



**aTULLE'**  
**agglo**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

**Rapport de présentation**  
**Tome I : Diagnostic**





SIGLES ET ABRÉVIATIONS .....	5
<b>1.1 Introduction : les « murs porteurs » du territoire.....</b>	<b>7</b>
Situation géographique et administrative .....	7
.....	7
Géologie .....	8
Relief .....	8
Climat .....	8
Paysage.....	8
Les « murs porteurs » : synthèse et enjeux .....	20
<b>PARTIE 1 :</b>	
<b>HABITER LE TERRITOIRE.....</b>	<b>21</b>
Introduction : prendre en compte la « capacité d'accueil » des territoires.....	22
<b>1.1 Démographie.....</b>	<b>23</b>
Une croissance ralentie depuis les années 2010 .....	23
Un vieillissement prononcé et qui s'accélère.....	29
Quel avenir pour l'évolution de la population du territoire ? .....	32
Démographie : synthèse et enjeux .....	36
<b>1.2 Logement .....</b>	<b>37</b>
Une offre hétérogène et concurrentielle, issue d'une planification à l'échelle communale .....	37
Un parc résidentiel localement tourné vers la résidence secondaire et peu occupé dans l'ensemble .....	42
Une première lecture de l'impact de la crise sanitaire .....	46
Logement : Synthèse et enjeux.....	47
<b>1.3 Equipements et services.....</b>	<b>48</b>
Les équipements de santé : un accès aux soins de plus en plus délicat .....	48
L'enseignement : des polarités externes concurrentielles .....	50
L'aménagement numérique : une couverture en développement, mais qui reste inégale .....	52
Equipements et services : Synthèse et enjeux .....	55
<b>PARTIE 2 :</b>	
<b>TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE.....</b>	<b>56</b>
<b>2.1 Activités agricoles .....</b>	<b>57</b>
I. Le terroir agricole du SCoT : spécificités et dynamiques à l'œuvre.....	57
II. Le foncier agricole au centre de multiples convoitises .....	60
III. L'agriculture et l'emploi dans le SCoT .....	62
IV. Une économie agricole structurée et dynamique, mais fragile .....	66
V. Les espaces forestiers et leur valorisation économique .....	74
VI. L'agriculture et la sylviculture demain dans le SCoT : spécificités à valoriser, tendances existantes, évolutions à anticiper .....	77
Activités agricoles : synthèse et enjeux.....	79
<b>2.2 Economie.....</b>	<b>80</b>
Dynamiques démographiques et dynamiques économiques.....	80
Evolution du tissu économique.....	81
Un poids important de l'emploi public et parapublic .....	82
Concentration de l'emploi .....	84
Activités économiques et occupation de l'espace .....	86
Les Zones d'Activités Economiques, réceptacles de l'accueil de nouveaux bâtis à vocation économique .....	89
Immobilier et services : .....	92
Économie : synthèse et enjeux .....	93
<b>2.3 Commerce.....</b>	<b>94</b>
Appareil commercial .....	94
L'armature commerciale .....	97

Commerces et emplois .....	99
Prendre en compte l'évolution rapide des pratiques et attentes .....	100
Commerce : synthèse et enjeux : .....	103
<b>2.4 Tourisme .....</b>	<b>104</b>
Un territoire attractif grâce à des atouts indéniables.....	104
Clientèle et fréquentation touristique.....	107
L'offre touristique .....	109
Tourisme : synthèse et enjeux.....	115

## **PARTIE 3 :**

<b>SE DEPLACER .....</b>	<b>116</b>
<b>3.1 Une forte dépendance à la voiture individuelle .....</b>	<b>117</b>
Une accessibilité routière inégale .....	117
Un territoire fortement dépendant à la voiture individuelle .....	118
Un stationnement à moderniser .....	121
Le numérique : atout principal contre le désenclavement et la dépendance à la voiture individuelle .....	122
Voiture individuelle : synthèse et enjeux.....	123
<b>3.2 Des services de transports en commun trop segmentés.....</b>	<b>124</b>
Une desserte ferroviaire existante mais réduite.....	124
Le réseau de bus et de cars .....	126
<b>3.3 Des mobilités douces encore marginales.....</b>	<b>128</b>
Déplacements cycles et pedestres .....	128
Perspectives post-crise sanitaire.....	129
Transports en commun : synthèse et enjeux .....	131

## **PARTIE 4 :**

<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....</b>	<b>132</b>
<b>4.1 Méthode .....</b>	<b>134</b>
Après consultation des différentes données et analyses, les principaux enjeux identifiés pour le territoire sont : .....	136
<b>4.2 Résultats .....</b>	<b>138</b>
Une consommation foncière récente loin d'être négligeable.....	138
La ville de Tulle qui s'étend toujours... malgré la topographie.....	139
Un fort étalement urbain dans les communes périurbaines .....	140
Un mitage qui se développe dans les espaces ruraux.....	142
Consommation foncière : synthèse et enjeux.....	143
En synthèse : les enjeux transversaux et prioritaires.....	144

<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>145</b>
---------------------------	------------

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

- AAC** : Aire d'alimentation de captage.
- ABF** : Architecte des bâtiments de France.
- AEP** : Adduction d'eau potable.
- AEU** : Assainissement des eaux usées.
- ALUR** : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).
- ANRU** : Agence nationale de rénovation urbaine.
- AOC** : Appellation d'origine contrôlée.
- AOP** : Appellation d'origine protégée.
- APE** : Activité principale d'exploitation.
- ARS** : Agence Régionale de Santé.
- AVAP** : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
- BIMBY** : *Build in my backyard* (« construire dans mon arrière-cour »).
- CA** : Communauté d'agglomération.
- CC** : Communauté de communes.
- CDD** : Contrat à durée déterminée.
- CDI** : Contrat à durée indéterminée.
- CDPENAF** : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- CEREMA** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
- CES** : Coefficient d'emprise au sol.
- CD** : Conseil Départemental.
- DAACL** : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.
- EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale.
- EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
- ENR** : Énergies renouvelables.
- ETA** : Entreprise de travaux agricoles.
- DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
- FILOCOM** : Fichier des logements par commune.
- IGN** : Institut géographique national.
- IGP** : Indication géographique protégée.
- INRA** : Institut national de la recherche agronomique.
- INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.
- MSA** : Mutualité sociale agricole.
- MEDDE** : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.
- OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.
- PAC** : Politique agricole commune.
- PADD** : Projet d'aménagement et de développement durables.
- PAS** : Projet d'aménagement stratégique.
- PAT** : Projet alimentaire territorial.
- PCAET** : Plan climat air énergie territorial.
- PETR** : Pôle d'équilibre territorial rural.
- PIG** : Programme d'intérêt général.
- PLU(i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal).
- POS** : Plan d'occupation des sols.
- PTS** : Programme territorial de santé
- REFIOM** : Résidu d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères.

- RGP** : Recensement général de la population (INSEE).  
**RPG** : Registre parcellaire graphique.  
**SAU** : Surface agricole utile.  
**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.  
**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.  
**SIE** : Surface d'intérêt écologique (pour la PAC).  
**SIG** : Système d'information géographique.  
**SIQO** : Signes d'identification de la qualité et de l'origine.  
**SPANC** : Service public d'assainissement non collectif.  
**SPR** : Site patrimonial remarquable.  
**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires.  
**SRCAE** : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.  
**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique.  
**SRU** : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).  
**TA** : Tulle Agglo.  
**TCAM** : Taux de croissance annuel moyen.  
**TCSP** : Transport en commun en site propre.  
**TVB** : Trame verte et bleue.  
**UCS** : Unités Cartographiques des Sols  
**UGB** : Unité de gros bétail.  
**UIOM** : Unité d'incinération des ordures ménagères.  
**ZAE** : Zone d'activités économiques.  
**ZAN** : Zéro artificialisation nette.  
**ZH** : Zone humide.  
**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.  
**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

**NB** : Ce diagnostic a été réalisé dans le courant de l'année 2021, à l'appui des données disponibles à cette époque (INSEE 2017, AGRESTE 2010), qui restent pertinentes pour travailler à l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Une **actualisation des principales données INSEE** contenues dans le diagnostic sera toutefois réalisée avant l'arrêt du SCoT.

## 1.1 Introduction : les « murs porteurs » du territoire

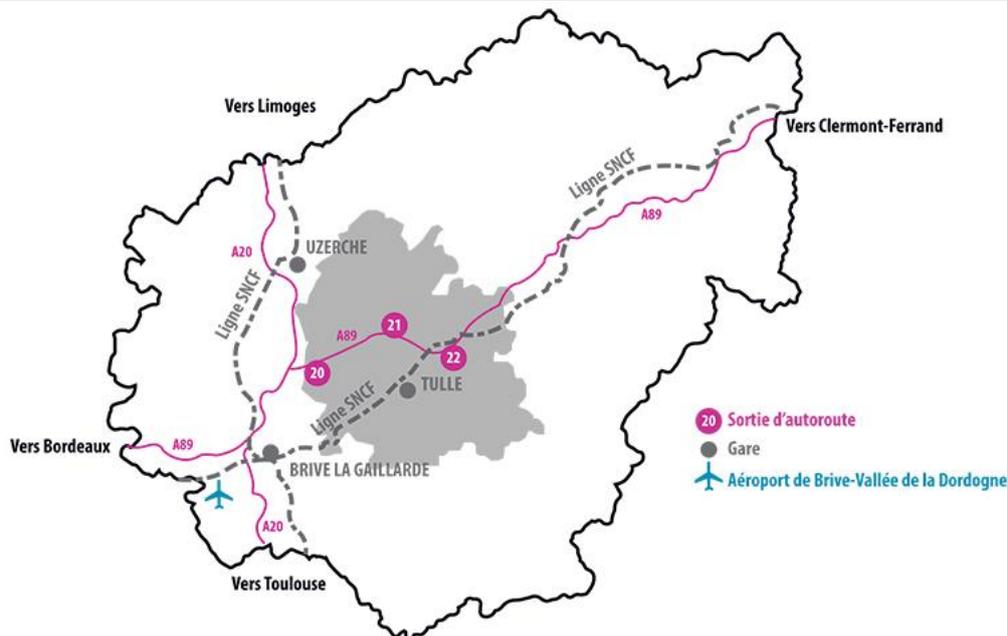
### Situation géographique et administrative

Le territoire du SCoT est situé dans la Région Nouvelle Aquitaine, au cœur du département de la Corrèze, dont Tulle est la Préfecture. Le SCoT est traversé par l'axe Bordeaux – Clermont-Ferrand (ligne SNCF et autoroute A89, avec trois échangeurs visibles sur la carte ci-dessous), et situé à l'est de l'axe Toulouse – Limoges. L'intersection de ces deux axes majeurs située en limite sud-ouest du périmètre du SCoT, représente une zone très dynamique par les flux et les activités qu'elle attire, générant un espace périurbain très attractif pour les ménages.

La Région Nouvelle Aquitaine dispose d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires (SRADDET), avec lequel le SCoT doit être compatible. Ce document cadre dans l'aménagement de l'espace et pour le SCoT est, début 2023, en cours de modification pour intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.



#### Situation du territoire (source : Tulle Agglo)



L'agglomération s'étend sur 868 kilomètres carrés et est peuplée de 44 658 habitants (dont un tiers à Tulle), ce qui représente une densité moyenne de 51 hab./km<sup>2</sup>, relativement faible (moyenne nationale : 106 hab./km<sup>2</sup>). Tulle Agglo dénombre 43 communes, dont plus de la moitié compte moins de 500 habitants.

