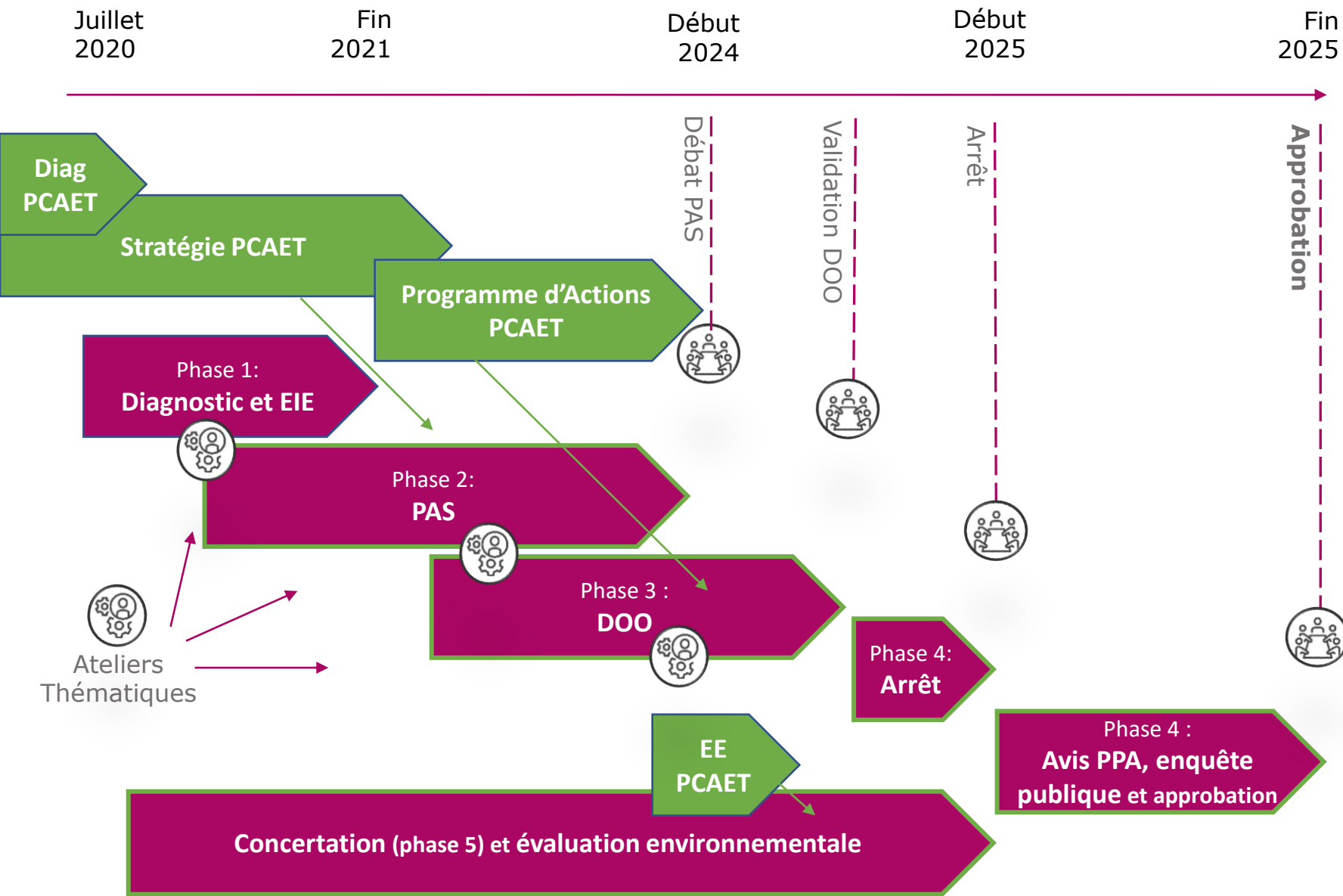




Du diagnostic au projet d'aménagement stratégique (PAS)

Rappel : quatre enjeux transversaux identifiés dans le diagnostic pour mettre la notion **d'attractivité territoriale** au cœur du projet :

- **Conforter toutes les polarités** du territoire,
- Permettre un **développement territorial vertueux basé sur les atouts endogènes** du territoire (agriculture, tourisme, accompagnement des activités industrielles),
- **Préserver la qualité paysagère** fondée sur les grands espaces agro-naturels préservés et un riche patrimoine (bâti et non bâti) disséminé sur l'ensemble du territoire
- **Réduire l'empreinte foncière** du développement urbain



Partie 1 - S'adapter et être résilient : préserver l'environnement et mettre en œuvre une stratégie d'adaptation et de **lutte contre le changement climatique** [lien/ PCAET]

Partie 2 - Habiter le territoire : une **politique d'accueil solidaire et qualitative** [lien/ PLH]

Partie 3 - Travailler sur le territoire : des **activités emblématiques à accompagner**

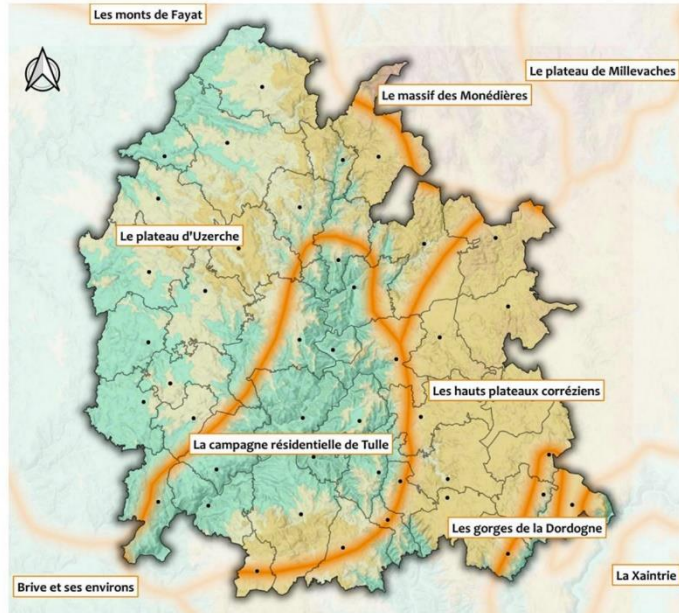
Partie 4 – Se déplacer : proposer et valoriser les **alternatives à la voiture individuelle**

