]*

*-les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*

*-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*

*-les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*

*-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.*

*Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :*

*-le nombre et les types de logements à réaliser ;*

*-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, [...] visant à la mise en œuvre du droit au logement ;*

*-les **moyens, notamment fonciers**, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*

*-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;*

*-les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de [l'article L. 151-28](#) et du 4° de [l'article L. 151-41](#) du code de l'urbanisme.*

# DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE CORREZE 2018.3

## SCOT et PLUi de Xaintrie Val'Dordogne

Iris Sautel – Paysagiste conseil de l'état

Date : **24/25.05.2018**

Contact et rendez-vous : Tartarin Annie DDT 19 (Instructeur ADS) Tel. 05 55 21 80 23

Auteur/Maître d'ouvrage/ : DDT 19

En présence de :

Florence Martin (DDT 19, Unité cohérence territoriale et Etudes)

Thierry Peyrichoux (Référént SCOT DDT)

Loïc Ceaux (Correspondant territorial Agence moyenne Corrèze)

---

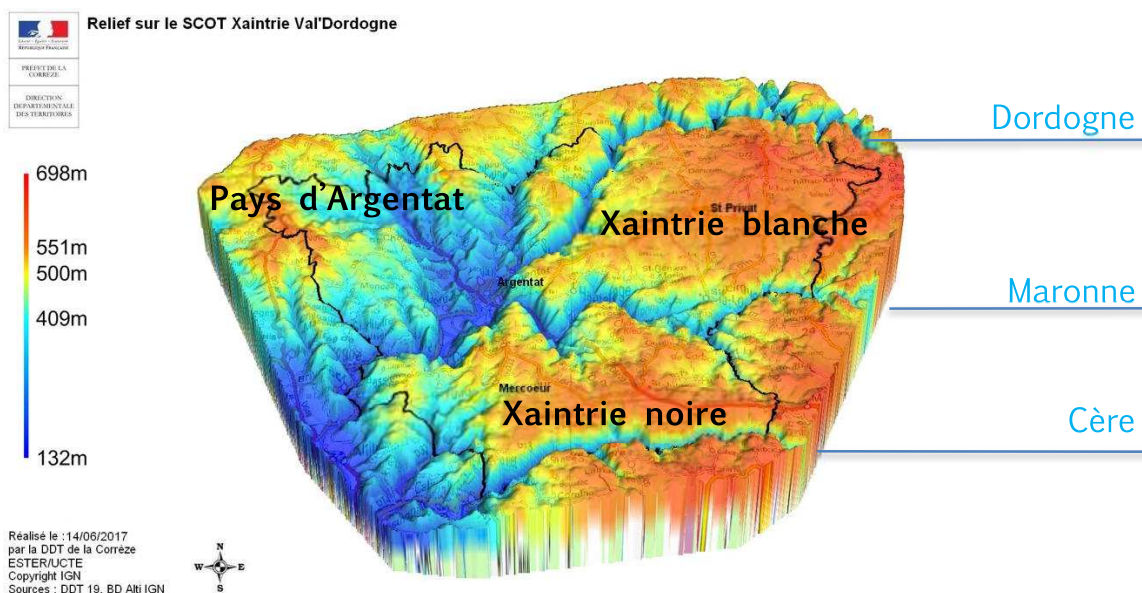
### 1. LE PERIMETRE ET LES LIMITES ADMINISTRATIVES :

Le périmètre d'étude correspond au territoire de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne créée en 2017. Elle est née de la fusion entre le Pays d'Argentat, le canton de Mercoeur et le canton de Saint-Privat. Le SCOT et le PLUi-h compte 30 communes et 11754 habitants de la communauté de communes.

Trois rivières et leurs vallées structurent le territoire. La Dordogne représente l'artère de ce territoire et sépare le pays d'Argentat au nord de la Xaintrie au sud. La Cère limite le territoire au sud, aux confins du Lot et du Cantal. La Maronne sépare la Xaintrie noire (canton de Mercoeur) au sud de la Xaintrie blanche (canton de Saint-Privat) au nord.

Le chevelu hydrographique dense (rus, ruisseaux, rivière et lacs) rend le relief particulièrement accidenté. La Dordogne, la Maronne et la Cère ainsi que leurs affluents sont fortement encaissés ici. Les territoires entre les cours d'eau sont repliés sur eux-mêmes, les échanges et déplacements sont depuis toujours difficiles et expliquent des particularités locales fortes.

Le seul passage aisé qui relie le territoire à sa région administrative est offert par la dépression d'Argentat, par laquelle transite l'axe Tulle – Aurillac.



2 pôles urbains se distinguent dans le territoire : Argentat et Saint-Privat

Le périmètre résulte ici autant d'une réalité de fonctionnement politique et administrative ancien du territoire que d'une logique paysagère basée sur le relief.

## 2. LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS :

Actuellement seulement 2 communes sont dotées d'un PLU, 6 d'une carte communale. La majeure partie des communes (22) n'ont pas de document d'urbanisme à ce jour. Le SCOT et le PLUi-h couvrent le même territoire et seront réalisés par le même bureau d'étude (Equipe : Cittanova et Biotope). Une configuration qui rend l'articulation SCOT – PLUi-h plus aisée avec une intégration des orientations du SCOT à une échelle plus rapprochée. Une cohérence d'ensemble concernant la méthodologie, le contenu et la forme en résultera, ce qui facilitera l'approche du territoire à différentes échelles. Le PLUi-h (Plan local d'urbanisme intercommunal – Habitat) intègre également le programme local de l'habitat (PLH).

En l'absence de documents d'urbanisme sur une majeure partie du territoire, l'élaboration du SCOT et du PLUi-h constitue ici une opportunité d'un débat collectif et d'un échange de bons procédés pour engager une réflexion qualitative sur l'avenir de ce territoire rural.

## 3. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU SCOT et du PLUi-h :

### 3.1 Le pays d'Argentat

Plateau vallonné au nord avec une dépression importante à niveau de la vallée de la Dordogne. La rivière est fortement encaissée et inaccessible en amont de la traversée d'Argentat. A l'est les affluents comme le Doustre entaillent le plateau et rendent le relief plus accidenté. Le paysage est fermé par des boisements sur les versants abrupts des vallées.

En aval d'Argentat la vallée est plus ouverte et les berges sont accessibles.

A l'ouest les paysages sont ainsi plus ouverts, les affluents de la Dordogne sont moins encaissés.

Ce pays constitue avec son patrimoine bâti, ses bourgs, ses hameaux pittoresques et ses sites naturels exceptionnels un potentiel touristique méconnu.

La pression urbaine est concentrée au niveau du pôle urbain d'Argentat et le long de la D1120 et D 921 vers Brive et Tulle (Les Quatre Routes, Saint-Chamant).



*Argentat dans la vallée de la Dordogne*

### 3.2 La Xaintrie

Sur le plan social et culturel, l'attachement est fort à la Xaintrie, avec l'idée d'appartenir à un territoire à part. L'habitat, bien que dispersé au plan spatial, est regroupé géographiquement au sein de petits bourgs et de très nombreux hameaux et écarts. La diversité des sols et sous-sols ainsi que les nuances climatiques ont donné des expressions architecturales riches en volumes, formes couleurs, chaque territoire ayant puisé dans son environnement immédiat. L'architecture du plateau a autant de parenté avec celle du versant cantalien limitrophe qu'avec l'architecture influencée par la vallée de la Dordogne, le pays d'Argentat et le plateaux granitique au nord de la Corrèze. Les populations de moins en moins nombreuses ont encore tendance aujourd'hui à vivre repliées sur elles-mêmes, en relative autarcie. La Xaintrie constitue un territoire singulier au sein du département de la Corrèze, tant par des valeurs culturelles et identitaires que par un particularisme géographique et géomorphologique.