## Géologie

### Sous-titre

*Synthèse en cours à partir de l'EIE.*

## Relief

*Synthèse en cours à partir de l'EIE*

## Climat

*Synthèse en cours à partir de l'EIE*

## Paysage

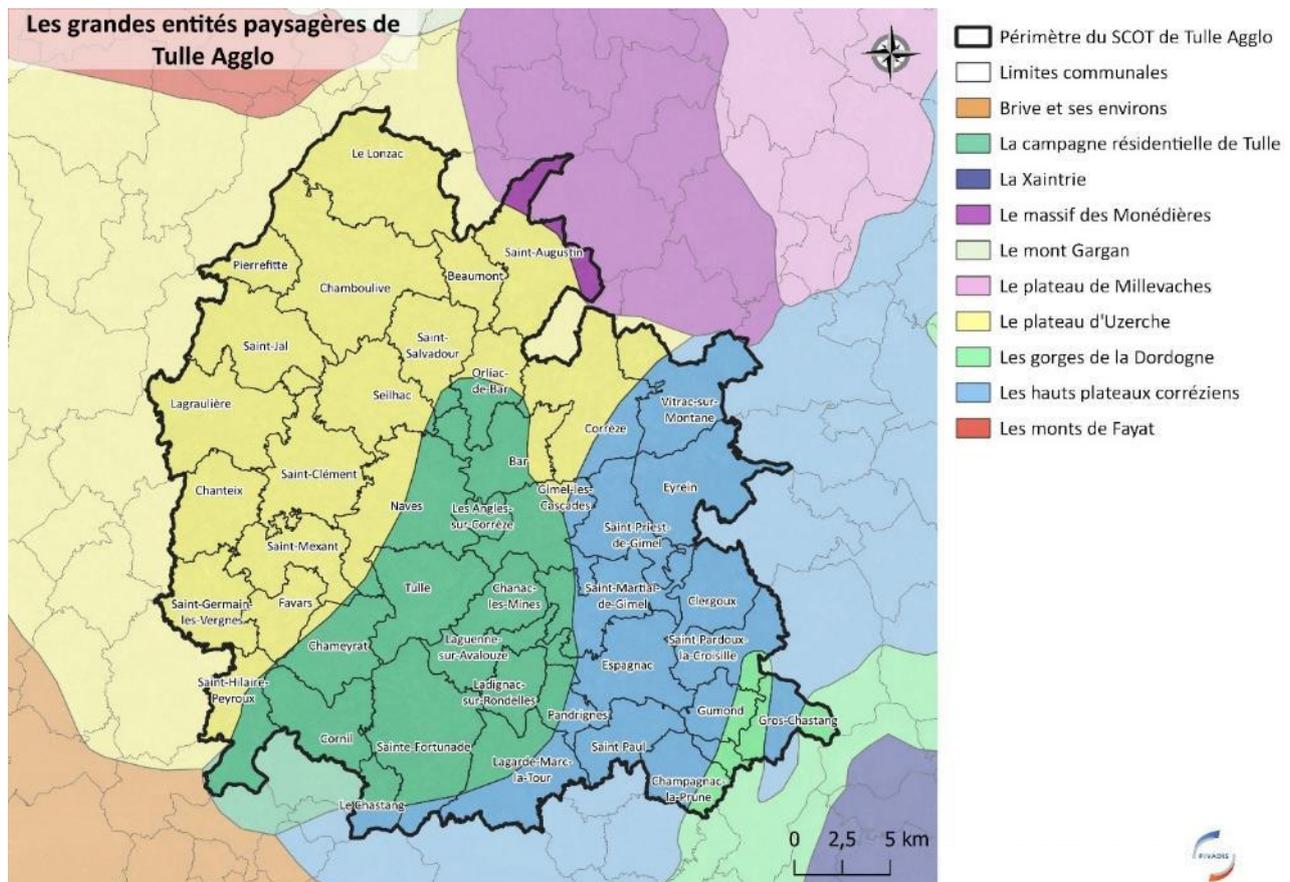
« Parler du paysage, c'est tenter de décrire un objet social inscrit aux marges de la nature et de la culture dans une logique géographique et historique. Le paysage est d'abord un objet qui appartient au domaine du réel avec ses volumes, ses lignes, ses couleurs, ses matières. C'est aussi un objet perçu qui ne vit que par le regard de l'homme. Sa réalité peut même s'estomper au point de n'être plus qu'un objet virtuel, imaginé, rêvé » (Atlas des paysages du Limousin, p. 19). Ainsi, l'atlas des paysages du Limousin identifie cinq grandes entités paysagères sur le territoire de Tulle Agglo (voir carte page suivante) :

- Au centre, autour de la vallée de la Corrèze et ses affluents, le **campagne résidentielle de Tulle**,
- Au nord-ouest, le **plateau d'Uzerche**,
- Au sud-est, les **hauts plateaux corréziens**,
- A l'extrême sud-est, la vallée encaissée du Doustre, affluent de la Dordogne, est intégrée dans l'entité des **gorges de la Dordogne**,
- A l'extrême nord-ouest, la commune de Saint-Augustin s'étend en partie sur le **massif des Monédières**.

Compte tenu de leur faible superficie à l'échelle du SCoT, l'entité des gorges de la Dordogne sera incorporée à celle des hauts plateaux corréziens, et celle du massif des Monédières à celle du plateau d'Uzerche pour la présente analyse.

Dans le cadre de ce diagnostic, nous nous intéresserons également à la place dans le paysage de chaque unité paysagère des hameaux, villages et bourgs du territoire et de leurs évolutions, qui ont été importantes au cours du siècle dernier. Pour cela, nous ferons l'analyse des cartes de l'état-major (1820-1866), qui permettent de bien distinguer la forme initiale de l'urbanisation, en les comparant avec des photographies aériennes récentes (source : IGN).

## Carte des grandes entités paysagères de Tulle Agglo (source : Atlas régional des paysages du Limousin)



### La campagne résidentielle de Tulle

« Au nord, en direction d'Uzerche, l'occupation du sol dominante reste la prairie pour l'élevage de la vache limousine, ce qui contribue à en faire une campagne-parc ponctuée de bois de chênes et de châtaigniers. Au sud, sur la rive gauche de la Corrèze, le paysage est davantage fermé par les boisements (Cornil, Ste Fortunade). Autour de Tulle, les confluences de la Solane, de la Montane avec la Corrèze composent un chevelu hydrographique profondément encaissé dans le plateau cristallin. Elles forment des successions de croupes étroites et de flancs de vallée le plus souvent boisés. »

### Le site historique de Tulle dans le creux de la vallée de la Corrèze (source : OT Tulle en Corrèze)



La vaste campagne résidentielle de Tulle s'étend d'Orliac-de-Bar à la commune d'Aubazine. Evoquant un parc « à l'anglaise » par ses allures nobles et élégantes, cette unité forme une ambiance paysagère de campagne-parc aux reliefs de bas plateaux : des alignements d'arbres encadrent de grands arbres aux silhouettes pleines, des pâtures et des arbres isolés sur les courbes douces du territoire. Ces ondulations permettent de dégager la vue, d'apercevoir l'horizon boisé de feuillus et les profondeurs des vallées. La

vallée de Corrèze traversant Tulle a été canalisée par de hautes parois de béton afin d'exploiter l'eau (pour l'industrie, l'agriculture...) et de protéger des crues. Prenant naissance sur le plateau de Millevaches, cette rivière possède la particularité d'être composée de zones de frayères à salmonidés (truites et saumons). L'agriculture locale étant spécialisée dans l'élevage depuis plus de cinquante ans, l'aspect net des pâtures broutées par les troupeaux d'élevages renforce davantage l'esprit de campagne-parc.

D'autre part, le patrimoine bâti présent sur ce paysage rural ajoute sa touche historique à ce tableau bucolique, notamment avec l'ancienne église Saint-Pierre et la cathédrale Notre Dame de Tulle, les ruines gallo-romaines de Tintignac à Naves, ainsi que le site classé des cascades de Gimel et des gorges de la Gimelle, situé à cheval entre Gimel-les-Cascades et Chanac-les-Mines.

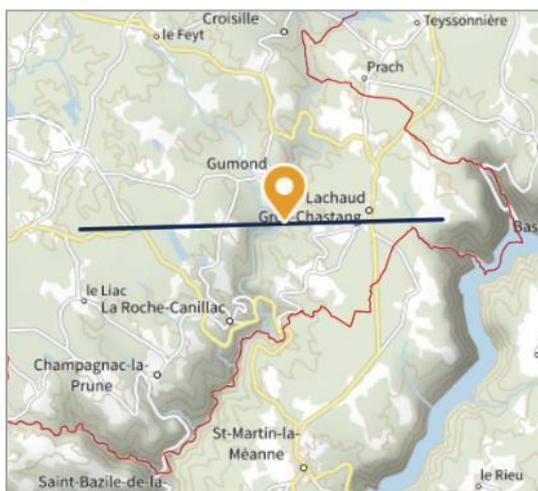
### Coupes topographiques (source : Géoportail)



**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**



**Courbes de la campagne-parc (source : Atlas des paysages du Limousin)**



**Les ruines du château et l'église Saint-Etienne de Cornil (source : ©Les Conteurs – OT Tulle en Corrèze)**



**Cascades de Gimel (source : ©Malika Turin – OT Tulle en Corrèze)**



**Viaduc du Pays de Tulle (source : Pivadis)**



La ville de Tulle est implantée dans le fond de la vallée de la Corrèze. Contrainte par le profil de la vallée, l'urbanisation s'est développée sur une dizaine de kilomètres le long de la rivière, notamment vers le sud en direction de Laguette (faubourgs, quartiers gare). De nombreux villages sont situés sur les hauteurs, sur des petits plateaux découpés par la Corrèze et ses affluents. On y retrouve récemment un net développement de zones d'habitats pavillonnaires en tache d'huile (comme à Naves) ou de façon linéaire le long des routes principales (comme à Sainte-Fortunade). L'emprise des principaux bourgs a donc considérablement évolué au cours du siècle dernier quelle que soit leur situation géographique, comme le montrent ci-dessous les photographies aériennes récentes comparées aux cartes de l'état-major datant du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle. Depuis plus récemment, on observe un mitage prononcé des espaces agricoles par des constructions dispersées de toute nature.

De manière générale, les villes restent à taille humaine malgré leurs extensions récentes (zones d'activités, lotissements séparés par des parcelles agricoles). Elles sont également aérées par de grands espaces publics et par les jardins privés des habitations. Les centres-villes anciens présentent une architecture qualitative et assez homogène.

Malgré son inégale conservation, le paysage de bocage s'identifie par le maillage de haies de plein champ et de ripisylves encore visible sur le territoire. La tendance actuelle des regroupements de parcelles a cependant petit à petit réduit ces formations végétales linéaires. Il faut noter que cette diminution des

haies, au-delà de la modification paysagère qu'elle entraîne, constitue aussi une dégradation progressive des corridors écologiques disponibles pour la faune locale.