Axe 1 : Anticiper le changement climatique

Les enjeux identifiés



Une grande diversité paysagère



LÉGENDE

- Périimètre du SCoT
- Communes
- Périimètres communaux
- Entités paysagères

Echelle 0 5 10 km

Cartographie : CRBE
Sources : Atlas des Paysages du Limousin - DREAL Nouvelle-Aquitaine

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- ➔ Préserver les milieux naturels et la biodiversité d'intérêt patrimonial, notamment les puits de carbone
- ➔ Gérer et surveiller la qualité des cours d'eau
- ➔ Préserver la ressource en eau, son partage, sa continuité et sa qualité
- ➔ Encadrer l'urbanisation
- ➔ Préserver les qualités paysagères du territoire

Axe 2 : S'adapter au changement climatique

Les enjeux identifiés



Une grande richesse environnementale révélée dans la « Trame Verte et Bleue »

De nombreux obstacles aux continuités écologiques :

- un réseau routier fragmentant,
- un réseau bocager en diminution,
- un étalement urbain impactant,
- une pollution lumineuse dans les espaces (péri)urbains.

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- Diminuer les pollutions et les nuisances
- Protéger la ressource en eau
- Restaurer et assurer la fonctionnalité des milieux naturels et humides
- Intégrer les dispositions et la mise en œuvre des zones d'accélération des énergies renouvelables

Axe 3 : Rendre le territoire sobre et efficace

Les enjeux identifiés



Accélérer les dynamiques de production et de consommation responsables

Modifier significativement les modes de consommation pour tendre vers plus de sobriété

Améliorer le tri, le recyclage, le traitement et la valorisation des déchets

Augmenter la production d'énergies renouvelables

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



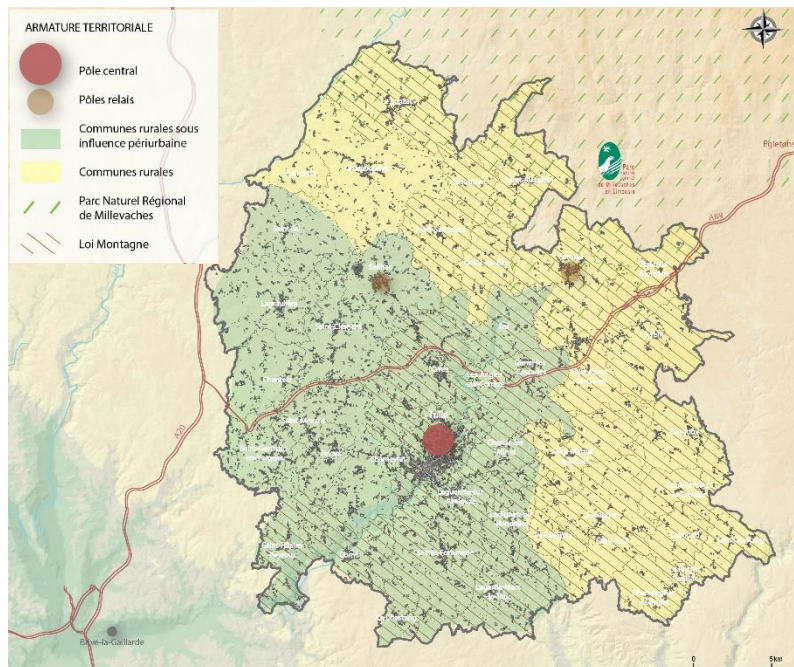
- **Gérer durablement les ressources locales**
- **Soutenir le développement d'activités sobres en ressources**
- **Viser l'autonomie énergétique et atteindre la neutralité carbone**
- **Des infrastructures de distribution d'énergie servant la politique « habiter et travailler »**
- Des études complémentaires à engager pour préciser et intégrer le PCAET

Axe 4 : Définir une « armature territoriale »

Les enjeux identifiés



Une armature révélée à partir des dynamiques territoriales



Le travail en cours sur le PAS et le DOO



➔ Conforter l'armature urbaine et appuyer les actions sur celle-ci.

➔ Des orientations validées pour chaque catégorie de l'armature :

- Renforcer la ville-centre
- Renforcer les pôles relais
- Limiter les effets néfastes de la périurbanisation
- Préserver le cadre de vie et les services de l'espace rural

➔ Des pôles urbains durables et résilients :

Proposition :

Élaborer des schémas de polarités (Tulle, Seilhac, Corrèze) pour encadrer le développement urbain.

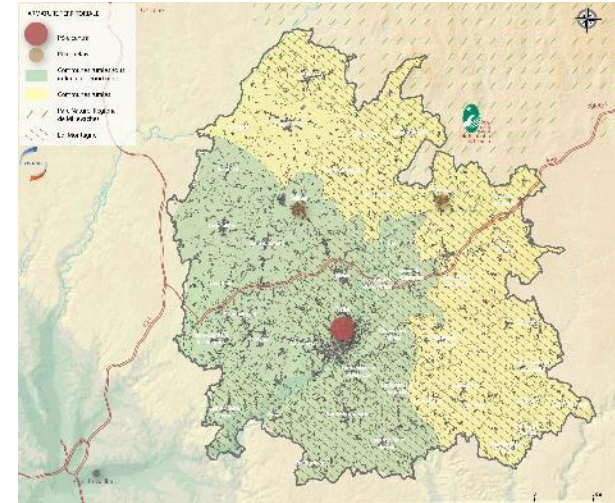
Axe 4 : Définir une « armature territoriale »

- **Renforcer le pôle central :**
 - Habitat,
 - Commerces et équipements,
 - Renouvellement éco.