La Xaintrie s'est développée, jusqu'à l'arrivée du chemin de fer, sur la base d'une économie locale (bois et polyculture). Si le département de la Corrèze n'a été desservi que tardivement par le chemin de fer, celui-ci est arrivé encore plus tard en Xaintrie avec des difficultés pour franchir les différentes vallées et la construction de nombreux tunnels et viaducs. D'autre part les travaux hydrauliques et l'ennoyage des vallées ont désorganisés les voies des circulations existantes. Aujourd'hui les lignes de chemin de fer n'existent plus à part la ligne Aurillac Bretenoux qui passe par la vallée de la Cère.

#### 3.2.1 La Xaintrie noire

La Xaintrie noire est un plateau vallonné qui se trouve entre la Cère, la Dordogne dans sa partie aval et la Maronne. Le chevelu hydrographique de ces cours d'eau et de leurs affluents entaille ce plateau.



*Le rebord de la Xaintrie noir qui donne sur la vallée de la Cère au sud*

A part la Départementale 1120 Tulle Aurillac, aucune route structurante n'irrigue ce territoire. Les sols sont souvent plus acides et plus pauvres ici que dans la Xaintrie blanche. C'est la couleur des pins qui forment des boisements qui ont donné le nom à ce territoire. Les paysages sont plus ouverts sur le plateau et des vues sur les paysages du Lot et du Cantal se dégagent.



Il n'existe pas de pôle urbain structurant, les bourgs ruraux sont tous de la même importance, ne dépassant pas 250 habitants et offrent peu de services.



*Exemple de Mercoeur : bourg rural, ancien chef-lieu du canton, aujourd'hui sans rôle structurant sur le territoire*

C'est Argentat qui draine économiquement ce territoire. Au vu de l'éloignement et du réseau routier secondaire la pression urbaine est très faible ici. Néanmoins les nouvelles constructions ont parfois un impact important par leur emplacement en entrée de bourg ou isolé dans un paysage ouvert. Sexcles, situé en proximité de la D1120 est le seul bourg qui a un potentiel de développement de commerce et services au vu de sa position géographique pour structurer l'extrême sud du territoire.

### 3.2.2 La Xaintrie blanche

La Xaintrie Blanche est un pays de plateaux, de collines abruptes et sauvages entre la Maronne et la Dordogne. Elle appartient géologiquement au complexe granitique de Millevaches, mêlé par endroit au schiste ou au basalte. Le point culminant est le puy du Bassin à Auriac, à 709 m. Cette région devrait son nom à la couleur des écorces des bouleaux, nombreux du côté de Saint Privat.



Ce plateau est plus ouvert et moins entaillé que la Xaintrie noire. La D980 qui relie Argentat au Cantal traverse le plateau d'ouest en est. Les paysages sont plus ouverts sur le plateau et des vues se dégagent sur le Sancy et le Puy Mary.

L'élevage se tourne au contact avec le voisin cantalien vers la race de Salers. Saint-Privat est le pôle structurant de ce plateau et dispose d'hôtels, de restaurants, de commerces et des services publics, jouant ainsi son rôle de bourg-centre.



*Saint-Privat ancien chef-lieu du canton est pôle structurant de la Xaintrie blanche. L'étalement urbain a dépassé les limites du bourg ancien au détriment des terres agricoles*

Servières-le-Château avec la maison d'accueil spécialisée (MAS) hébergée au château en plein centre du bourg joue un rôle économique important sur le plateau. La pression urbaine est un peu plus importante ici avec une extension récente du bourg dissociée du centre.



*Extension urbaine dissociée du centre bourg et cependant sans vis à vis*

De nombreux lacs et étangs (Lac de Feyt, Etang grand) sont à l'origine d'une attractivité touristique. C'est le cadre rural et naturel paisible et la proximité de la vallée de la Dordogne qui sont l'atout de ce secteur, attractivité méconnue, à tort, qui mérite d'être promue.



*Lac de Feyt*

### 3.4 Les gorges de la Dordogne, de la Maronne et de la Cère

Ces espaces naturels sont classés en Zone Natura 2000 et la vallée de la Dordogne est inscrite au réseau mondial de réserve de biosphère à l'Unesco. Ces gorges sont en majeure partie fortement encaissées et peu accessibles. Elles présentent des continuités écologiques majeures.

La construction des barrages sur la Dordogne a eu une influence sur l'économie locale avec un développement des industries locales. Aujourd'hui, ce ressort économique est en fort déclin. Les belvédères avec des vues panoramiques sur la Dordogne et la Cère sont difficiles d'accès et méconnus. Pourtant la Dordogne est le vecteur essentiel de la promotion touristique de la Corrèze et figure sur tous les dépliants touristiques de la région. Une promotion touristique avec la création de sentiers itinérants en Corrèze "La Dordogne de villages en barrages" tente de redynamiser ce secteur. La Dordogne et la Maronne sont moins encaissées à l'approche et à l'aval d'Argentat, les cours d'eau et vallées sont ici au contact avec les itinéraires touristiques (D 1120 et D12).

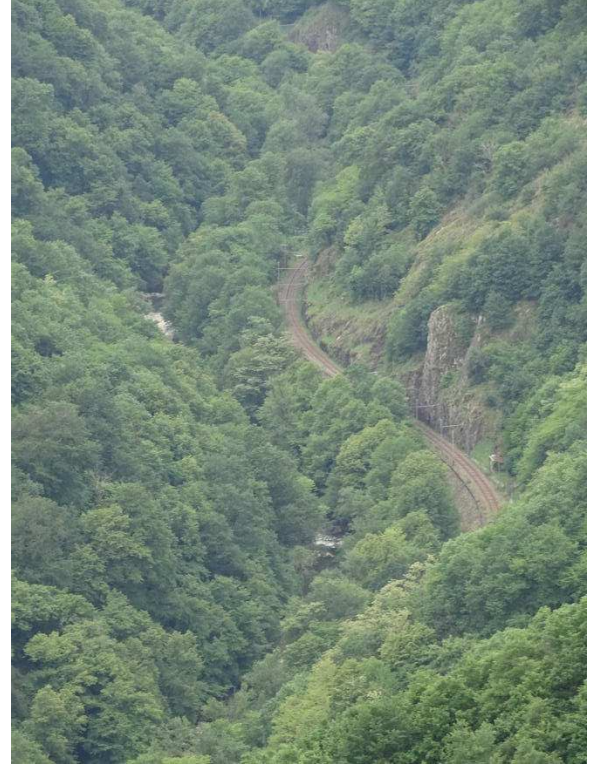


*La Dordogne en amont d'Argentat : encaissé , inaccessible et sauvage*



*La Dordogne en aval d'Argentat : la vallée s'élargit et permet une activité agricole sur ses berges*





*La vallée de la Cère et son belvédère qui limite la Xaintrie noire au sud. La ligne de chemin de fer suit le cours d'eau*

#### 4. LES ITINÉRAIRES D'APPROCHES ET LES PORTES D'ENTRÉES DU TERRITOIRE

Les itinéraires d'approches principaux et portes d'entrées de la Xaintrie et du pays d'Argentat (D 1120, D980, D 940, D921, D41, D12, D18 ) sont des secteurs particulièrement sensibles. Les bourgs ainsi traversés (Argentat, Saint-Chamant, Les Quatre-routes, Saint-Privat) sont exposés aux nombreux regards des visiteurs et sont la carte de visite du territoire. Ces enjeux sont à révéler et à localiser dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLUi-h). Le SCOT est l'outil adapté ici pour éviter des erreurs de planification qui s'inscrivent dans le long terme.