Axe historique de communication, la vallée de la Corrèze est un site protégé du département s'étalant sur plus de 1 900 hectares et est classée en Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) pour sa qualité d'eau. Aujourd'hui, son franchissement est toujours peu aisé. Le nouvel axe majeur de communication est l'A89, bien perceptible dans le paysage franchit justement la Corrèze à Naves.

Occupant seulement 10% du territoire, la couverture boisée s'étend sur les flancs de vallées (où elle a récemment progressé au détriment des terrasses agricoles ne pouvant être mécanisées) alors que les fonds de vallées sont occupés par l'urbanisation et les plateaux par l'agriculture. Les alignements d'arbres en bord de routes et les bosquets singularisent le paysage du territoire.

**Tulle (source : IGN)**



**Sainte-Fortunade (source : IGN)**



**Naves (source : IGN)**



## Le plateau d'Uzerche

« Le plateau d'Uzerche s'incline vers le sud descendant progressivement de plus de 400m jusqu'aux environs de Brive (100m). Les eaux coulent vers la Dordogne, alimentant le bassin de la Garonne. En dehors des vallées, le paysage varie beaucoup selon que l'on se situe dans les fonds de vallons ou sur les croupes. L'occupation du sol est composite avec un mélange de pâtures, de cultures, de vergers de pommiers, de bosquets et de fermes éparses et disséminées. »

**Le plateau d'Uzerche, aux abords du massif des Monédières en dernier plan (source : Atlas des paysages du Limousin)**



Située sur un bas plateau limitrophe aux îlots montagnards, cette entité paysagère s'étend de la commune de Corrèze à Sainte-Féréole jusqu'à Saint-Yrieix-la-Perche (Haute-Vienne). Le plateau d'Uzerche offre de larges horizons légèrement vallonnés, composés de prairies et de parcelles d'élevage de bovins et de porcins. Formant à l'origine des bocages continus, un certain nombre de haies a disparu laissant place à de grands arbres isolés en plein champ, marquant fortement le panorama. Cet aspect modèle une ambiance paysagère similaire par endroits à la campagne résidentielle de Tulle.

Concernant le patrimoine bâti localisé, le plateau d'Uzerche regroupe plusieurs monuments historiques classés tels que l'église Saint-Côme et Saint-Damien (XII-XVe siècle) à Chamboulive et l'église romane Saint-Marcel (XIIe siècle) à Lagraulière. Classé en 1955, le site du château de Seilhac et son parc d'une superficie de 35 hectares se situe à la sortie ouest de la commune, à 15km au nord de Tulle. Accommodé d'alignements d'arbres centenaires, ce monument jouxtant la RD 920 fait la liaison entre la ville et le paysage rural du plateau, et fait ainsi bénéficier d'une grande qualité paysagère à l'entrée du bourg.

L'entité paysagère abrite également plusieurs plans d'eau, dont le lac touristique de Bournazel acquis par la commune de Seilhac en 1967. Sur ses 32 hectares, un large choix d'activités y est proposé : baignade surveillée, plage, pêche, jeux et bassin pour enfants, planche à voile...

**Arbres alignés en plein champ (source : Atlas des paysages du Limousin)**



**Eglise Saint-Côme de Chamboulive (source : Pivadis)**



**Lac de Bournazel (source : Atlas des paysages du Limousin)**



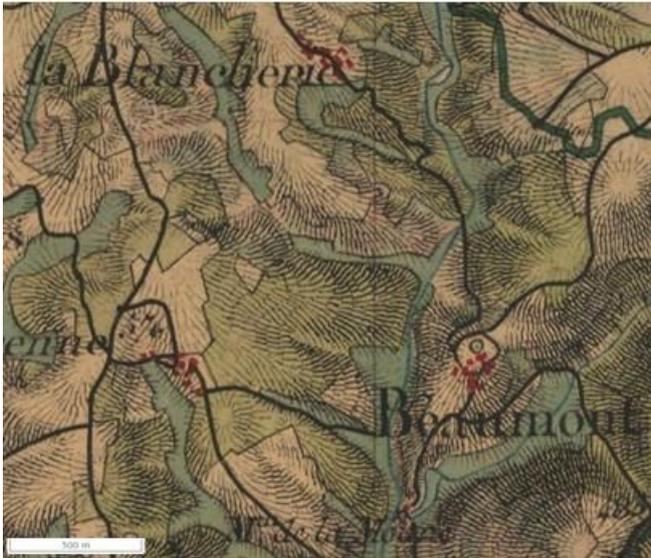
**Promenade entre les pins (source : ©Malika Turin)**



Des clairières en tâche ponctuelle sont encerclées par une mosaïque de surfaces boisées de chênes et de châtaigniers, précédant les hauts plateaux corréziens. Des ripisylves comme le Brezou parcourent les creux des faibles reliefs et alimentent les lacs et les étangs présents sur ce territoire aux aspects champêtres.

La forme urbaine sur le plateau d'Uzerche se compose d'habitats dispersés qui s'étalent progressivement sur les axes routiers, de façon plus ou moins importante en fonction des communes. Dans un cadre plus rural, on aperçoit sur les hauteurs les fermes anciennes qui se mélangent aux pâturages, aux champs cultivés et aux bosquets.

**Beaumont (source : IGN)**



**Chamboulive (source : IGN)**



**Chanteix (source : IGN)**



Sur le territoire de l'agglomération de Tulle, le Nord-Est de la commune de Saint-Augustin jouxte le pied du massif des Monédières. Le Puy des Monédières culminant à 919 mètres d'altitude, l'entité paysagère surplombe largement les hauts plateaux corréziens.

Le massif des Monédières installé sur le plateau de Millevaches révèle de larges horizons montagnards avec des espaces ouverts, cernés par des boisements. Quatre communes du territoire (Corrèze, Le Lonzac, Saint-Augustin et Vitrac-sur-Montane) font partie du parc naturel régional (PNR) de Millevaches. Des massifs forestiers ponctuels se disséminent autour des villages, dominés par les prairies d'élevage. On remarque une dégradation des milieux forestiers par les plantations monospécifiques de résineux, en lignes régulières sur de grandes étendues.

**Les Monédières (source : Atlas des paysages du Limousin)**



### Les hauts plateaux corréziens

« *Le haut plateau corrézien s'étend au sud de la montagne limousine, en contrebas des plateaux de Millevaches et de la Courtine. Il est entaillé par la vallée de la Dordogne et ses affluents. Il s'incline doucement vers le sud/sud-ouest et les gorges de la Dordogne. Malgré des altitudes plus faibles que sur le plateau de Millevaches, l'ambiance montagnarde demeure, elle est liée à la présence des forêts de hêtres, résineux et bouleaux qui occupent largement les entailles que forment les vallées. Les grosses villes sont installées le long de la RD1089.* »

**Panorama depuis le puy de Roche de Vic (source : Atlas des paysages du Limousin)**



Les hauts plateaux corréziens s'étendent d'Eygurande jusqu'au sud de la commune Le Chastang. Cette unité paysagère recouvre approximativement une quinzaine de communes à l'Est du territoire. Avec un point culminant à 618 mètres à Vitrac-sur-Montane, on observe un horizon très dégagé offrant un panorama montagnard aéré. Cette vue prenante sur les forêts de hêtres et de résineux, se poursuit en contre-bas sur les pâtures et les hameaux dispersés.

Fidèles aux cultures traditionnelles locales, des arbres fruitiers comme les poiriers peuvent se trouver contre les pans de murs des fermes et de certaines habitations, ancienne pratique pour faire arriver les fruits à maturité avant les gelées.

Les hauts plateaux corréziens trouvent également leur caractère dans la qualité du patrimoine bâti : différents monuments historiques classés sont recensés, dont l'église Saint-Pierre (Eyrein), le château de Sédières et le Rocher de Larrichière (Eyrein). Situé en aval des cascades de Gimel, le site classé de la vallée

de la Montane est intégré au réseau Natura 2000 pour la présence de milieux forestiers de hêtraies-chênaies et d'espèces animales remarquables.

**Les cascades de Gimel (source : Atlas des paysages du Limousin)**



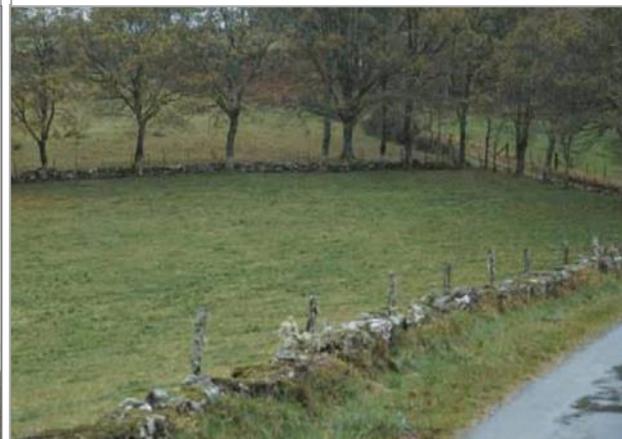
**Etang de Ruffaud à Gimel-les-Cascades (source : Atlas des paysages du Limousin)**



**Le château de Sédières (source : ©Les Conteurs – OT Tulle en Corrèze)**



**Bocage aux murets de pierres sèches (source : Atlas des paysages du Limousin)**



Les hauts plateaux corréziens dessinent un paysage de strates arborées assez denses qui laissent peu de place aux cultures agricoles. Cette strate composée d'arbres de haut-jet est un refuge pour l'avifaune (oiseaux) et favorise ainsi sa reproduction.

Malgré une altitude relativement modeste, les reliefs ne passent pas inaperçus comme sur la commune de Gimel-les-Cascades où se précipitent les vertes pentes boisées. Internes aux massifs forestiers, les bourgs se positionnent le long des petits axes routiers. Ces derniers sont bordés de murets de pierre sèches et forment un bocage atypique. Dans cet environnement montagnard et granitique, des dépendances agricoles sont dispersées au sein du territoire.

Entre Corrèze, Eyrein, Saint-Pardoux-la-Croisille et Gimel-les-Cascades, est implantée une multitude de plans d'eau, dont le célèbre ancien étang de Ruffaud situé à l'Est de Gimel-les-Cascades. Cet étang regroupe des zones de landes humides et de tourbières tremblantes (végétation flottant à la surface de

l'eau). La végétation spécifique présente sur ces espaces naturels leur apporte une réelle valeur écologique.

### Clergoux (source : IGN)



### Gimel-les-Cascades (source : IGN)



**Eyrein (source : IGN)**



Une fine partie des gorges de la Dordogne traverse au sud les communes de Champagnac-la-Prune, Gumond, La-Roche-Canillac, Gros Chastang et Saint-Pardoux-la-Croisille. Il s'agit de la vallée encaissée du Doustre, affluent aux rapides tumultueux entaillés dans les sombres falaises rocheuses.

L'entité paysagère forme des paysages montagneux, enclavés par des pentes boisées et sauvages. Sillonnant les reliefs abrupts, les routes sinueuses longent les plans d'eau esquissant.