- **Renforcer les pôles relais :**
 - Habitat,
 - Commerces et équipements,
 - Renouvellement éco.








- **Maîtriser le développement de l'espace périurbain :**
 - Conforter les polarités villageoises (commerces, équipements),
 - Maîtriser l'étalement urbain,
 - Refuser la transformation en « espace-dortoir »,
 - Développer cet espace en tant que territoire rural résidentiel et productif (activités agricoles, activités économiques, services)

- **Préserver le cadre de vie des communes rurales :**
 - Conforter les polarités villageoises (habitants, commerces, équipements),
 - Développer cet espace en tant que territoire rural résidentiel et productif (activités agricoles, tourisme)



Exemple d'un schéma de polarité : principe et contenu à valider (Tulle, Seilhac, Corrèze)

Légende

-  NOYAU URBAIN HISTORIQUE (à titre indicatif)
-  ENVELOPPE URBAINE (à titre indicatif, source BDTOPO 2015)
-  ESPACES NATURELS DE PROXIMITÉ
Le SCoT recommande l'identification d'espaces naturels dits de « proximité », dans le cadre d'une recherche globale de perméabilité écologique des bourgs et des futures opérations d'aménagement.
-  RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMPLEMENTAIRES
Le SCoT recommande d'identifier et de localiser les réservoirs de biodiversité complémentaires à l'échelle locale et de prendre les mesures nécessaires à leur protection via une traduction réglementaire et spatiale adaptée.
-  LIAISONS PAYSAGERES A PRESERVER OU A CREER
Le SCoT recommande de préserver des ouvertures visuelles ou des continuités boisées le long de ces axes.
-  EXTENSIONS URBAINES POTENTIELLES
Prescription : les futurs développements urbains (hors ZAE structurantes) ne pourront se faire en dehors de ces zones repérées.
-  SECTEURS DE DENSIFICATION POTENTIELLE (tissu diffus)
Prescription : le SCoT demande d'étudier et de prendre en compte dans la production de logements le potentiel foncier mobilisable présent sur ces secteurs.