## 5. LE SCOT et le PLUi-h – LA NECESSITE D'UNE APPROCHE TRANSVERSALE PAR LE PAYSAGE

Le morcellement des initiatives locales, notamment du fait du découpage très fin des communes, est une cause de déstructuration paysagère, à laquelle il est nécessaire de répondre par cette approche mutualisée. Le paysage est indissociable de son socle géographique et ignore les limites administratives. En outre la démarche paysagère est transversale, elle permet au projet de territoire d'articuler les approches économiques, touristiques, de déplacement, environnementales, sociales et culturelles en valorisant la qualité du cadre de vie et l'identité des lieux. L'approche thématique sectorisée sans lien transversal n'aboutit pas à un projet cohérent. Le volet paysager doit jouer le rôle d'assembler car tout projet de territoire que ce soit économique, touristique, routier, ou d'habitat à un impact sur la perception et la qualité du cadre de vie des habitants du territoire. Le projet paysager se doit d'être fédérateur, global, transversal, anticipé, spatialisé et partagé. Il peut ainsi définir une réelle vision du projet de territoire, au-delà des politiques locales. Ce projet basé sur les atouts et continuités des paysages offre une vision identitaire du territoire et l'opportunité de trouver les terrains favorables à l'émergence des projets, non pas par opportunité foncière ou politique mais par une cohérence avec le paysage. Par ailleurs la qualité des paysages est l'image de marque de ce territoire, la meilleure publicité. Le SCOT est un bon outil pour les préserver.

## 6. LE SCOT et le PLUi-h - UN PROJET STRATEGIQUE PARTAGE POUR L'AMENAGEMENT DURABLE D'UN TERRITOIRE RURAL

Qu'est-ce que le SCOT et le PLUi peuvent apporter aux élus et aux habitants du bourg ou du hameau des contrées les plus reculées de la Xaintrie ?

Les préoccupations nationales de transitions écologique et énergétique, de construire des villes plus compactes, de réduction de l'artificialisation du sol et de la consommation de l'espace agricole au profit de l'urbanisation, d'enrayer la perte de la biodiversité, la trame verte et bleue, autant de sujets qui sont parfois loin de la préoccupation des élus en Corrèze qui voient leurs bourgs se vider, les écoles et commerces se fermer.

Pourtant les outils de planification ne doivent aujourd'hui pas seulement répondre aux attentes des concitoyens mais tenir compte également des grands enjeux planétaires auxquels la nation doit faire face. Ce territoire a des nombreux atouts tels que les espaces naturels et agricoles, le patrimoine vernaculaire, la qualité du cadre de vie de ses habitants, qui sont en perte de vue ailleurs en France. La politique d'égalité des territoires remplacée d'ailleurs par le terme de l'équilibre des territoires ne s'entend pas comme la recherche d'une homogénéisation, faire la même chose partout. Il s'agit bien plutôt de donner à ce territoire des capacités de développement propres, en rapport avec ses atouts et ses spécificités. L'avenir de ce territoire dépend de sa capacité à bien gérer ses propres ressources, tout en assurant un épanouissement de ses habitants.

L'émergence de ce SCOT et du PLUi-h, la conduite de leur élaboration, la définition des projets de développement et la gestion à long terme de ces documents sont étroitement liées à l'engagement des élus afin de créer leur projet de territoire.

Il y a aujourd'hui une opportunité d'aménagement stratégique et prospective pour les 10 - 20 années à venir, à condition que les élus s'approprient cet outil.

L'élaboration d'un SCOT et d'un PLUi-h sont un moment partagé de réflexion, riche et intense, qui prépare l'avenir d'un territoire et de ses habitants, qu'il soit urbain ou rural.

## 7. LE SCOT et le PLUi-h – PILOTAGE ET ANIMATION

La mobilisation forte des élus dès le démarrage et tout au long de la démarche est un élément décisif du SCOT et du PLUi-h. Le pilotage technique géré par une équipe pluridisciplinaire apporte les expertises nécessaires mais doit également assurer une animation adéquate.

Comment l'équipe peut-elle assurer un échange continu entre élus, et entre élus et techniciens afin d'aboutir à un projet partagé ? Des présentations successives de différentes thématiques ne sont pas le meilleur outil pour intéresser et faire participer les élus. D'autres moyens doivent être mis en place comme par exemple :

- L'organisation de visites communes du territoire en bus afin de partager la connaissance du territoire (centre bourg, entrées de villes, zones commerciales, zones d'activités, le tourisme, perceptions et identité du territoire) à plusieurs étapes de l'élaboration du SCOT et du PLUi-h. Le choix de l'itinéraire et des points d'arrêts sont primordiales pour partager et débattre sur les questions qui se posent.
- Des ateliers thématiques rassemblant des élus, des techniciens, des collectivités et organismes publics ; ils permettent dans un cadre plus restreint d'identifier collectivement les problématiques et les pistes d'action.
- Créer un moyen d'échange sur internet, alimenté avec des informations continues comme des lettres d'infos du SCOT et du PLUi-h, mise en ligne sur internet des documents en cours d'élaboration.
- Informer et consulter la population, le tissu associatif et les organisations professionnelles pour enrichir le projet du territoire (presse, expositions, recueil des témoignages d'entreprises et commerçants).
- Associer un groupe de citoyens représentatif à différentes étapes de l'élaboration et de suivi du SCOT et du PLUi-h.
- Lecture paysagère via les animateurs des associations.

## 8. ATTENTES CONCERNANT L'APPROCHE PAYSAGERE DANS LE SCOT et le PLUi-h

### **8.1 Le rapport de présentation – la connaissance partagée du territoire**

Il s'agit de produire la connaissance et la compréhension du territoire dans toutes ses composantes afin de guider les choix stratégiques et formuler des enjeux hiérarchisés. Il est élaboré au regard des incidences prévisibles du projet et de la motivation des choix retenus pour le projet. Il investit l'état initial du territoire, ses potentialités mais aussi les dynamiques et les projets en cours. Le diagnostic doit donner une vision croisée des différentes thématiques avec une approche sur mesure, spécifique et adaptée au territoire. Des problématiques originales peuvent être au cœur des enjeux de ce territoire avec une faible dynamique de croissance. Il sera conclu par des enjeux paysagers qui induisent les orientations du projet.

#### **8.1.1 Le socle géographique et les structures paysagères**

- Analyse paysagère sur fondements géographiques et par typologie:
  - Réseaux hydrographiques et continuités paysagères (cours d'eau, talwegs),
  - L'orographie et son impact sur l'occupation du sol (effets de crêtes et leurs orientations, rupture des pentes, les belvédères),

- occupation du sol, répartition entre l'espace naturel et agricole, entre boisements et espaces ouverts,
  - le maillage viaire du territoire et sa logique de distribution des lieux,
  - la logique d'implantation du bâti groupé (villes, bourgs, et hameaux) et dispersé, l'articulation de l'espace bâti avec l'espace agro-naturel environnant, relation de l'espace bâti avec l'espace public non bâti, relation du projet d'extension avec le bourg ou le hameau,
  - morphologie urbaine et entrées de villes,
  - couleurs et natures des matériaux par entité paysagère.
- Identification et localisation des unités paysagères.
  - Identification des structures paysagères et éléments remarquables végétales et bâtis par typologie (alignement d'arbres, ripisylves, maillage de haies, le petit patrimoine rural, les murs et clôtures, chapelles, château, etc.).