**Les gorges de la Dordogne (source :  
©OT Tulle en Corrèze)**



## Les « murs porteurs » : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Trois entités paysagères bien distinctes, contribuant à la diversité paysagère du territoire : plateau d'Uzerche, campagne résidentielle de Tulle et hauts-plateaux corréziens ;
- Dans les 3 entités, des paysages en forte évolution, notamment du fait des mutations de l'agriculture et de la progression de l'urbanisation ;
- Une déprise agricole importante sur les espaces d'altitude et pentus qui se traduit par la progression de la forêt ;
- Une dynamique agricole d'agrandissement sur les plateaux et les vallées, qui génère des constructions nouvelles plus grandes (hangars, stabulations...) et une simplification des tènements cultivés qui se traduit par une disparition progressive des haies ;
- Une progression visiblement impactante de l'urbanisation dans un vaste espace périurbain Tulle / Brive et le long des principaux axes de déplacement, par étalement urbain, progression linéaire ou dispersion des constructions nouvelles ;

### Enjeux :

- **Enrayer la déprise agricole, notamment pour préserver les équilibres milieux ouverts / fermés (Hauts plateaux corréziens) ;**
- **Préserver et redensifier le maillage bocager (campagne résidentielle de Tulle, plateau d'Uzerche) ;**
- Améliorer l'insertion des nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage ;
- Maîtriser la progression de l'urbanisation dans l'espace : stopper le mitage et limiter l'étalement urbain ;
- Éviter la banalisation paysagère des nouvelles constructions ;
- Améliorer la perception des « entrées de ville » et des « entrées de village » ;
- Mettre en valeur les points de vue sur le grand paysage ;
- Maîtriser l'impact négatif de la sylviculture dans le paysage (coupes rases) ;
- Protéger et valoriser la richesse patrimoniale, culturelle et paysagère existante qui tend à se dégrader ou à se banaliser.

# **PARTIE 1 :**

## **HABITER LE TERRITOIRE**

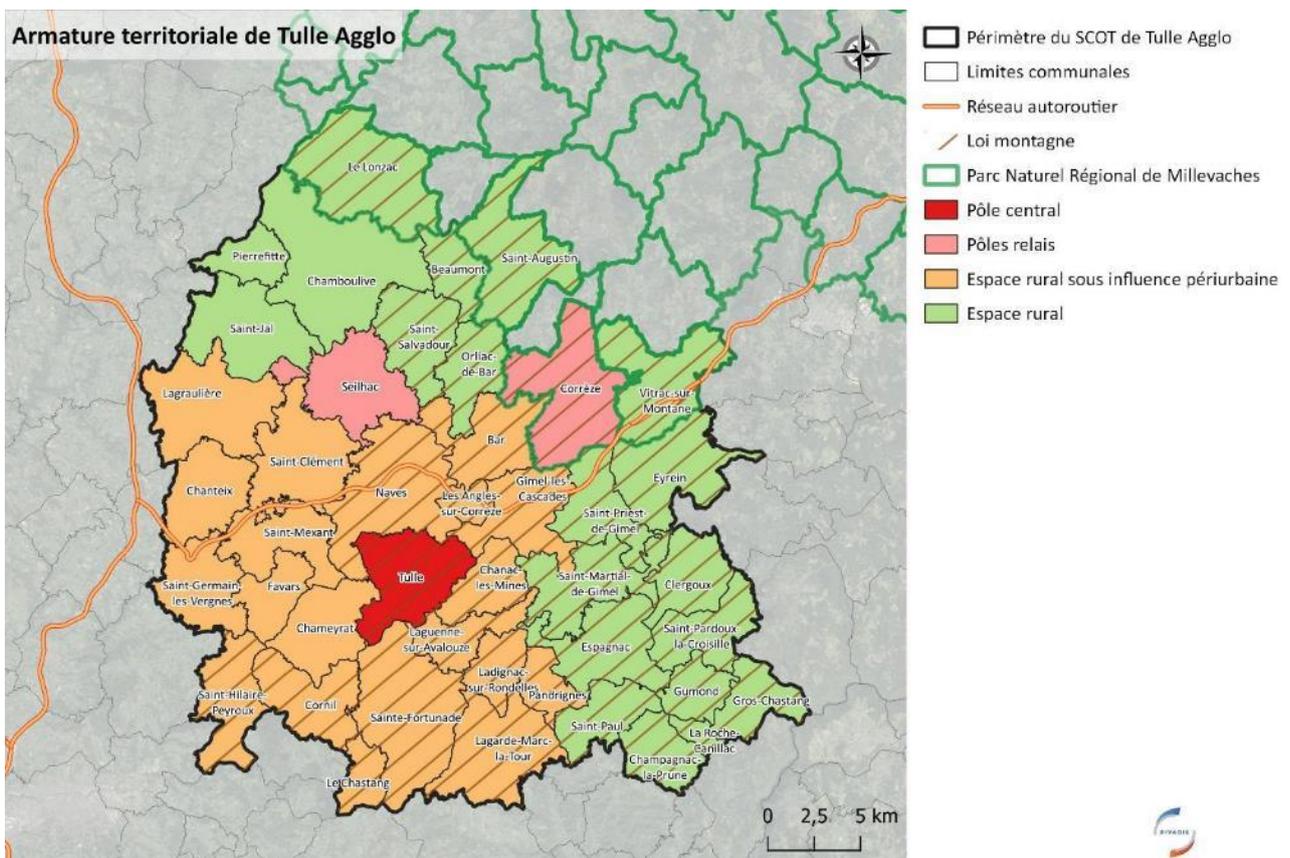
## Introduction : prendre en compte la « capacité d'accueil » des territoires

### Comment définir la capacité d'accueil et comment la prendre en compte ?

Le présent diagnostic socio-économique a pour but d'identifier les enjeux qui existent sur le territoire et de proposer une prospective territoriale pour les 20 prochaines années, notamment en matière de démographie, d'habitat et d'économie.

Pour étayer les choix qui seront retenus dans le projet d'aménagement stratégique (PAS), l'analyse s'efforcera de s'interroger sur les « capacités d'accueil » du territoire : quelle est l'attractivité du territoire ? Quels emplois, quels services, quels logements le territoire est-il en mesure d'offrir à ses nouveaux habitants ? Ce sont les questions auxquelles les chapitres suivants vont essayer de trouver une réponse. En fin de diagnostic, un chapitre conclusif proposera une grille et des cartes synthétiques de ces « capacités d'accueil » pour lancer la réflexion sur le projet d'aménagement stratégique.

### Une première lecture par entités géographiques



Les premières analyses du diagnostic, complétées par un travail en atelier, permettent de distinguer plusieurs entités géographiques au sein du territoire de Tulle Agglo :

- La ville de Tulle, pôle central incontestable de services et d'emplois du territoire rayonnant sur toutes les communes de Tulle Agglo et au-delà.
- Les pôles secondaires de Seilhac et Corrèze identifiés en raison du rôle important qu'ils jouent pour les communes rurales voisines. D'autres pôles incontestables comme Laguenne/Avalouze ou Naves ne sont pas ici repérés car ayant un rayonnement géographique moindre.

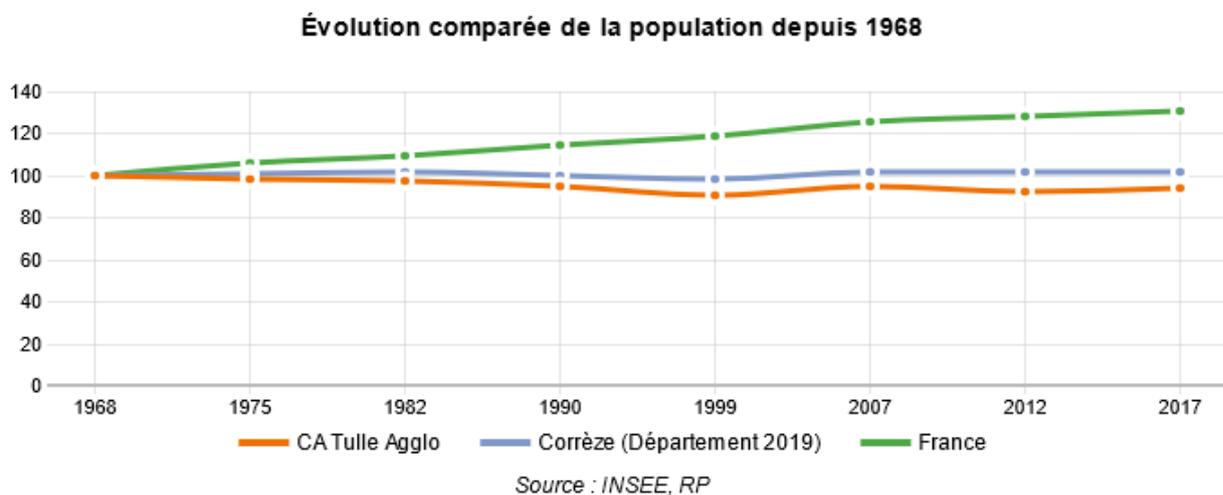
- Un espace rural sous influence périurbaine caractérisé par un dynamisme démographique et un étalement urbain générés par le desserrement de Tulle et de Brive-la-Gaillarde.
- Un espace rural de moyenne montagne caractérisé par une prédominance de l'activité agricole, un cadre de vie préservé et un dynamisme démographique et économique fragile.

Le diagnostic vise à définir des enjeux ciblés pour ces 4 entités géographiques afin de guider la réflexion sur les objectifs à y définir. Cette première lecture pourra ensuite servir de base à la définition d'une « Armature territoriale » dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT.

## 1.1 Démographie

### Une croissance ralentie depuis les années 2010

Depuis 1968, l'évolution démographique du territoire de Tulle Agglo décline régulièrement jusqu'aux années 2000, à l'inverse de la population française qui est en constante augmentation, puis la population du territoire s'est globalement stabilisée, compte tenu des alternances entre croissance et décroissance depuis 1999.