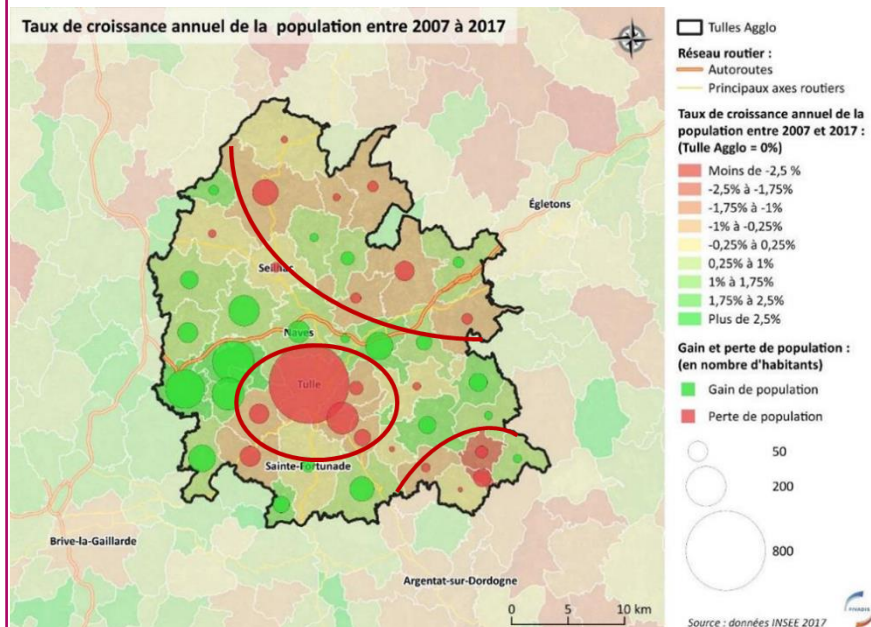


Axe 5 : Rééquilibrer la croissance démographique

Les enjeux identifiés



Une croissance démographique historiquement faible et très inégale



Le travail en cours sur le PAS et le DOO

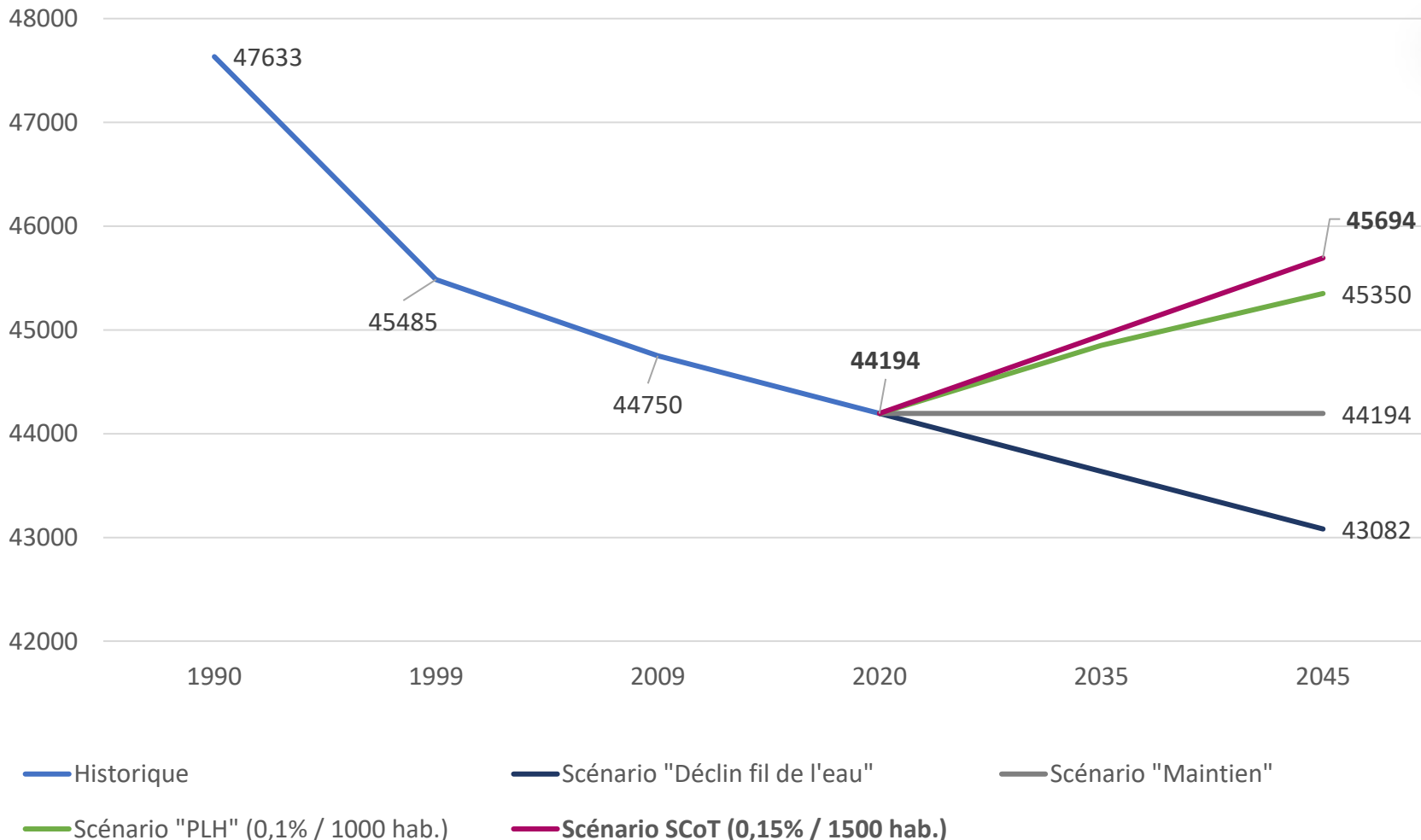


- ➔ L'objectif prioritaire de mettre en œuvre une politique d'accueil et **d'attractivité territoriale**
- ➔ Accueillir 1 500 nouveaux habitants en 20 ans.
- ➔ L'ambition de rééquilibrer la croissance démographique entre les entités territoriales, notamment pour conforter les pôles

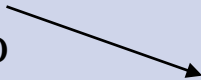

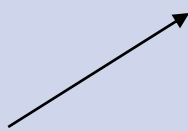

Question : des objectifs démographiques à revoir à la hausse, au-delà du PLH ?

Axe 5 : Rééquilibrer la croissance démographique

Un objectif de croissance fixé à 0,15% (+1 500 habitants en 20 ans)



- Un scénario **ambitieux de rééquilibrage** des tendances,
- Un scénario qui sert de **base de calcul pour les extensions** foncières, et qui **pourra être dépassé dans le cas de dynamiques vertueuses**

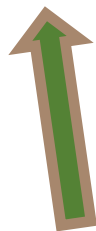
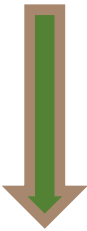
Typologie	Part de la population en 2017	Taux de croissance entre 2007 et 2017	Evolution 2007-2017	Objectif de répartition de la croissance du SCoT (10 ans)
Pôle central	31%	-0,53%	-810 	225
Pôles relais	6%	-0,21%	-60 	75
Espace rural sous influence périurbaine	47%	0,36%	780 	375
Espace rural	16%	-0,04%	-30 	75
SCoT TA	100%	-0,02 %	-120	750 hab. /10 ans

- *Trois leviers pour encadrer la répartition démographique dans chaque commune :*

Orientation dans l'armature

- Scénario démographique

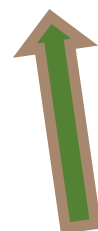
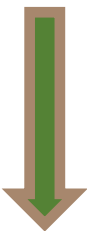
Sert à calculer



Orientation dans l'armature

- Besoins en logements

Sert à calculer



Prescription (à la commune)

- Maîtrise de la consommation foncière

Les communes disposent de marges de manœuvre au sein de l'enveloppe foncière qui leur est attribuée

- Possibilités :
- Réinvestissement des logements vacants,
 - Densité supplémentaire,
 - Renouvellement urbain
 - Densification pavillonnaire...

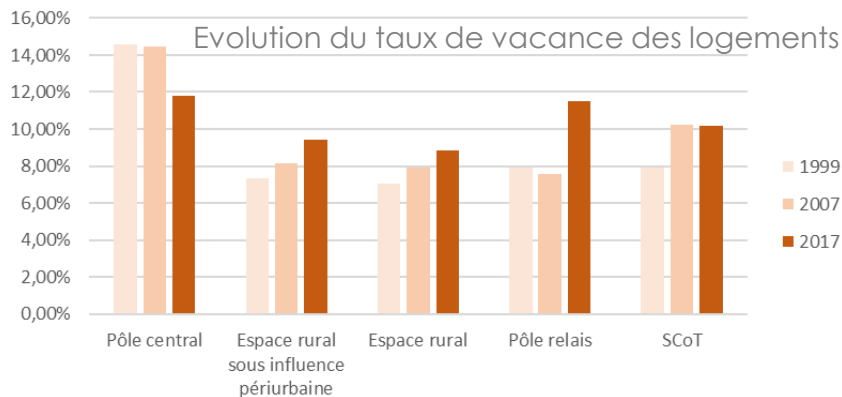
Axe 6 : Permettre la rénovation et le développement maîtrisé du parc de logements