*Les différentes logiques d'implantation des bourgs :*



*ALBUSSAC sur le rebord du plateau*



*FORGES au fond de la vallée de la Souvigne*



*NEUVILLE - Le rapport du bourg bâti avec son environnement rural*

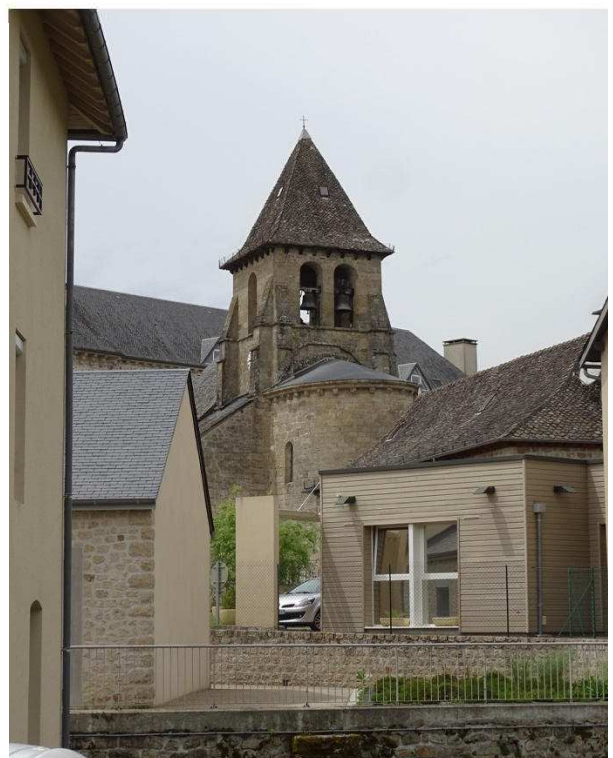




*Entrée du bourg de NEUVILLE : Le bâti principal est implanté en limite par rapport à l'espace public*



*Schiste, Granit,.. la diversité des sous-sols ont donné des expressions architecturales riches en teinte et texture. Chaque territoire ayant puisé dans son environnement immédiat. Ces particularités sont à identifier et à traduire dans le règlement afin d'harmoniser les projets à venir avec l'habitat existant*



*Servières le château: Les teintes du bâti traditionnel ont servi de référence pour le choix de la couleur des enduits et des matériaux contemporain des extensions récentes*



*Structures paysagères végétales et bâties à identifier : arbre signal, arbres remarquables le long de la route, alignements à l'approche du bourg, murets,*



### 8.1.2 Les perceptions

Les perceptions à enjeu, qui offrent au regard du plus grand nombre des portions de territoires sont de ce fait particulièrement sensibles. Elles sont à définir au démarrage de l'étude en concertation avec les différents acteurs. Leur localisation avec des photos commentées permet d'établir une carte avec des espaces à forte sensibilité paysagère et d'anticiper ainsi l'impact visuel des projets.

Ci-joint à titre d'exemple et non exhaustif une liste de principaux points et axes de vues :

- depuis et vers des sites emblématiques et touristiques du territoire (Les tours de Merle, Cascade de Murel, les gorges de la Dordogne et ses belvédères, les quais de la Dordogne à Argentat, la vallée de la Maronne, la vallée de la Cère et les belvédères Lac de Feyt, Etang du Moulin (Camps) les châteaux et le patrimoine vernaculaire),
- les vis à vis des bourgs et hameaux,
- depuis les infrastructures linéaires : routes principales qui irriguent le territoire (D 1120, D980, D940, D921) pistes cyclables, itinéraires vélo touristiques, chemin de fer ligne Martel - Aurillac passant par la vallée de la Cère,
- les entrées de villes et de bourgs,
- depuis les itinéraires touristiques et thématiques (Routes au fil de l'eau de la Dordogne, Routes belvédères)
- depuis les chemins de randonnées (GR 480, GR de la Xaintrie blanche et de la Xaintrie noire, GR des Gabariers, de villages en barrages)



*Les quais d'Argentat, site emblématique des pays d'Argentat, promenade agréable et attrait touristique*



*La véloroute de Corrèze traverse le pays d'Argentat et longe à partir d'Argentat la rive gauche de la Dordogne*





*Argentat entrée de ville ou Saint Bonnet d'Elvert, entrée de bourg rural, ces espaces d'articulation entre « dehors » et « dedans » représentent un enjeu paysager majeur*

### 8.1.3 La dimension sociale et culturelle

Cette dimension intègre les usages et le vécu des habitants et des visiteurs à travers la recherche des représentations artistiques et sociales (cartes postales anciennes, dépliants et guides touristiques, site internet des communes) et des enquêtes auprès des populations. Des associations qui ont pour objectif de promouvoir le territoire sont des interlocuteurs privilégiés pour définir les enjeux liés à la dimension culturelle. La manière dont le territoire est perçu et vécu par les habitants est un facteur essentiel à intégrer dans les enjeux de la stratégie de territoire local. Une carte synthétise ces lieux symboliques et emblématiques afin de les intégrer dans les réflexions de projet de territoire.

Communauté de Communes  
**XAINTRIE VAL'DORDOGNE**

**UN REGARD SUR VOTRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES XV'D**  
Pour vous, qu'est-ce qui représente le mieux « XAINTRIE VAL'DORDOGNE » ?

**UNE PHOTO ET C'EST PARTI !**

Prenez une photo et envoyez-la sur  
[xvd2040@xaintrie-val-dordogne.fr](mailto:xvd2040@xaintrie-val-dordogne.fr)  
C'est à vous de jouer du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 15 janvier 2019 !

*Concours photo lancé par la communauté de communes Xaintrie Val Dordogne. Ce concours permettra d'identifier les endroits le plus photographiés du territoire*

## **8.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Une stratégie commune de développement spatial et d'anticipation**

Il expose les choix retenus au regard des objectifs pour les 15-20 années à venir. Il évalue les incidences prévisibles des orientations du SCOT sur l'environnement et expose la manière dont le SCOT prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur.

## **8.3 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) - Des règles à respecter**

Il définit :

- les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés, par exemple délimitation des zones d'aménagements commerciaux (DAC-Document d'aménagement commercial), définition des pôles urbains à enjeux
- les objectifs sociaux, économiques, environnementaux,
- les espaces naturels ou urbains à protéger,
- les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser,
- les grands équilibres entre les espaces naturels, agricoles et forestiers,

L'approche paysagère doit contribuer à la conception du DOO.

C'est le plan de zonage du PLUi-h, à une échelle plus détaillée qui localise les structures et éléments paysagers caractéristiques ou remarquables inventoriés dans le rapport de présentation du SCOT.

## 9. LES THEMATIQUES SECTORIELLES DU SCOT ET DU PLUI ET LEURS IMPACTS SUR LE PAYSAGE

Le SCOT et sa traduction dans le PLUi-h sont les instruments privilégiés d'harmonisation des multiples politiques sectorielles (eau, risques, agriculture, environnement, biodiversité, transports et déplacements, économie et commerce, logements et habitat, énergie). L'imbrication et la multiplicité des enjeux présents sur le territoire génèrent une certaine complexité et des conflits entre différentes politiques sectorielles. Tout projet d'aménagement du territoire a un impact sur les perceptions du paysage, qu'il soit rural ou urbain, remarquable ou ordinaire. L'implantation d'un centre commercial dans le péri-urbain n'a pas seulement un impact visuel sur le paysage des entrées de ville, mais aussi un impact sur les centres-villes en cours de désertification. Différentes thématiques sont abordées ici sous l'angle d'impact sur le paysage et le perçu du territoire :

- 9.1 Les morphologies urbaines – Comment et où habiter dans les 20 années à venir ?
- 9.2 Les zones d'activités et commerciales - l'artisanat, le commerce de proximité et le circuit court – quel modèle d'avenir face à une désertification du territoire ( à préciser dans le DAAC) ?
- 9.3 Les entrées de villes et des bourgs – quelle image d'accueil dans le futur ?
- 9.4 La promotion touristique du pays – comment préserver les atouts et les faire connaître ?
- 9.5 Evolution des paysages agricoles et forestiers. – quel paysage à instaurer pour les années à venir, quel lien entre la promotion du bon et du beau ?
- 9.6 Qu'est-ce que c'est une trame verte et bleue dans un paysage rural vert ?
- 9.7 La transition énergétique : Quelle contribution de ce territoire à la réduction d'émission de gaz à effet de serre, quel impact sur la transformation des paysages ?

## 9.1 Les morphologies urbaines - Comment et où habiter dans les 20 années à venir

### LE PAYSAGE BÂTI TRADITIONNEL

La forme traditionnelle des bourgs et hameaux de ce territoire est façonnée par son histoire rurale et la vie en autarcie avec une agriculture vivrière. Le caractère particulier du bâti, tant du point de vue architectural que du point de vue de son organisation spatiale, joue un rôle important dans la perception du paysage du territoire.