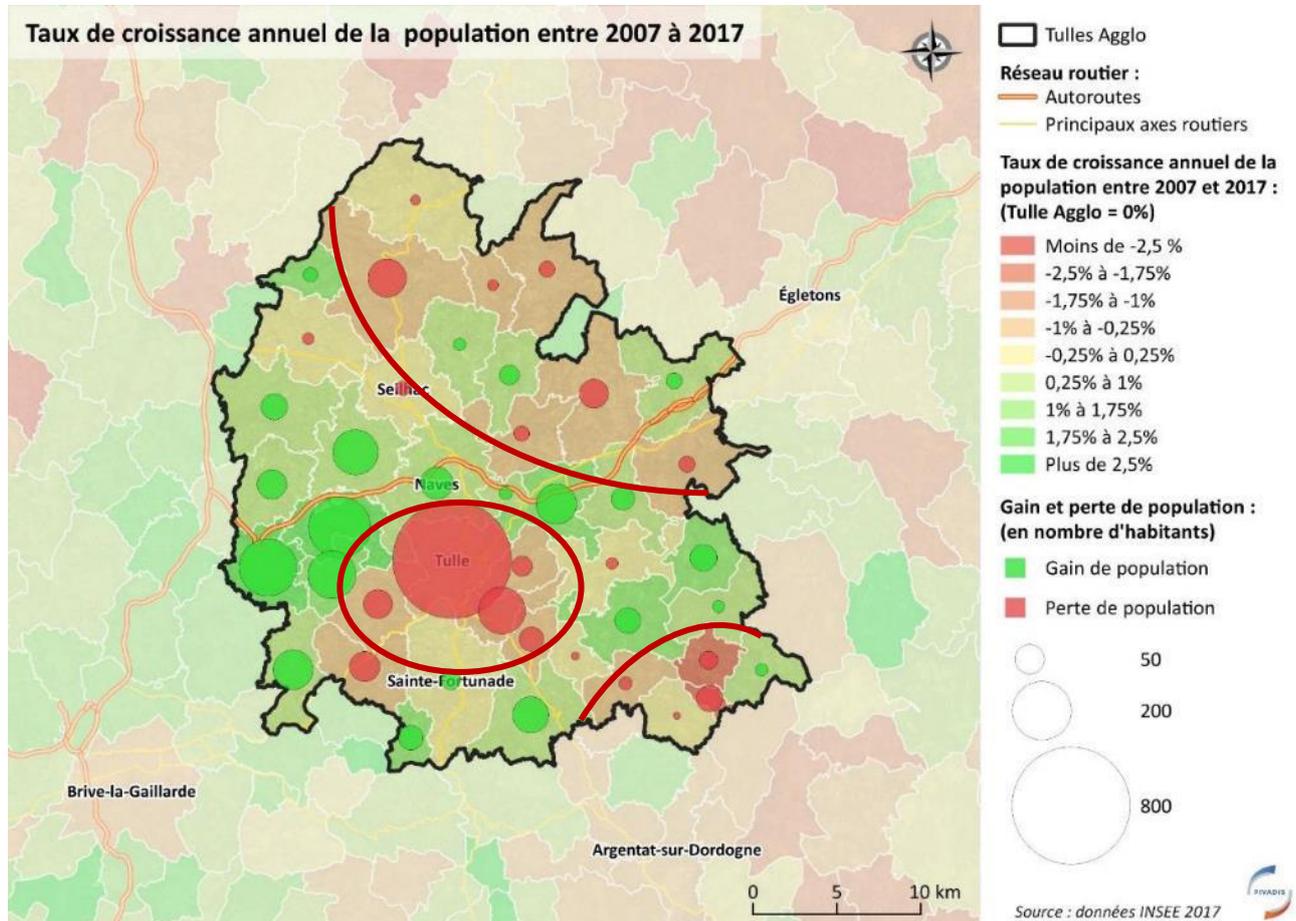


Tulle Agglo connaît depuis 2010 un léger regain démographique. Cette croissance s'explique notamment par le solde migratoire positif (nombre d'arrivées supérieur à celui des départs), alors que le solde naturel reste négatif (naissances inférieures aux décès).

### Une démographie fragile et centrifuge : répartition inégale de la croissance de population

La Corrèze compte 240 583 habitants sur son territoire en 2018, tandis que Tulle Agglo en dénombre 44 544, soit 19% de la population du département corrèzien. Les trois communes les plus peuplées du SCoT sont respectivement Tulle (14 705 habitants en 2018), Naves (2 314 habitants) et Sainte-Fortunade (1 779 habitants). Le territoire est composé en majorité de petites communes, dont plus d'un tiers de moins de 450 habitants, et même deux communes de moins de 100 habitants : Gumond (95 habitants en

2018) et Pierrefitte (93 habitants). Tulle est de loin la seule polarité d'importance, mais a perdu de son poids relatif et les autres villes les plus importantes ne sont plus les bourgs historiques, mais les bourgs périurbains (voir ci-après).



La relative stabilité de la population à long terme masque en fait des rééquilibrages internes relativement importants. En effet, sur la période 2007-2017, le taux de croissance démographique annuel positif est relativement important sur certaines communes, par exemples celles du sud du plateau d'Uzerche. À l'inverse, le taux de croissance annuel est négatif à Tulle et dans certaines communes limitrophes, au nord du plateau d'Uzerche et quelques communes de la vallée du Doustre, à l'extrême sud-est du territoire.

On perçoit ici plusieurs dynamiques qui sont à l'œuvre sur le territoire :

- Un phénomène de desserrement des villes importantes, comme Tulle et Brive, qui se traduit par une périurbanisation (ici parfois croisée entre ces deux agglomérations) et qui est assez éloignée des villes-centres,
- Un phénomène de baisse d'attractivité des territoires ruraux isolés, notamment de moyenne montagne, comme pour la vallée du Doustre ou le nord du plateau d'Uzerche,
- Une attractivité liée aux réseaux de transports terrestre et notamment la présence des autoroutes A10 et A89 et de leurs échangeurs.

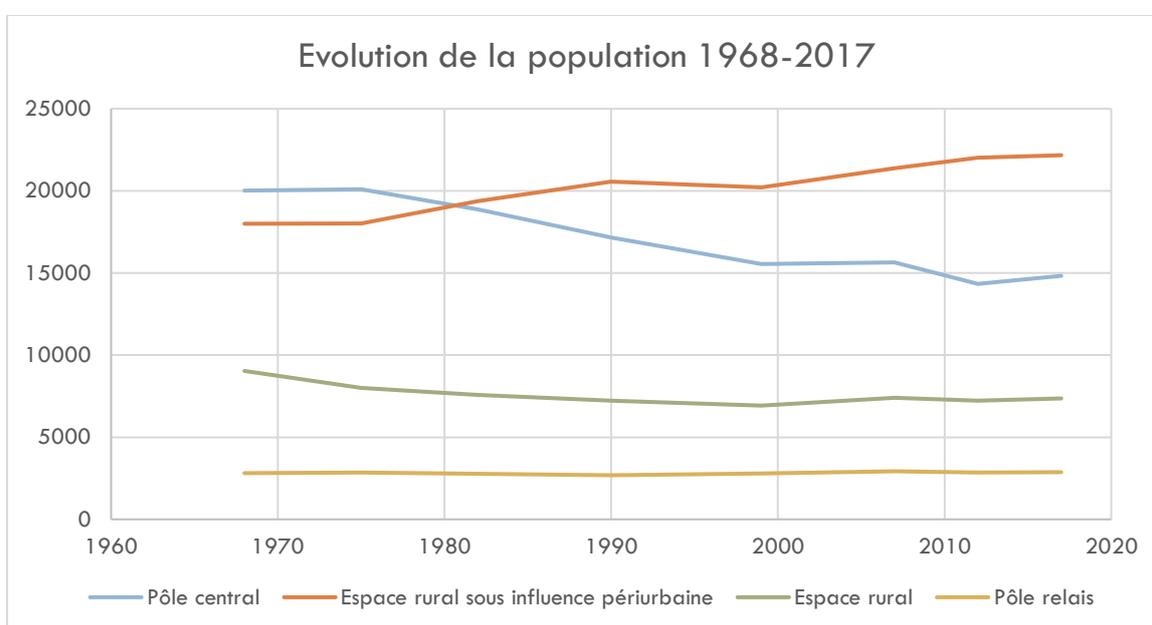
La population de Tulle, qui décroît régulièrement depuis les années 1970, semble se stabiliser à partir des années 2000. De 2012 à 2017, elle a connu un important rebond consécutif à une forte baisse entre 2007 et 2012. Si la ville de Tulle dispose de très bonnes capacités d'accueil lorsque l'on parle d'accès aux

équipements ou de diversité de logements, son attractivité est pénalisée par le souhait de nombreux ménages de disposer d'une maison avec terrain et par une fiscalité plus lourde.

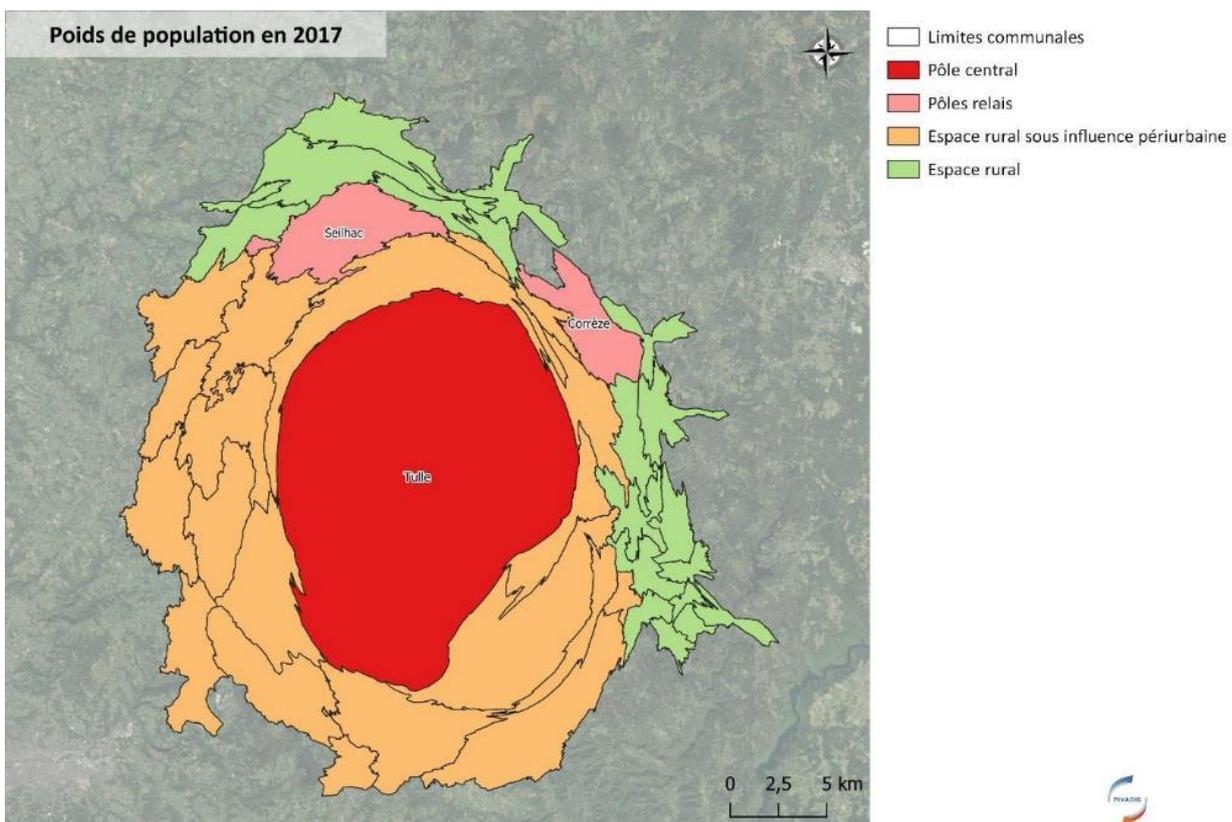
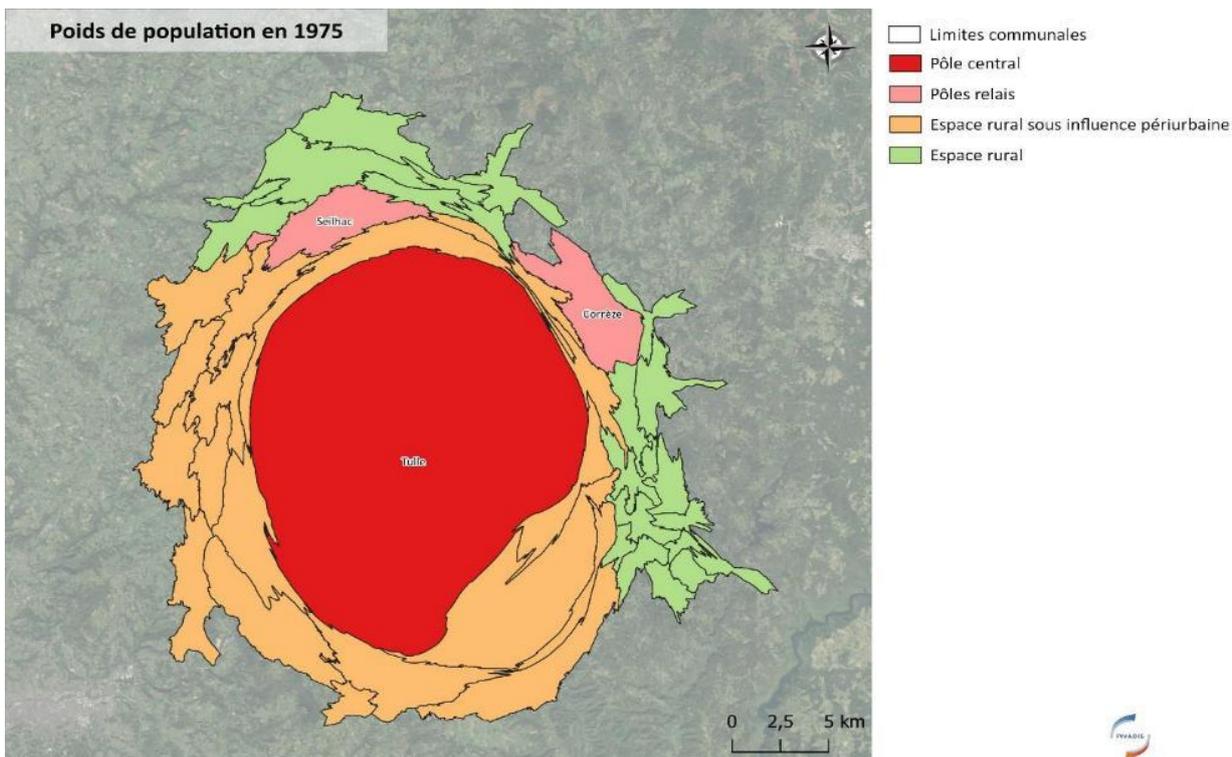
Une vingtaine de communes parvient à conserver une croissance démographique positive : Saint-Mexant (+ 1,9%/an), Saint-Germain-les-Vergnes (+ 1,9%/an) et Favars (+ 1,3%/an). L'attractivité de ces communes s'explique en premier lieu par leur accessibilité depuis les pôles voisins de Tulle et Brive, mais aussi par la présence de services et d'équipements de proximité (notamment d'éducation et de santé), un cadre de vie agréable et des prix du foncier mesurés.