Les enjeux identifiés



Une surproduction de logements neufs qui génère une hausse du taux de vacance

Une offre de logements neufs très peu diversifiée



Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- Donner la priorité **au réinvestissement des logements vacants** : **30 logements par an**
- Encourager la rénovation et l'adaptation énergétique des logements
- Maîtriser et organiser la production de logements neufs
- Diversifier la production de logements pour correspondre à tous les besoins du territoire : jeunes, personnes âgées, personnes seules, primo-accédants

Axe 7 : Accompagner la sobriété foncière

Les enjeux identifiés



Une **consommation foncière préoccupante** :

- dans son ampleur (79 ha / an), (avec la méthode « Dilatation-Erosion » de la tache urbaine).
- dans ses modalités (linéarisation, mitage),

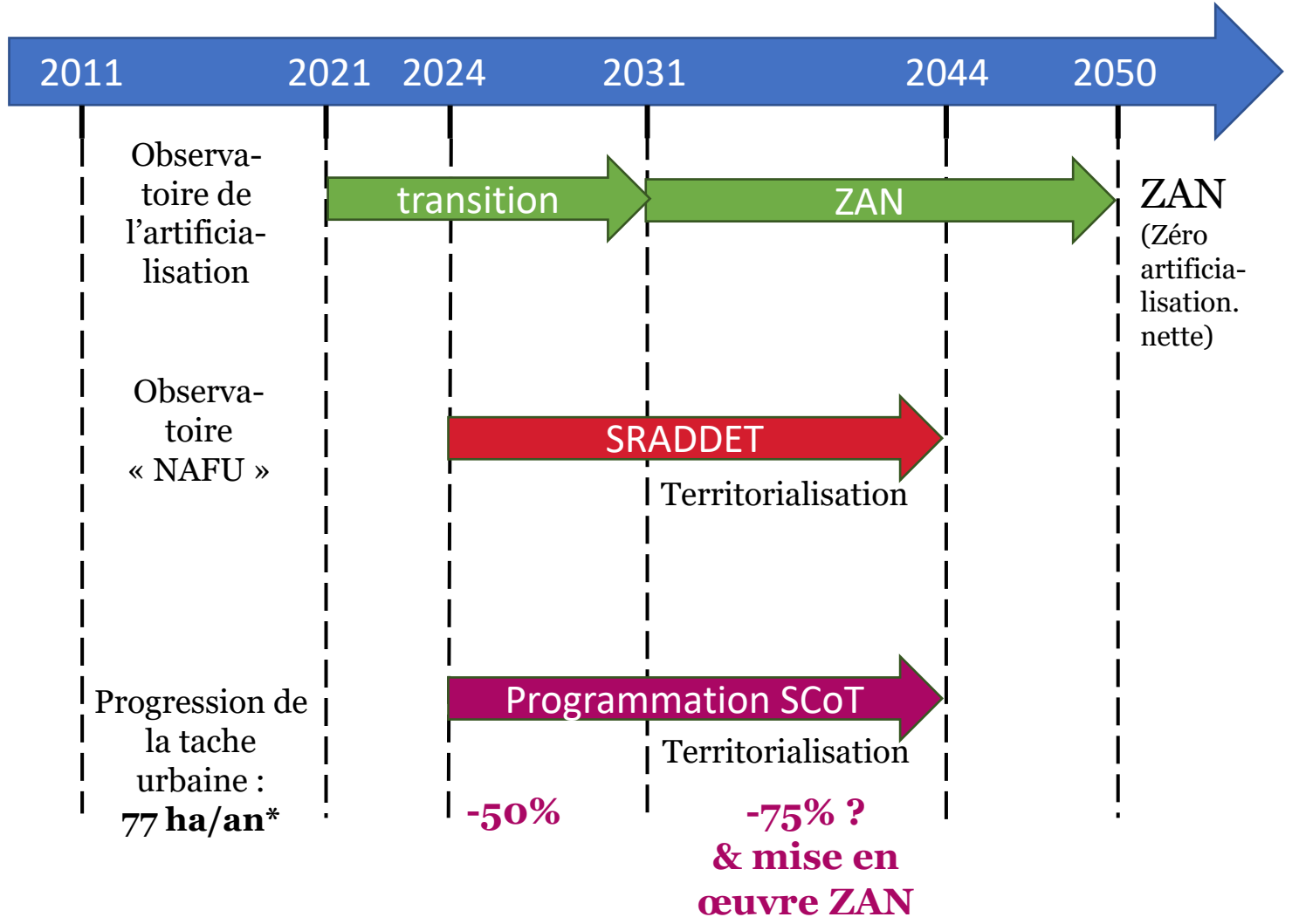
Un impact important généré par les maisons individuelles en cœur de parcelle, hors opérations d'ensemble

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- Stopper le mitage des espaces agro-naturels
- Privilégier et encadrer l'urbanisation au sein des taches urbaines :
 - renouvellement urbain, notamment en centre ancien
 - réinvestissement des logements vacants
 - comblement des « dents creuses »
 - densification parcellaire
- Limiter les extensions de l'urbanisation et encadrer leurs densités
- ? Questionner collectivement les outils de sobriété foncière

Volet en pause (attente SRADDET)



1- Donner la priorité à :

- La résorption des logements vacants
- L'utilisation des dents creuses



- Objectifs de résorption de la vacance (volet habitat)
- Donner une définition des dents creuses et des objectifs d'utilisation, en fonction de l'armature territoriale

2- Encourager et encadrer :

- Le renouvellement du parc
- La densification du parc
- Le changement de destination



- Encourager le renouvellement urbain (permettre la dédensification des centres bourgs/villages)
- Encourager et maîtriser la densification pavillonnaire / le changement de destination (atelier agriculture)

3- Maîtriser la consommation foncière :

- Privilégier les extensions greffées et compactes



- Objectifs de limitation de progression de l'enveloppe bâtie, en fonction de l'armature territoriale

Les principes de l'intensification urbaine :

DENSIFIER LES ESPACES VIDES

(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

RECOMPOSER LE TISSU URBAIN

(découpage ou groupement de parcelles, association foncière urbaine de projet...)