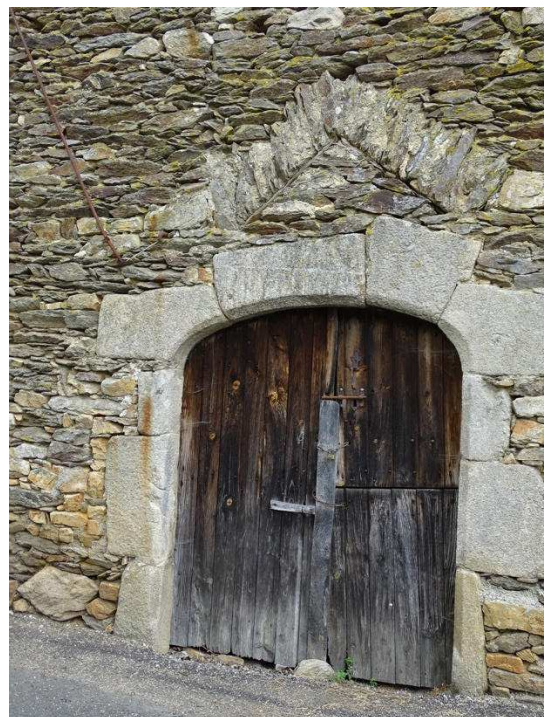
De nombreuses fermes sont aujourd'hui à l'abandon ou réparées de bric et de broc avec des matériaux plus ou moins adaptés. La restauration dans les règles de l'art s'avère trop coûteuse pour ce bâti avec des gros volumes. Si cette tendance ne s'inverse pas, ce patrimoine rural, construit avec des matériaux locaux appartiendra au passé. C'est pourtant lui qui fait la richesse et la particularité de ce pays.



*Basteyroux, hameau proche d'Argentat, situé entre la Dordogne et la Maronne – ensemble pittoresque autant par sa situation en bord de Maronne, que par la présence de vergers et de sa qualité architecturale*



*Bassignac le bas, situé sur un promontoire au-dessus de la vallée de la Dordogne –  
L'implantation du bâti sur le versant met en valeur les perceptions sur la vallée*



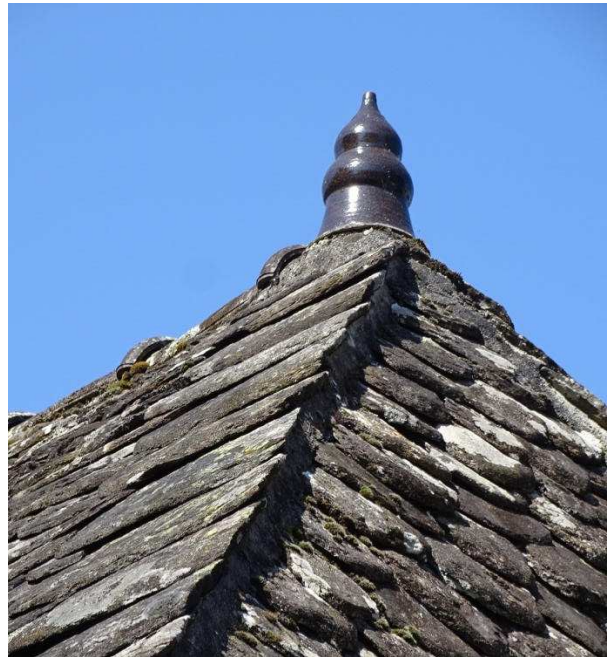


**Saint Bazile la Roche**  
*Bourg pittoresque sur les rives du  
Doustre avec son château du  
même nom – patrimoine bâti  
exceptionnel au cœur de la vallée*



Plusieurs questions sont à aborder lors de l'élaboration du SCOT et du PLUi-h:

- Quelle **typologie identitaire à préserver** (centres anciens, faubourgs, hameaux et bourg pittoresques, extensions 19<sup>èmes</sup> de caractère, domaines et château en campagne, moulins, ) en dehors des sites déjà inscrit ou classés, il y a des entités patrimoniales rurales et urbaines qui méritent une attention particulière dans les documents d'urbanisme,



Comment établir des règles concernant **la rénovation du patrimoine** sans que ce soit trop contraignant afin que ça reste réalisable pour les propriétaires avec des moyens modestes. Cette question se pose pour tout le territoire concerné par le SCOT avec des particularités locales à décliner par la suite dans les PLUi-h. A défaut de possibilité de rénovation financièrement acceptable pour les propriétaires, le patrimoine risque de disparaître.



*Des extensions « bricolés » au coup par coup à éviter*

*La tradition sans modernité est stérile et la modernité sans tradition est aveugle*  
(André Valadier, Président du syndicat mixte de préfiguration du parc naturel de l'Aubrac)



*Exemple de rénovation réussi de bâti vernaculaire, transformation d'un gros volume agricole en maison d'habitation*



*Construction contemporaine en prolongement des caractéristiques du bâti vernaculaire, gros volumes simples, intégration dans la pente, exemples à suivre*



*Exemple d'extensions et de constructions contemporaines dans le secteur d'étude (Mercoeur- Maison du Département, Albussac – Salle des fêtes, Saint-Bonnet Elvert – cantine d'école Monceaux – Bistrot,*

- Comment maintenir à la fois l'aspect **bourg jardin** typique et une **densification urbaine raisonnée**, quelle qualité architecturale pour les projets de densification dans un tissu urbain existant, quel périmètre de protection à instaurer autour d'un bâti avec une valeur patrimoniale ?



*Château à Mercoeur – comment éviter à travers les documents d'urbanisme que la situation se dégrade (exemple de Salon-la-tour en bas) par un voisinage avec des projets incompatibles avec la valeur patrimoniale du bâti*

- Quel rapport de la ville et du bourg avec **son environnement rural**, comment maintenir une densité urbaine et préserver l'espace agricole ?



***Argentat** - limite nord de l'extension urbaine en pleine mutation, où et comment limiter l'étalement urbain à travers les futurs projets et comment articuler l'espace agricole avec l'espace urbain*



***Saint-Bonnet-Elvert** - Une limite nette du bâti regroupé du bourg sur fond de prairies et vergers - exemple à préserver et à promouvoir dans les projets d'extension urbaine. L'insertion éventuelle de nouveaux projets doit tenir compte de la silhouette du bourg, des principes d'implantation et des formes et volumes existants.*

- Quels **espaces publics** contribuent à valoriser l'image du bourg et à dynamiser le commerce local ?



*Monceaux dans la vallée de la Dordogne - Végétal ou minéral, ces espaces fédérateurs de qualité améliorent le cadre de vie des habitants du bourg et permettent aux visiteurs de découvrir le patrimoine bâti et naturel du bourg*





**Argentat** – Rue commerçante aménagé récemment, espaces publics et parkings arboré, la ville se donne un aspect accueillant



**Espaces publics peu valorisés, qui méritent une amélioration:**

*Servières le château : une terrasse aux abords du centre bourg avec une vue sur la vallée de la Glane occupé par un parking*

*Saint Martin-la-Meanne : L'aspect routier de la chaussée empiète sur les parvis des monuments historiques*



## LE PAYSAGE BÂTI CONTEMPORAIN

La dynamique actuelle de l'urbanisation au niveau national n'a pas d'équivalent historique, elle résulte de conditions économiques et démographiques nouvelles. Dans le secteur d'études la pression urbaine est très faible. Une forme d'habitat à vocation strictement résidentielle se développe ponctuellement là où la pression urbaine est plus sensible. (Autour des pôles urbains Argentat, Saint-Privat et Servières et le long des liaisons au niveau de Saint-Chamant, et Quatre routes) Son impact actuel est encore peu visible, son impact à venir est à maîtriser car la multiplication de cette nouvelle forme d'habitat contribue largement à une transformation significative du paysage.