A l'inverse, de nombreuses communes rurales connaissent dans le même temps une forte décroissance démographique dont : La Roche-Canillac (-2,5%/an), Gumond (-1,8%/an), ou encore Chamboulive (-0,7%/an).

Quant aux pôles relais, leur croissance est légèrement négative : -0,1%/an pour Seilhac et -0,4%/an pour Corrèze.



Le pôle central du SCoT, la commune de Tulle, représente un poids de population conséquent face aux communes du territoire. L'évolution de ce poids démographique entre 1975 et 2017 démontre un espace rural sous influence périurbaine croissant qui tend à concurrencer le pôle central.

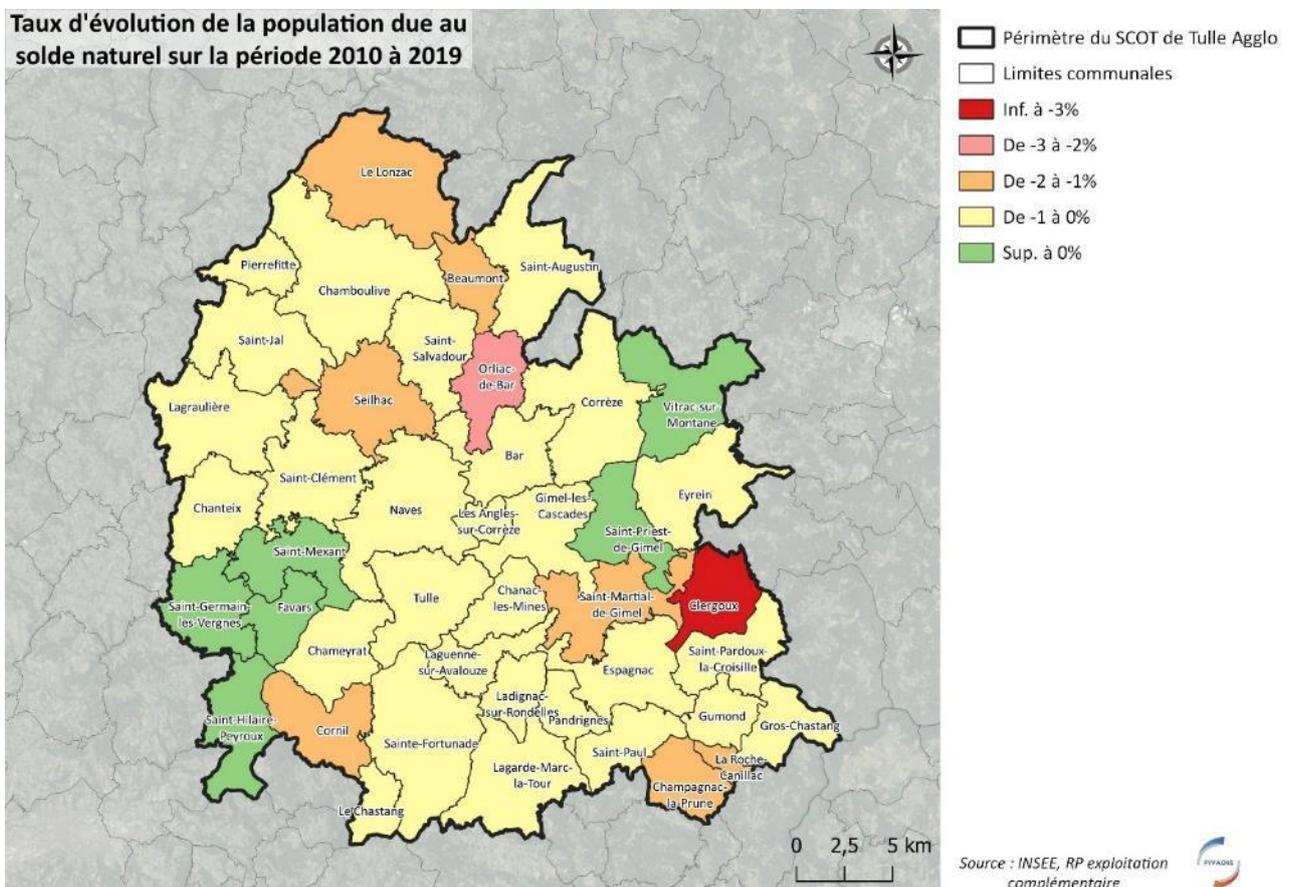


Sur le tableau ci-dessous, le taux de croissance sur la période 2007 à 2017 est majoritairement négatif sur 3 des 4 composantes de l'armature territoriale (pôle central, pôles relais, communes rurales). Représentant 47% de la population actuelle du territoire, les communes rurales sous influence périurbaine ont à l'inverse une croissance positive et représentent 87% de l'accueil de nouveaux habitants du SCoT.

Typologie	Part de la population en 2017	Taux de croissance entre 2007 et 2017	Part de la croissance entre 2007 et 2017
<b>Pôle central</b>	31%	-0,53%	0%
<b>Pôles relais</b>	6%	-0,21%	0%
<b>Espace rural sous influence périurbaine</b>	47%	0,36%	87%
<b>Espace rural</b>	16%	-0,04%	13%

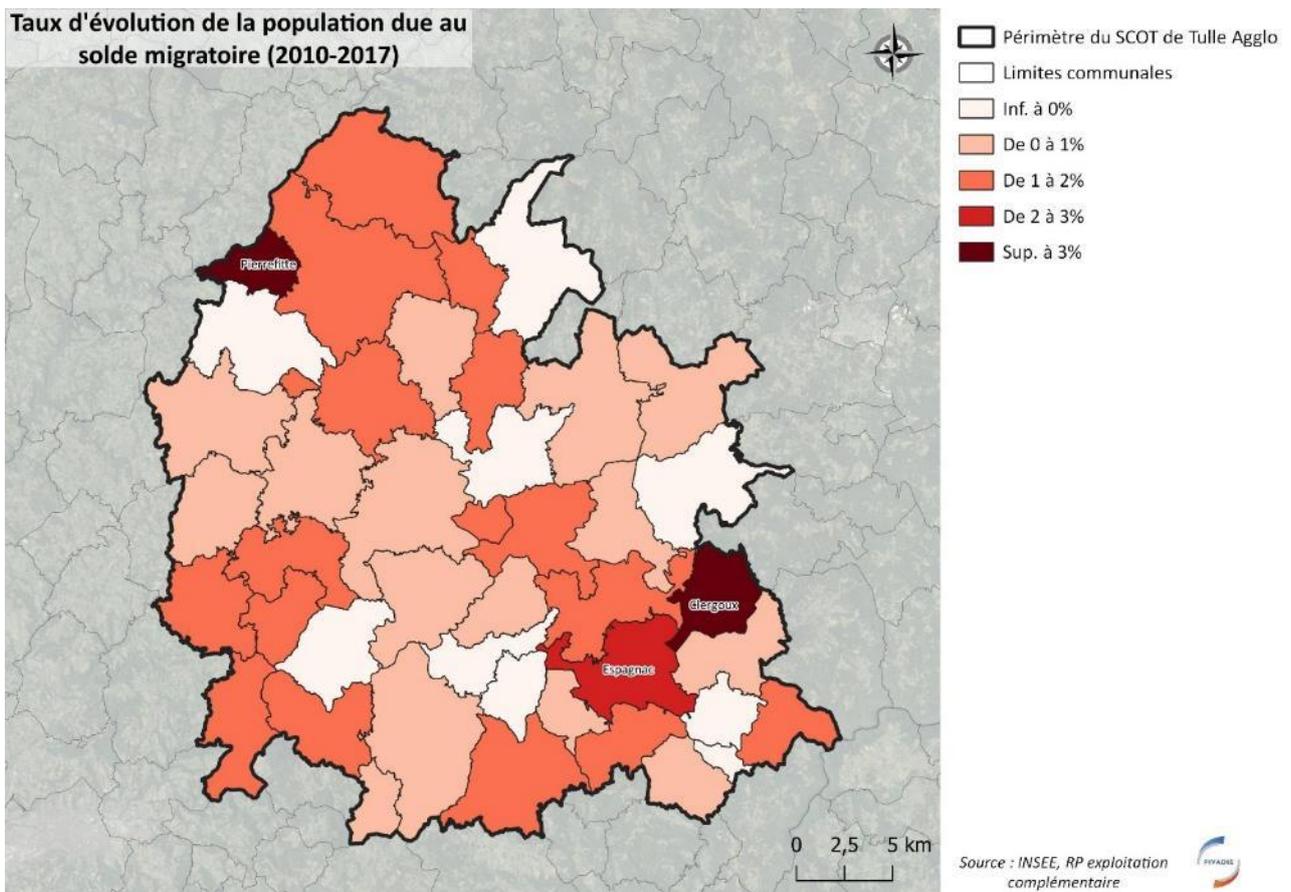
Un solde migratoire qui ne compense pas un solde naturel négatif