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

(bâti vacant, immeubles délaissés...)



Axe 8 : Accompagner les mutations de l'économie

Les enjeux identifiés



- La nécessité de renforcer l'attractivité pour susciter la création d'emplois salariés privés.
- Des surfaces disponibles concentrées géographiquement, soit environ 5 ans de capacités d'accueil si pas en renouvellement*.
- Une focalisation des attentes des acteurs économiques autour des accès autoroutiers et de l'axe Tulle-Brive.
- Un volume important de surfaces non commercialisables dans les ZAE.
- Peu de gains potentiels en densification des parcelles occupées.
- Des surfaces occupés à vendre ou à louer suite à la fermeture de sites.

** Sur la base de 10 à 12.000 m² de sdp construite par an (rythme moyen constaté de 2011 à 2019) et d'une emprise de l'ordre de 20% des fonciers occupés (19% actuellement).*

Le travail en cours sur le PAS et le DOO

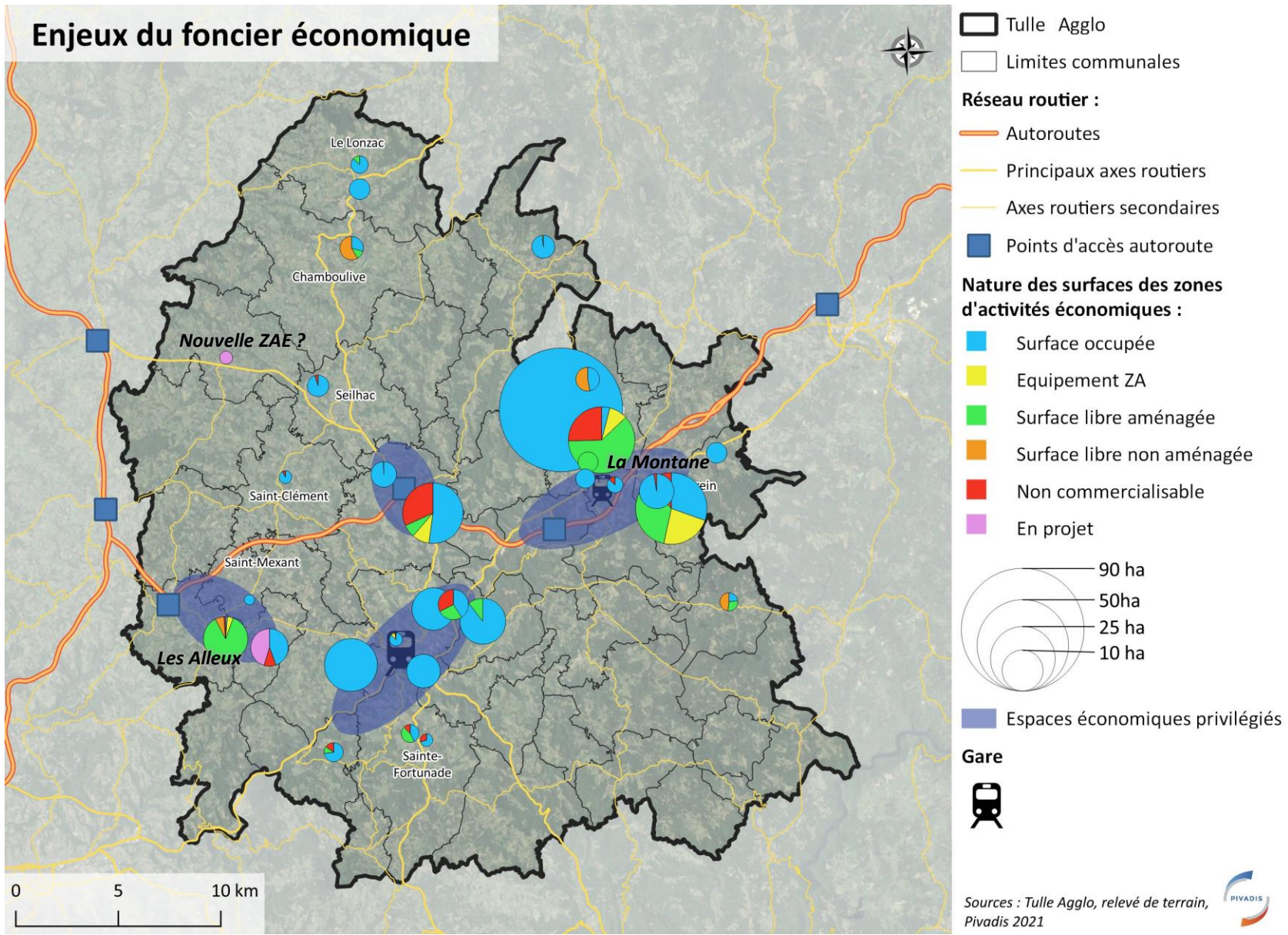


- ➔ Prioriser l'occupation des fonciers disponibles et le réinvestissement de friches.
- ➔ Améliorer la qualité et la durabilité de services et la qualité paysagère des ZAE.
- ➔ Répondre aux besoins de surfaces dédiées aux activités artisanales de proximité.
- ➔ Cibler les secteurs géographiques en tension pour développer de nouveaux fonciers.