Plusieurs raisons pour cette évolution :

- La maison actuelle n'est plus au centre d'une exploitation agricole, elle répond uniquement à une fonction de logement. Elle est coupée de l'espace environnant par des clôtures et des haies, elle ne contribue plus à l'organiser. Les implantations ne tiennent plus compte de l'exposition et du relief du terrain.
- Les nouvelles techniques ainsi que le coût élevé de la construction traditionnelle ont une incidence sur le choix des formes et de matériaux standardisés diffusés par les constructeurs. La multiplication de ces maisons qui diffèrent radicalement du caractère de la maison traditionnelle banalise le paysage.
- Les attentes paradoxales des porteurs de projet qui se traduisent par la recherche d'un terrain avec des points de vue panoramiques induisent une urbanisation sur les lignes de crêtes qui dévalorise profondément le paysage.
- Les caractéristiques régionales des constructions sont gommées par une uniformisation des constructions contemporaines partout en France





Albussac - Le pré des écoles : terrain constructible en proximité du bourg avec **Vue Panoramique Imprenable**



La vue depuis le site est déjà prise par d'autres projets d'immobilier sur le versant en face, eux avec vue sur Albussac et les nouveaux projets à venir – perception vis à vis, chacun subit l'impact visuel des projets des autres.

Les projets en détail : pas de cohérence d'ensemble, la volumétrie n'est pas adaptée à l'implantation sur la pente, des enrochements soutiennent des talus et des couleurs d'enduits très clairs renforcent la perception de ce bâti dans son environnement rural. Seul point positif pour le moment c'est l'absence de clôtures.



- Quel type **d'extension urbains** pour les villes, les bourgs ? Une restriction de l'utilisation du modèle actuel du lotissement aux villes peut éviter que ce type d'habitat inadapté pour les bourgs de taille plus modeste se répande continuellement



*Ancien quartier résidentielle au nord d'Argentat : Les jardins avec leurs strates arborées contribuent à l'insertion du bâti dans son environnement, c'est le végétal qui unifie et donne une identité au quartier, exemples à poursuivre pour les espaces publics et jardins des extensions urbaines*

- Quel **type d'urbanisation** est à proscrire ?



*Le mitage par des villas en dissonance avec le bâti vernaculaire traditionnel sur des sites exposés et des lotissements sans cohérences d'ensembles en périphérie des bourgs et hameaux*

### **La morphologie urbaine - Les enjeux paysagers**

- définir les entités à préserver et leurs modes de rénovation (hiérarchiser les règles de protection en fonction des entités à préserver),
- promouvoir les bons exemples de rénovation de bâti ancien dans le territoire,
- privilégier la rénovation du bâti existant aux extensions urbaines en périphérie des villes et des bourgs,
- proscrire les zones à urbaniser dissociées du tissu urbain existant à fortiori sur les promontoires et versants exposés,
- limiter la typologie des lotissements aux villes et bourgs structurants avec un cahier de charge assurant une qualité minimale de ces extensions,
- créer un cahier de charges pour la densification du tissu urbain existant en prolongement des caractéristiques architecturales et paysagères du quartier,
- répertorier les espaces publics qualitatifs à enjeux, support de développement commercial et touristique et ceux à requalifier.

## 9.2 Les Zones d'activités et commerciales - l'artisanat, le commerce de proximité et le circuit court - quel modèle d'avenir face à une désertification du territoire ?

Le périmètre de la zone d'étude comporte aujourd'hui des centres commerciaux et artisanaux uniquement dans la périphérie d'Argentat et de Saint-Privat. C'est une tendance à ne pas renforcer au vu du constat de désertification des centres bourgs par l'installation des centres commerciaux périphériques.

*Argentat : Développement de Gedimat et d'autres enseignes avec des bâtiments hors échelle à proximité du centre ancien. C'est une confrontation urbaine brutale entre les quartiers anciens et ce développement économique. Une articulation de ce quartier commercial avec le centre ancien peut faire l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) dans le PLUi-h. De nombreux bâtiments sont vacants, dans un mauvais état et délabré, ce qui justifierait une orientation du Scot sur la requalification environnementale de ces ZAE et de leur articulation avec le tissu urbain existant.*

*Ancienne gare avec son espace public, aujourd'hui point de vente pour un fleuriste. L'installation d'autres enseignes qui ne tiennent pas compte de cet élément identitaire font concurrence à ce qui aurait pu être l'élément structurant majeur de ce quartier.*





*Favoriser le commerce de proximité dans le centre ancien, Les espaces publics agréables sont l'atout majeur pour le développement du commerce.*



*Eviter l'installation des centres commerciaux en périphérie accessible seulement en voiture comme ici au sud d'Argentat*

Dans les communes rurales quelques commerces, restaurants, perdurent et assurent un rôle social important, la question se pose comment maintenir et conforter l'attractivité de ces sites ?



## **Le développement commercial - Les enjeux paysagers**

De nombreuses questions de planification se posent à l'échelle du SCOT et du PLUi-h. Il ne s'agit plus d'une réflexion isolée au coup par coup mais d'une démarche commune et cohérente de l'ensemble du territoire.

- Comment proposer un service minimum dans les zones reculées, quelle commune aura le rôle de pôle urbain avec des services de santé ? une pharmacie ? quel carrefour sur les routes passantes peut jouer ce rôle et quel type de commerce doit s'y implanter ?
- Où implanter une zone artisanale et commerciale ? de quelle taille et combien de zones supportent le territoire ?
- Quelle filière à privilégier ? de quelle taille ? quel type d'activité ?
- Quel lien avec la ville et le bourg proche ? quel lien avec les infrastructures structurantes (autoroute, départementale) ? Quelle accessibilité (voiture, piétons, vélos...)
- Quelle qualité architecturale et paysagère s'impose en fonction de l'exposition du site ?
- Comment éviter la désertification des centres bourgs ?
- Comment revitaliser les centres bourgs en perdition ?
- Comment soutenir les commerces et services dans les petits bourgs



### 9.3 Les entrées et traversées de villes et des bourgs – quelle image d'accueil dans le futur ?

#### Les entrées de villes sont les vitrines du pays

La commune d'Argentat se traverse par deux itinéraires : Un itinéraire de contournement de la ville qui passe par le pont nouveau et la périphérie et un itinéraire, plus pittoresque qui permet d'accéder et de traverser le bourg ancien avec des points de vue sur les quais



*2 ponts : 1 itinéraire transit par le nouveau pont , 1 itinéraire touristique par le vieux pont*



*Argentat : A l'entrée de ville nord une zone d'activité s'étale le long de la D1120. Un accompagnement végétal limite l'impact visuel de la zone avant le rond-point René Teulade jusqu'au pont de la Dordogne*



*L'itinéraire touristique à travers la vieille ville avec une vue sur les quais et les berges de la Dordogne*

### **Les entrées de bourgs et hameaux**

Certains bourgs à l'écart sont encore dotés d'une belle image d'accueil. Le rapport du bâti vernaculaire avec l'espace agricole est franc, le bâti est implanté en lien avec son activité agricole. Une belle vitrine de ce territoire rural, agréable à parcourir.

Une seule parcelle occupée par une maison banale en dissonance avec les caractéristiques du bâti vernaculaire, impacte à jamais l'image de cet espace d'articulation stratégique. S'il y a projet d'extension à cet endroit la qualité architecturale doit être assurée.