**Taux d'évolution de la population dû au solde naturel entre 2010 et 2019 (source : INSEE)**

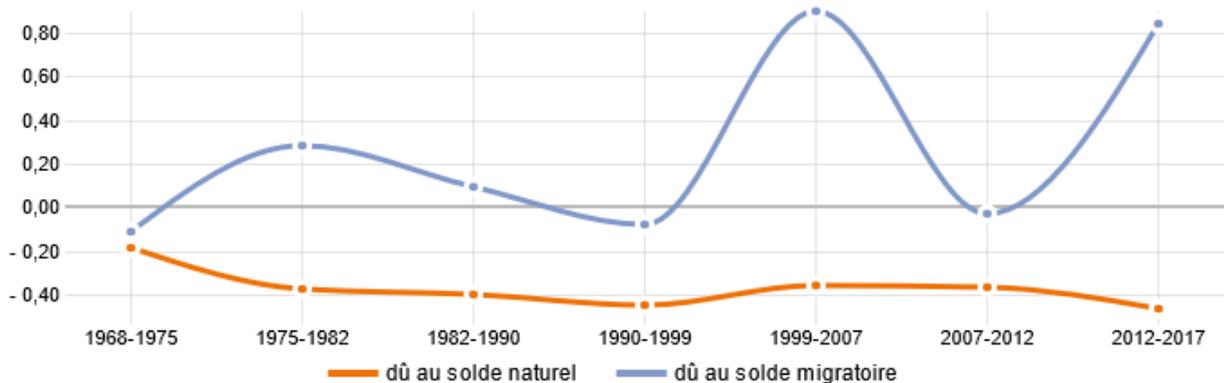


Conséquence directe du vieillissement de la population (voir ci-après), le solde naturel est particulièrement faible sur l'ensemble du territoire, avec seulement 6 communes ayant un solde naturel positif. Ce solde positif s'explique en partie par la capacité des communes à attirer des jeunes ménages sur leur territoire.

Le solde migratoire est moins défavorable mais ne permet pas, la plupart du temps, de compenser les pertes naturelles de population. Il convient de noter que le solde migratoire a progressé sur la période récente, permettant de renouer avec une croissance démographique à l'échelle de Tulle Agglo. Les prévisions de variation du solde naturel étant assez limitées (forte prévisibilité et inertie), la croissance démographique à l'avenir est donc largement dépendante du solde migratoire.



**Taux de variation de la population**



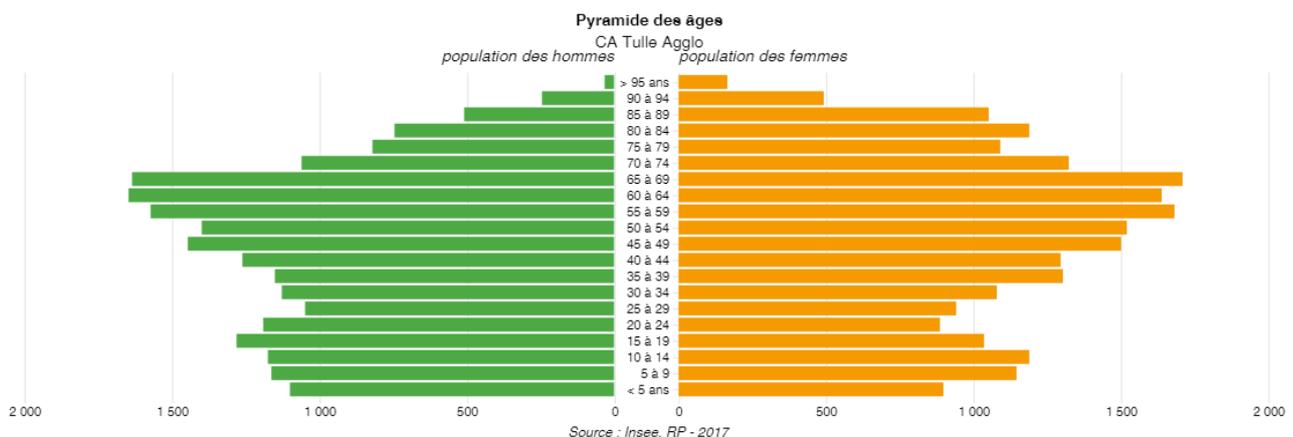
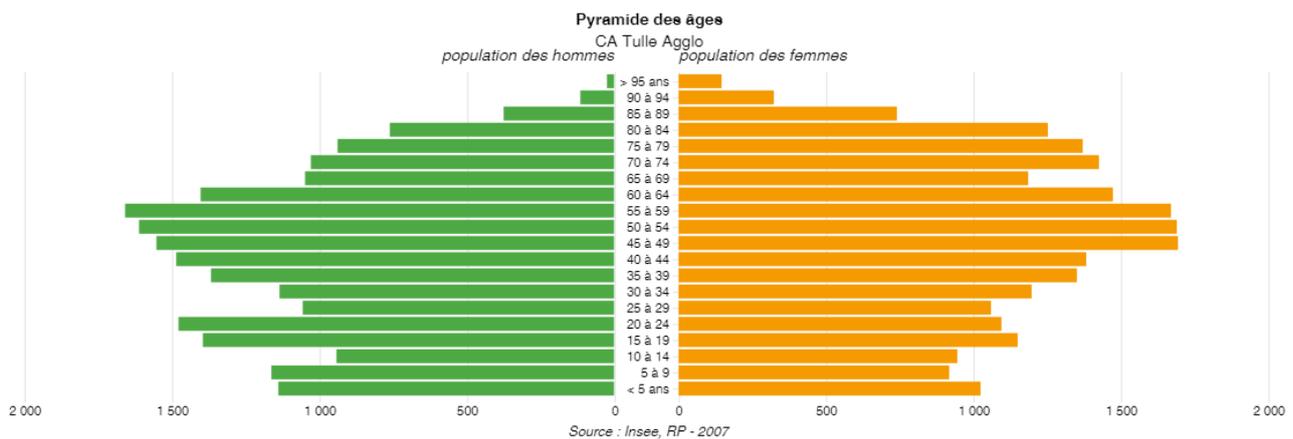
## Un vieillissement prononcé et qui s'accélère

### Un vieillissement structurel très marqué, amplifié par l'exode des jeunes actifs

Le territoire du SCoT connaît un vieillissement de sa population encore plus prononcé que les autres territoires ruraux. Les classes d'âge progressant le plus sur la période récente sont celles de 55-59 ans, 60-64 ans et 65-69 ans. Cette dynamique est particulièrement flagrante sur la pyramide des âges, qui affiche deux rétrécissements prononcés :

- à sa base (enfants en bas âge), signe d'un solde naturel déficitaire et d'une attractivité faible pour les ménages avec jeunes enfants,
- entre 15 et 29 ans, signe d'un solde migratoire déficitaire pour les jeunes actifs (étudiants ou jeunes travailleurs),
- à l'inverse, les 45-70 ans sont particulièrement bien représentés.

### Pyramides des âges du territoire de Tulle Agglo en 2007 et 2017 (source : INSEE, RP).



Le vieillissement de la population concerne l'ensemble des communes du territoire, mais semble plus marqué dans les deux catégories de commune les plus en déprise démographique : les centres-bourgs et les communes très rurales de montagne.

Ce constat est logique quand on sait que ces territoires sont ceux qui ont le solde migratoire le plus faible et qu'ils peinent à être attractifs pour les jeunes familles (alors que les pôles sont, dans une certaine mesure, attractifs pour les personnes âgées). C'est en effet dans les territoires les plus ruraux que le vieillissement est souvent le plus problématique sur un plan social : perdre l'usage de la voiture individuelle et se retrouver seul dans son foyer revient souvent de fait à se trouver dans une situation de fort isolement. Même si la solidarité familiale et sociale reste forte, cette situation contraint dans les faits de plus en plus de personnes âgées à déménager vers une polarité du territoire pour y trouver un accès plus aisé aux équipements et notamment aux services de santé.

Tant la lecture de la pyramide des âges que des études prospectives de l'INSEE indiquent que le vieillissement de la population est amené à se poursuivre, et même à s'amplifier sur les 20 prochaines années. Cette prévision difficile à contrecarrer entraîne plusieurs enjeux majeurs pour le territoire :

- Consolider le solde migratoire pour limiter ou inverser la déprise démographique,
- Accueillir des actifs pour limiter l'érosion des emplois sur le territoire,
- Anticiper les besoins de la population, notamment en matière de logement, services à la personne et services de santé.

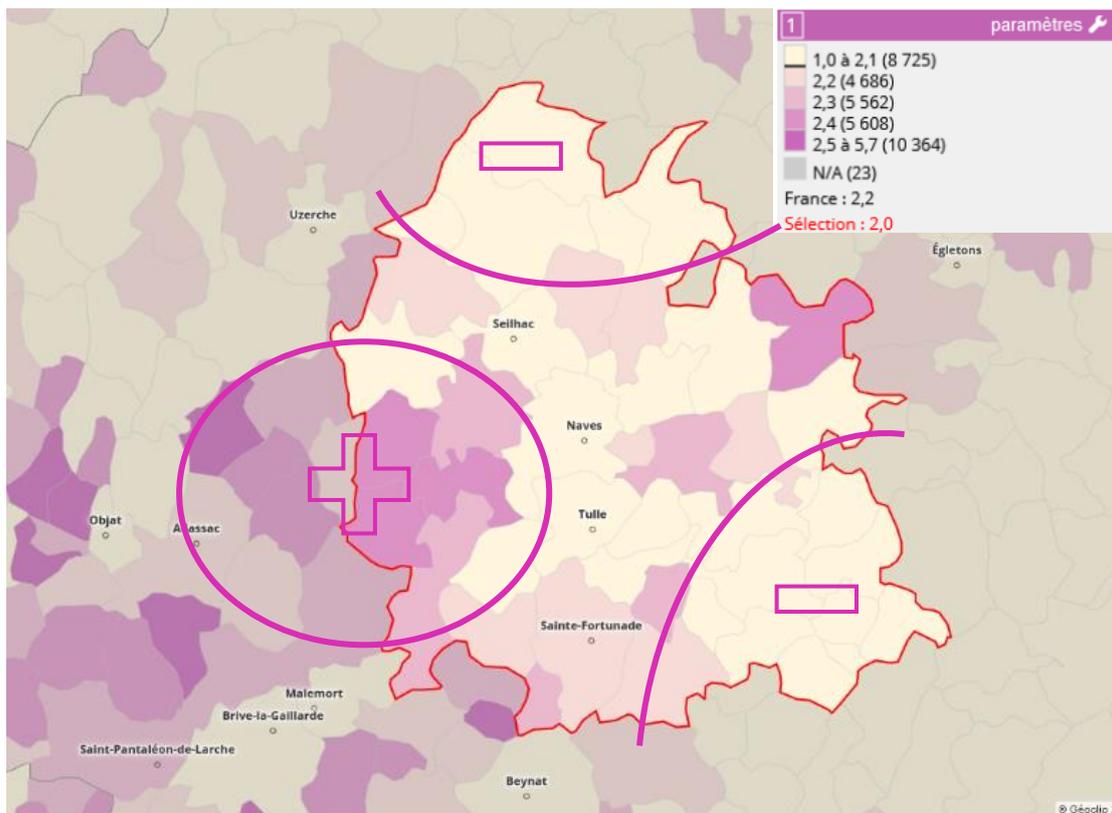
#### Le territoire tend vers un ralentissement à terme de la diminution de la taille moyenne des ménages

Dans un contexte national de décohabitation et de desserrement important, le territoire connaît une baisse relativement importante de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage en 1999, 2 personnes par ménage en 2017), baisse en partie expliquée par le vieillissement de la population.