Questionnements :

- ? Quantifier et justifier des besoins
- ? Favoriser la densification en proximité des gares et accès autoroutiers.
- ? Requestionner la vocation économique de certains fonciers (renaturation, équipements, ENR...) *

** ZA Roc Blanc à Corrèze + ?*



Axe 9 : Accompagner l'évolution du commerce

Les enjeux identifiés



- Intégrer la 5^{ème} révolution (commerce = services) dans l'orientation et le dimensionnement du bâti commercial et logistique sur le territoire.
- Qualifier l'interactivité entre la visibilité digitale et physique du commerce sur le territoire.
- Pérenniser les services de proximité maillant le territoire.
- Renouveler l'attractivité commerciale de Tulle.
- Optimiser les retombées des flux pendulaires sur le commerce de Tulle.
- Développer des occupations alternatives pour les locaux commerciaux de rez-de-chaussée non occupés sur le centre-ville de Tulle.

Le travail en cours sur le PAS, le DOO et le DAACL (document d'aménagement artisanal, commercial et logistique)



- ➔ Des orientations dès le 1^{er} m² pour la localisation préférentielle du commerce dans l'espace urbain, dans le DOO.
- ➔ Un DAACL qui « fige » la localisation du commerce de grandes et moyennes surfaces (soumis à AEC).

Questionnement :

- ? **Traitement de la logistique** (devenue obligation avec la loi ELAN) : investigations complémentaires pour traiter correctement le sujet dans le DAACL

Axe 10 : Accompagner les activités agricoles

Les enjeux identifiés



Un contexte de déprise agricole qui se traduit par un agrandissement et une spécialisation des exploitations : enjeu de **maintien et d'adaptation de l'agriculture pour nourrir la population et entretenir le territoire**

Des pressions sur le foncier non négligeables : enfrichement des pentes, urbanisation des espaces agricoles plats

NB : le diagnostic sera actualisé

- avec les nouvelles données AGRESTE 2020 parues entretemps (PIVADIS),
- avec une cartographie des enjeux agricoles (TA).

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



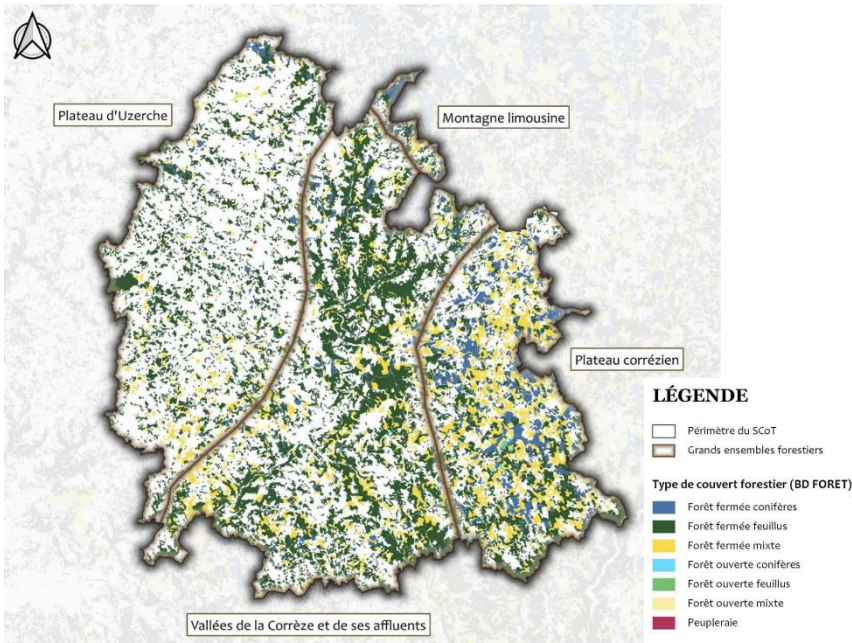
- **Améliorer la connaissance des espaces agricoles** : guider les diagnostics agricoles locaux et les PLU
- **Accompagner le maintien et la diversification des exploitations**
- **Préserver le foncier agricole** :
 - éviter l'enfrichement des espaces agricoles
 - cibler des espaces à enjeux
 - accompagner les politiques foncières,
 - garantir une visibilité foncière aux exploitants,
 - prévenir les conflits d'usage

Axe 10 : Accompagner les activités sylvicoles

Les enjeux identifiés



- Une propriété très fragmentée
- Des pratiques qui interpellent (coupes rases, plantations monospécifiques)



Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- ➔ **Améliorer la connaissance** des espaces forestiers et arbres remarquables,
- ➔ **Affirmer les multiples rôles de la forêt** : productif, récréatif, éco-paysager, stockage carbone
- ➔ **Accompagner le développement de la filière bois**, en privilégiant la transformation locale et la réponse aux besoins locaux
- ➔ Promouvoir une **exploitation respectueuse de l'environnement et du paysage** (rappeler l'impact des coupes rases)
- ➔ Promouvoir **l'adaptation au changement climatique** et une **gestion durable de la ressource**
- ➔ Faire connaître et recommander les outils de **gestion forestière durable**
- ➔ Promouvoir la création de **sanctuaires forestiers**

Axe 11 : Développer l'offre et la visibilité touristiques du territoire

Les enjeux identifiés



- Un territoire riche sur le plan des activités de pleine nature, mais également de la découverte du patrimoine (culturel, naturel et bâti).
- Une grande diversité d'activités pour les sites et visites.
- Des difficultés à étendre la saison touristique et les périodes d'ouverture des professionnels (hébergements, restaurants, commerces, activités...).
- Privatisation de certains sites remarquables au profit d'un tourisme mercantile (réserves de chasse, pêche...)