*Saint Bonnet-Elvert : Une ligne d'arbres fruitiers et des arbres isolés accompagne l'entrée du bourg.*



*La Chapelle-Saint-Geraud : entrée du bourg ancien ponctuée par le château, banalisé en amont par une urbanisation linéaire à l'approche du bourg.*



*Entrée de Servières-le-château banalisée par des constructions parasites*



*Bon exemple d'un projet contemporain situé à l'entrée d'un bourg hors secteur d'étude. Les caractéristiques d'implantation sur le terrain et le rapport avec le contexte agricole environnant prolongent l'écriture du bâti vernaculaire. L'absence de clôture renforce le lien avec l'espace agricole*

### **Les entrées de villes - bourgs et hameaux - Les enjeux paysagers**

- la perception du territoire depuis ces axes fréquentés,
- la maîtrise de l'évolution de l'urbanisation le long des entrées de villes et bourgs,
- comment équilibrer les différents usages de l'espace public (piétons, vélos, transit, circulation locale, stationnement),
- application d'une charte commune pour l'implantation et l'aspect des panneaux publicitaires et des enseignes. (La réglementation national cadre aujourd'hui ces aspects, quid d'un RLP concomitant au PLUi),
- quelle limite pour l'extension linéaire des bourgs,
- comment conserver les espaces boisées encore très présents et perceptibles depuis les entrées de villes,
- comment requalifier les zones d'activités et commerciales existantes,
- comment préserver le rapport du bâti dense du bourg avec son espace rural environnant.

#### 9.4 La promotion touristique du pays – comment préserver les atouts et les faire connaître ?

Les attraits touristiques de la Xaintrie et du pays d'Argentat sont basés sur les richesses de son milieu naturel, les vallées sauvages, ses paysages ruraux et un patrimoine bâti exceptionnel.



*Bassignac-le-Haut avec son oradour (croix couverte)*



La Xaintrie est synonyme de paysages enchanteurs et variés. Cette région est une succession de terroirs à l'identité prononcée de monts, de lacs, de villages typiques et de cascades qui se découvrent aussi bien à pied en vélo à cheval ou en voiture. Malgré tous ces atouts c'est une destination assez méconnue qui mériterait d'être promu davantage

Un site se distingue par une fréquentation plus importante : Les tours de merle qui se dressent sur une presqu'île dans la vallée de la Maronne avec des ruines des châteaux de plusieurs seigneurs.

Quelques initiatives locales sont à l'origine de la promotion des sentiers et routes thématiques tel que

- Le « TACOT » route du Trans corrézien, chemin de fer désaffecté
- « La Dordogne de villages en barrages »
- La véloroute de Corrèze qui passe par Argentat et longe ensuite la Dordogne en rive gauche

### **La promotion touristique du pays – Les enjeux paysagers**

- L'environnement immédiat de ces secteurs à fort potentiel touristique et de leurs itinéraires d'approches est à préserver
- Une attention particulière est à apporter aux éventuelles zones à urbaniser dans ces secteurs.
- Une gestion des fréquentations touristiques peut s'avérer nécessaire par endroit, par exemple aire d'accueil de camping-cars (pêcheurs, vadrouilleurs
- Analyse de problématiques d'hébergement (camping, hôtels, gîtes)

## 9.5 Evolution des paysages agricoles et forestiers. – quel paysage à instaurer pour les années à venir ?

Malgré la disparition de certaines cultures (tabac, vignes) et la dominance de l'élevage bovin, la Xaintrie a toujours su maintenir des paysages très variés. Les versants abrupts et peu accessibles des vallées sont couverts d'une forêt originelle avec des essences variés. Elles représentent des continuités écologiques d'un grand intérêt faunistique et elles sont classées en zone Natura 2000 et ZNIEFF. Les forêts des conifères mono spécifiques occupent une place mineure sur le territoire.

Les prairies sont souvent ponctuées d'arbres isolés, arbres fruitiers ou bâtis agricoles vernaculaires. Le maintien de ces zones ouvertes est important, elles donnent une lecture de la géomorphologie du site à l'inverse des forêts mono spécifiques qui gomment toute la lecture du socle géologique





*Belle perspective : Les espaces ouverts côtoient les gorges de la Cère encaissés et boisés*



*Les vergers au-dessus de la vallée de la Dordogne*

*forêts mono spécifiques : moins présent en Xaintrie que dans d'autres territoires de la Corrèze*



*Le défrichement qui fait table rase des chemins, fils d'eau, murets et qui favorise l'érosion des sols*



*Coupe rase plus respectueux des sols et de l'existant*



## LES BATIMENTS AGRICOLES

Le bâti vernaculaire, son rapport harmonieux avec son environnement, l'image de carte postale n'est souvent plus adaptée aux nouvelles formes d'élevage. Les extensions agricoles en prolongement de ces hameaux sont souvent en dissonance avec le bâti traditionnel en terme de matériaux et d'implantation



Pour répondre aux conditions actuelles de l'activité agricole, les bâtis sont soumis à un certain nombre d'obligations réglementaires et techniques qui les rendent très différents du bâti agricole traditionnel. Ce nouveau type de bâti, contrairement aux anciens bâtiments d'exploitation, se distingue très nettement des bâtiments d'habitations par leurs dimensions, leurs rapports avec le relief et leurs matériaux. L'éloignement qui est prescrit par le code rural entre le bâti résidentiel et les bâtiments destinés à l'élevage signifie une implantation isolée contrairement à l'implantation groupée des bâtiments d'exploitation de la ferme ancienne.

Nombreux bourg comme ici Mercœur sont composés de fermes avec leurs extensions successives. La question du devenir de ces bourgs avec la délocalisation des bâtiments d'élevage se pose. Quelle destination future pour les bâtiments agricoles désaffectés.



Les bâtiments d'exploitations contemporains, indispensables à la pérennité d'une activité agricole qui entretient la qualité paysagère du territoire devraient faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration du SCOT. Une recherche pourrait être menée sous forme de concours d'architecture pour créer des prototypes qui s'inspirent des caractéristiques du bâti traditionnel et qui ont une qualité architecturale.

*Quelques exemples réussis d'extension et de création des bâtiments agricoles avec une qualité architecturale, une utilisation de la filière bois locale et une implantation soignée des volumes*



*Exemple d'exploitation agricole à Servières le Château et en Corrèze (hors territoire d'étude)*



## Les paysages agricoles et forestiers – Les enjeux paysagers

Le SCOT et le PLUi-h peuvent présenter un projet agricole pour le territoire. Il doit définir et protéger les espaces nécessaires à l'activité agricole. Pour autant, il reste un document de planification, qui règlemente, quantifie, encadre les occupations d'un territoire et non un outil de gestion de l'activité agricole. Il peut néanmoins gérer l'interface entre les espaces agricoles et les espaces naturelles.

- Comment préserver l'image du beau et du bon, la promotion des produits de qualité en lien avec les paysages, qui sont support à la commercialisation des produits agricoles ? L'objectif de sauvegarder ce paysage emblématique peut être l'initiateur d'un processus et l'élément fédérateur d'un projet de développement durable pour le territoire. Une promotion du bœuf limousin à l'herbe (élevage extensif) est à promouvoir, elle s'inscrit dans la tendance de qualité et de bien-être animale et non dans la production de masse.



- définir la dimension du développement des fermes-usines, où localiser les fermes usines ? quelle taille par unité est raisonnable et comment elles sont réparties ?
- comment commercialiser à partir de circuits de distribution courts tels que AMAP, marchés de producteurs, ventes à la ferme, coopératives, avec un éloignement considérable entre les producteurs et les consommateurs ?
- comment favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et la création d'activités artisanales diversifiées ?
- quelle est la place des cultures non vivrières (matériaux bio-sourcés, cultures énergétiques,... ?
- renforcer le lien agriculture-forêt (bardage bois pour les constructions, production de paillettes pour litière),
- créer un inventaire des espaces boisés avec un intérêt floristique à conserver, recenser les milieux forestiers remarquables,
- initier une gestion raisonnée de la forêt (ensemencement naturel, densité moindre, diversification des espèces plantés, agroforesterie),
- la définition des secteurs prioritaires pour la mise en place des mesures agroenvironnementales (intervention à l'échelle de l'exploitation ou de la parcelle agricole, versement aux agriculteurs volontaires en contrepartie de l'adoption d'un cahier de charge visant à protéger des paysages ruraux, les cours d'eau, la faune et la flore.

## 9.6 La trame verte et bleue dans un paysage rural ou tout est déjà vert

La trame verte et bleue présente l'ensemble des continuités écologiques identifiées dans les documents de planification. Sa mise en place permet de concilier les enjeux locaux de développement avec la préservation de la biodiversité et des paysages. Dans les territoires fortement urbanisés, la trame verte et bleu consiste à définir des continuités écologiques à travers des espaces fortement artificialisés.

Dans un territoire rural peu urbanisé la question se pose autrement. Quelles sont les zones à fort potentiel écologique à préserver (Massifs forestiers feuillus, landes, tourbières, milieu agricole extensif) et comment sont gérées les interfaces entre ces zones et le milieu forestier et agricole ordinaire ? Comment gérer les berges et la forêt rivulaire des rivières dans les zones agricoles ? Comment développer des cultures agricoles diversifiées ?



*Gestion des berges des cours d'eau et des cultures limitrophes*



### **La trame verte et bleue - Les enjeux paysagers**

- La gestion des interfaces entre les zones ZNIEFF et Natura 2000 et les zones agricoles et forestières en proximité.
- La gestion des espaces rivulaires et leurs berges à travers les zones urbanisés (Argentat).
- La reconquête de la diversité des cultures agricoles.

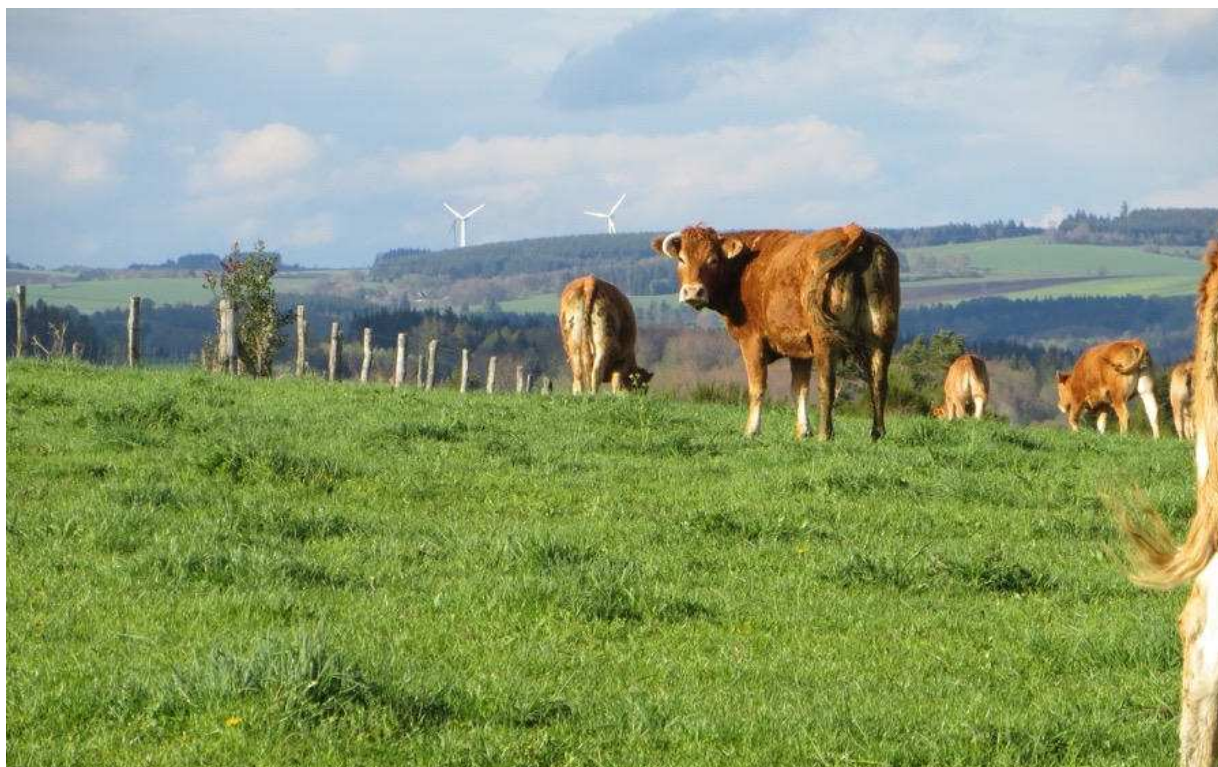
## 9.7 La transition énergétique et les énergies renouvelables : Quel contribution de ce territoire à la réduction d'émission de gaz à effet de serre et avec quel impact sur la transformation des paysages ?

Le développement d'énergies renouvelables n'est qu'à ses débuts sur le territoire du SCOT: Ces initiatives n'ont actuellement aucun impact sur le paysage du territoire. C'est la multiplication de ces initiatives dans le futur qui pose la question de la répartition et la nature des sites d'accueil pour ces infrastructures. L'impact des différents types d'énergies renouvelables sur le paysage est différent et plus ou moins adaptés à un territoire rural.

### LES PARCS EOLIENS

L'impact d'un parc éolien sur un paysage dépend fortement de la constitution de ce dernier. D'une manière générale, un parc éolien qui suit les lignes directrices d'un paysage a plus de chance d'entrer en cohérence avec celui-ci qu'un parc éolien qui ignore la structure paysagère, d'où l'importance d'une analyse fine des lignes directrices du paysage. L'étude d'impact doit définir clairement si le paysage d'accueil est potentiellement compatible avec la présence des éoliennes. Les sites d'accueil des projets sont étudiés en fonction de leur sensibilité vis à vis des éoliennes, de la proximité des sites emblématiques, des points de vue et du relief.

Le sujet de la répartition et de distribution des parcs éoliens dans le territoire à grande échelle est abordé dans le cadre du SCOT ainsi que la relation entre les différents projets de parcs éoliens.



## LES UNITÉS DE METHANISATION

La création des unités de méthanisation, alimentées par des déchets et productions agricoles et forestières est étroitement liée à l'exploitation agricole.

Les unités nécessitent des installations de cuves qui ont un fort impact sur le paysage. Leur insertion sur les sites d'exploitations existants et à créer nécessite une réflexion sur les sites d'accueils de ces nouveaux équipements agricoles et leurs impacts sur le paysage. La production des entrants peut également avoir un impact sur le paysage environnant

## LES PARCS PHOTOVOLTAIQUES – FERMES SOLAIRES ?

Les parcs photovoltaïques sont plus ou moins exposés aux regards, en fonction du choix du site d'accueil. Un parc implanté dans une clairière des boisements est imperceptible au regard du plus grand nombre. Le parc implanté sur le relief d'une terre agricole ouverte fortement perceptible. Au regard de la multiplication de ces parcs, le choix des sites d'implantation en fonction de leurs impacts paysagers devient préoccupant. Il devient urgent de ménager l'espace par rapport aux éléments paysagers existants et éviter l'occupation des terres agricoles d'une manière intempestive avec les parcs émergents. D'autres supports (toitures, bâtiment agricoles et industriels, sites désaffectés) sont à privilégier.



*Implantation sur des infrastructures déjà existantes comme les hangars évite la consommation de terres agricoles. Une conception architecturale soignée et l'insertion dans le site en fonction des contraintes d'exposition est nécessaire*



## **La transition énergétique et les énergies renouvelables – Les enjeux paysagers**

- Le choix des sites d'accueils en fonction de l'impact sur les paysages.
- La répartition des équipements dans le paysage, à partir de quel densité l'impact devient sensible ?
- L'insertion des bâtiments avec toiture photovoltaïque (souvent mono pente avec des hauteurs importants) dans le site d'accueil.
- Réduire la consommation de terres agricoles au profit des zones déjà impactées par l'artificialisation des sols (bâtiments agricoles, industriels, ombrières, supermarchés, terrains désaffectés).

**Le SCOT et le PLUi-h permettent d'ouvrir le débat sur l'équilibre à trouver entre conserver et aménager, entre espace urbain et espace rural, entre ville et campagne, entre protection et développement.**

Le 25.11.2018  
Le paysagiste conseil de l'Etat  
Iris Sautel

Diffusion : Etienne Brunet