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- ➔ Générer **l'attractivité et l'identification** du territoire
- ➔ Privilégier un **tourisme diffus**, orienté vers la nature et le patrimoine
- ➔ **Valoriser et rendre accessible le patrimoine** remarquable local
- ➔ **Développer l'économie locale** via l'activité touristique (diversification...)
- ➔ Développer une **offre touristique équilibrée** sur l'ensemble du territoire
- ➔ Tendre vers **l'allongement de la saison touristique**
- ➔ **Développer les circuits et mobilités touristiques** (itinéraires cyclables, de randonnée...)
- ? **Réfléchir à l'identification de « pôles touristiques »** (secteurs privilégiés pour l'accueil / avec enjeux patrimoniaux et paysagers plus forts)

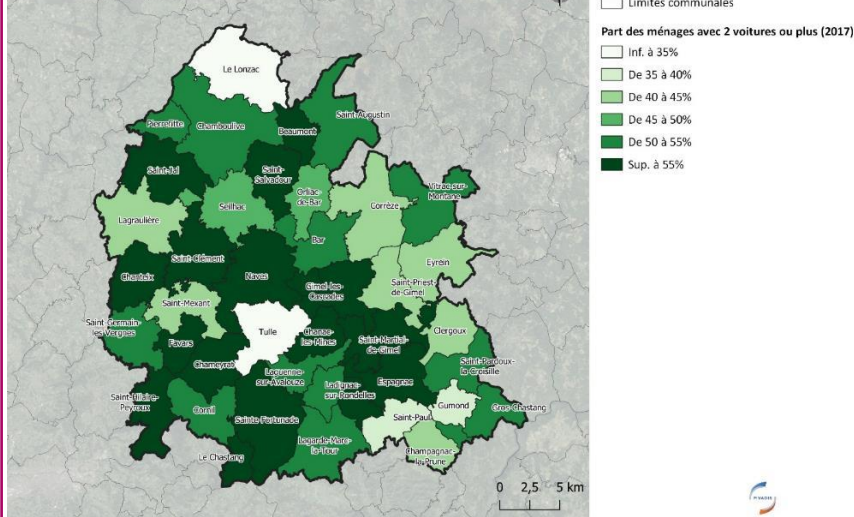
Axe 12 : Limiter la dépendance à la voiture individuelle

Les enjeux identifiés



Un urbanisme et des modes de vie qui amplifient la nécessité du recours à la voiture individuelle

Equiperment des ménages en voitures (2017)



Le travail en cours sur le PAS et le DOO



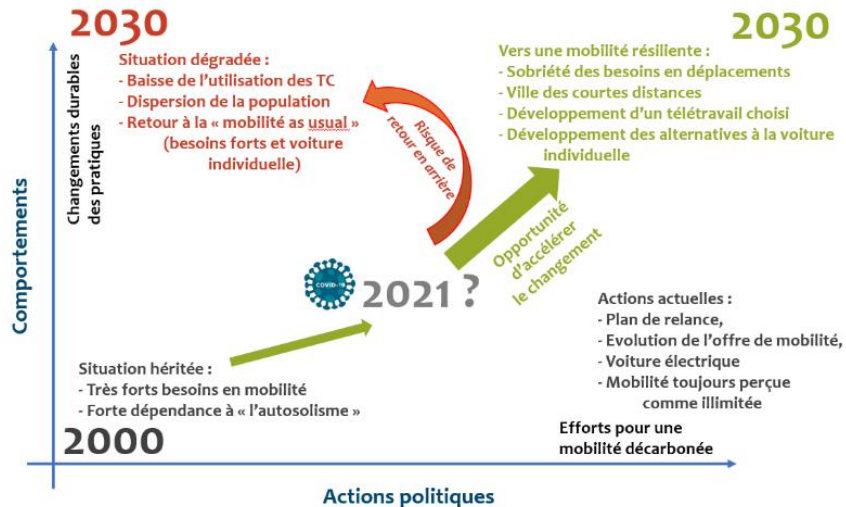
- ➔ Promouvoir la ville / les **villages des courtes distances** (« modes actifs »)
- ➔ Accompagner la pratique du **télétravail** (connexion numérique, lieux dédiés au télétravail, tiers-lieux...)
- ➔ Favoriser l'accès présentiel aux **services publics**
- ➔ Encadrer le **stationnement**, en distinguant courte durée (accès aux commerces) et longue durée (pendulaire, résidentiel...),
- ➔ Favoriser le développement du **co-voiturage**
- ➔ Favoriser la **voiture électrique, les modes de déplacements actifs** et leur déploiement

Axe 13 : Conforter tous les services de transports en commun existants

Les enjeux identifiés



Une utilisation qui reste contrainte et marginale, mais avec un potentiel de développement



Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- ➔ **Conforter l'urbanisation** aux abords des **secteurs les mieux desservis par les transports en commun**,
- ➔ Promouvoir un **service pendulaire Tulle-Brive** efficace, confortant les gares du territoire
- ➔ Générer une **urbanisation propice** à l'utilisation des transports en commun,
- ➔ **Améliorer les accès** vers les arrêts de bus et les gares,
- ➔ Créer des **pôles intermodaux et** améliorer les connexions entre les services de la Région et de Tulle Agglo (AOM).

Axe 14 : Développer les mobilités « actives »

Les enjeux identifiés



Des modes de déplacements actifs encore confidentiels, peu favorisés par la géographie du territoire et l'urbanisation récente,

Une utilisation des espaces publics centraux à repenser au profit des piétons

Un développement du vélo à assistance électrique répondant aux contraintes du territoire, à accompagner

Le travail en cours sur le PAS et le DOO



- Mettre en place un **urbanisme des courtes distances**
- **Partager** la voirie et les espaces publics
- **Sécuriser** la voirie, et notamment les carrefours
- **Développer les infrastructures** nécessaires au vélo / vélo à assistance électrique

- **14 mars 2024** : Réunion publique de présentation du Diag et des grandes orientations du PAS

- **A définir** : Ateliers thématiques du DOO

- **A définir** : Débat sur les grandes orientations du PAS

- **En attente** :
 - Compléments d'études PCAET
 - Compléments d'études enjeux agricole territorialisés
 - Volet foncier du SRADDET

Pour plus d'informations :



Cécile DEZON-AVEY - Cheffe du service Habitat

cecile.dezon-avey@tulleagglo.fr



Quentin MACKRÉ - Chef de Projet

quentin.mackre@pivadis.fr