Si toutes les communes sont concernées par cette tendance (à l'exception de quatre d'entre elles, Vitrac-sur-Montane, Saint-Mexant, Chanteix et Saint-Germain-les-Vergnes), de fortes disparités de taille moyenne et de dynamiques d'évolution sont observables sur les cartes ci-après :

- la taille moyenne des ménages est la plus faible dans les polarités et dans les communes rurales de montagne,
- la taille moyenne est plus importante dans les territoires accessibles et dynamiques (voir partie sur le solde migratoire),

## Carte du nombre d'occupants par ménage sur le territoire de Tulle Agglo en 2017 (source : INSEE, RP)



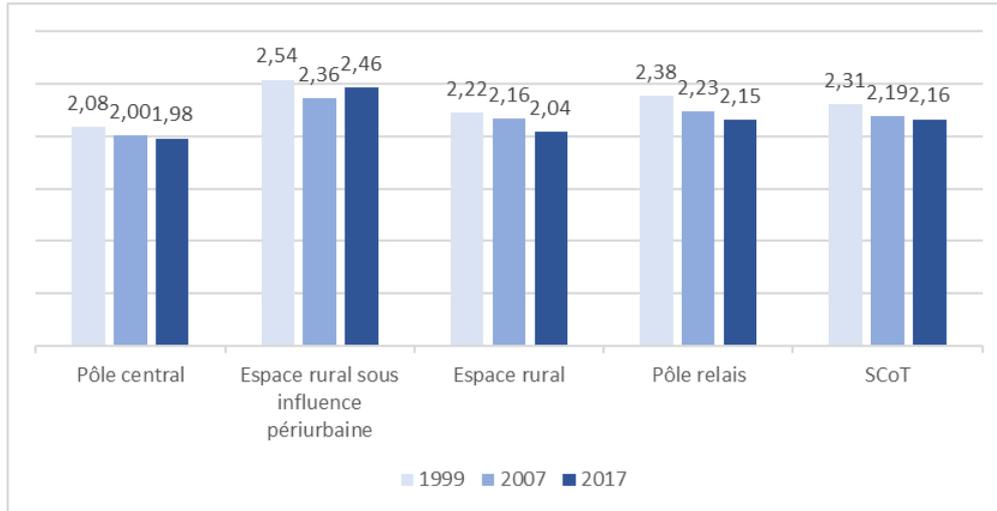
Sur le territoire, des mécanismes de diminution toujours à l'œuvre sont causés par le vieillissement de la population et des modes de vie actuels (nombre d'enfants en baisse, âge plus tardif du premier enfant, décohabitation des couples...). La taille moyenne des ménages devrait donc continuer à baisser à court et moyen termes, ces mécanismes étant dotés d'une forte inertie. Il convient de noter que la taille moyenne des ménages est plus élevée dans l'espace rural sous influence périurbaine, en raison de l'attractivité de ces communes pour les familles avec enfants. Un des enjeux du SCoT pourrait être de contribuer à rééquilibrer ces dynamiques démographiques.

Aujourd'hui, la croissance démographique est en effet très déséquilibrée, avec une attractivité forte liée à l'espace périurbain Tulle-Brive et à l'autoroute (et la N44 et la N120) et d'un autre côté, des secteurs de moyenne montagne peu dynamiques. Ainsi, la dispersion de la population qui s'observe depuis des décennies et engendre de fait des « quartiers dortoirs » sur le territoire, doit être limitée. Le périurbain « proche » (y compris les collines de Tulle) serait un espace intéressant pour l'accueil de populations nouvelles, au vu de ses capacités d'accueil et de la qualité d'accueil qui y sera possible.

En parallèle, il est important de « casser » la spécialisation de l'accueil démographique (vers des catégories de ménages spécifiques) de certains territoires : un grand nombre de logements sociaux sont construits à Tulle, et une extrême majorité de maisons individuelles en cœur de terrain dans les villages...

Il existe un enjeu de maintien des jeunes générations sur le territoire, qui partent souvent pour les études ou le premier emploi.

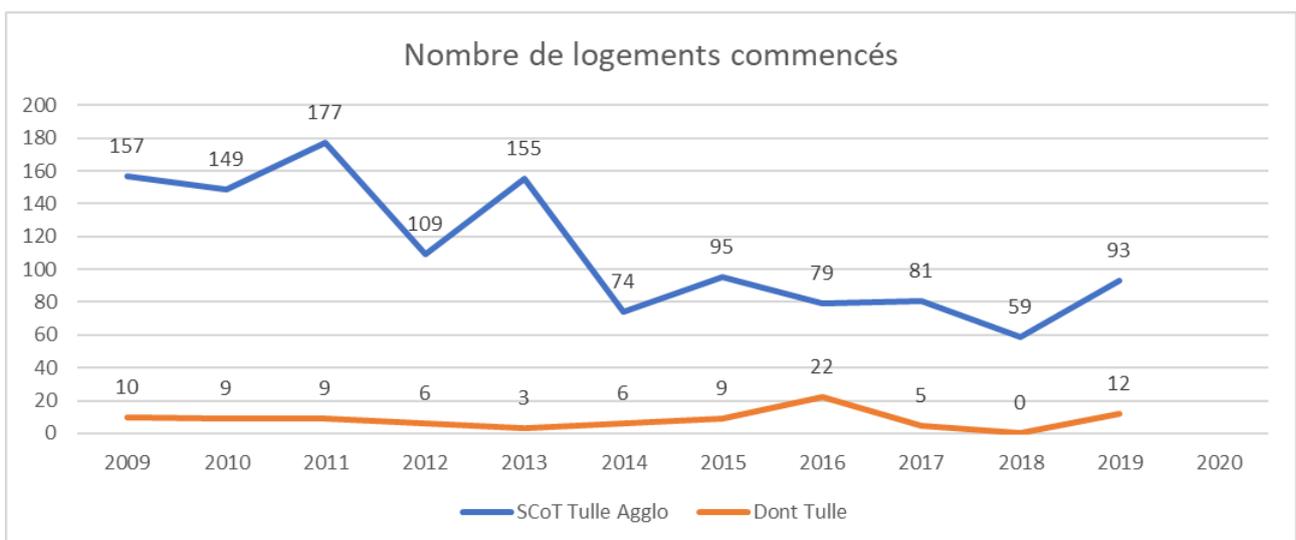
## Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2017 (source : INSEE)

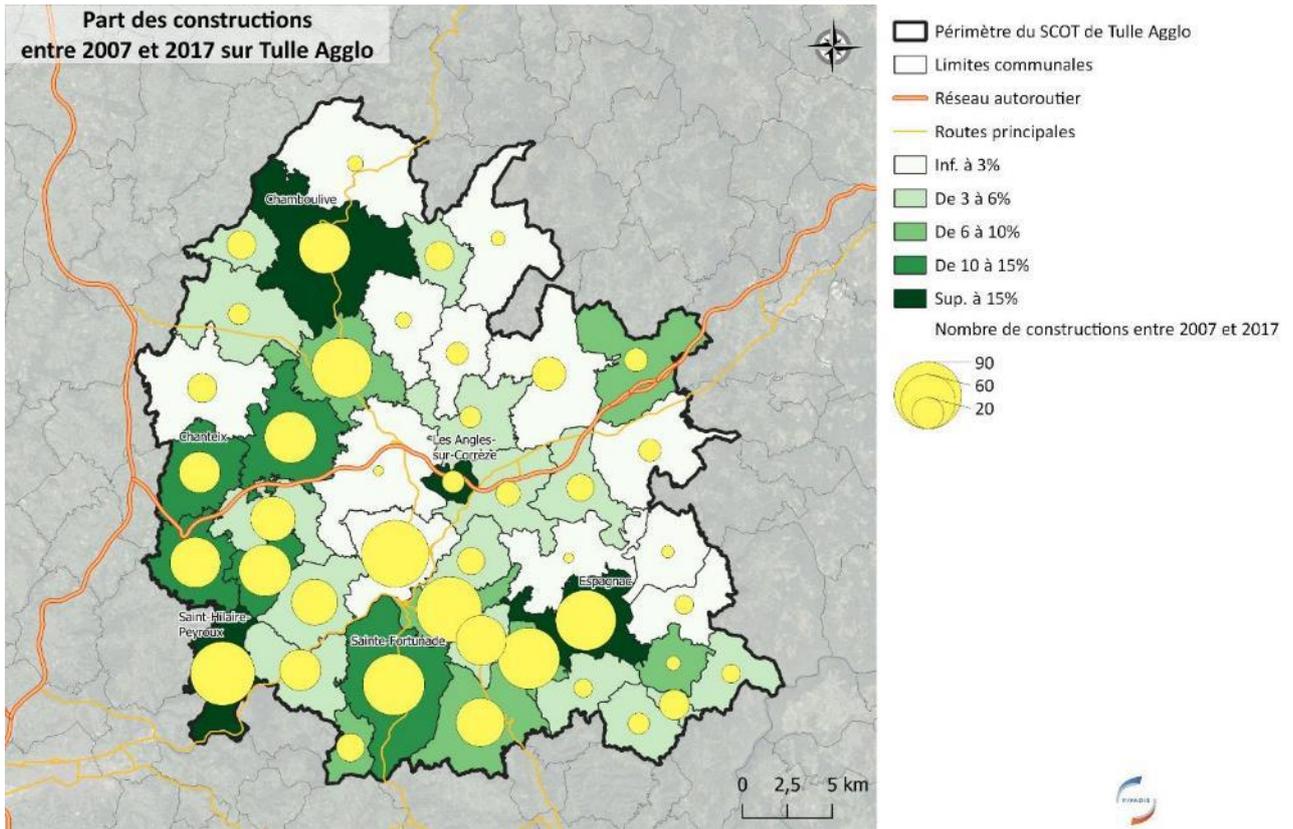


## Quel avenir pour l'évolution de la population du territoire ?

### Des dynamiques constructives déconnectées de la croissance démographique

La production de logements est assez soutenue sur le territoire, avec entre 59 et 186 logements en fonction des années (source : Sitadel). Cette production de logement concerne en grande majorité des maisons individuelles. A Tulle, elle permet de compenser le vieillissement du parc de logements qui génère des besoins en démolitions et une forte vacance. Dans les communes périurbaines, on constate une offre surabondante (constat partagé et détaillé par le PLH), qui génère une sous-occupation du parc (vacances, résidences secondaires). La commune Les-Angles-sur-Corrèze connaît l'évolution la plus conséquente du territoire avec 19,1 % de nouvelles constructions nouvelles engagées entre 2007 et 2017.





## Une première lecture de l'impact de la crise sanitaire

Au 31/01/2023, la Corrèze avait enregistré 424 décès imputés au covid-19 pour la plupart intervenus lors des premières vagues de la pandémie en 2020 et 2021. Au total, cela représente 1 764 décès pour 1 million d'habitants, soit moins que la moyenne nationale (2 452 morts pour 1 million d'habitants) (source : *lemonde.fr*, janvier 2023).

### Répartition des cas et des décès liés au covid-19 en Corrèze (*lemonde.fr*, 01/2023).



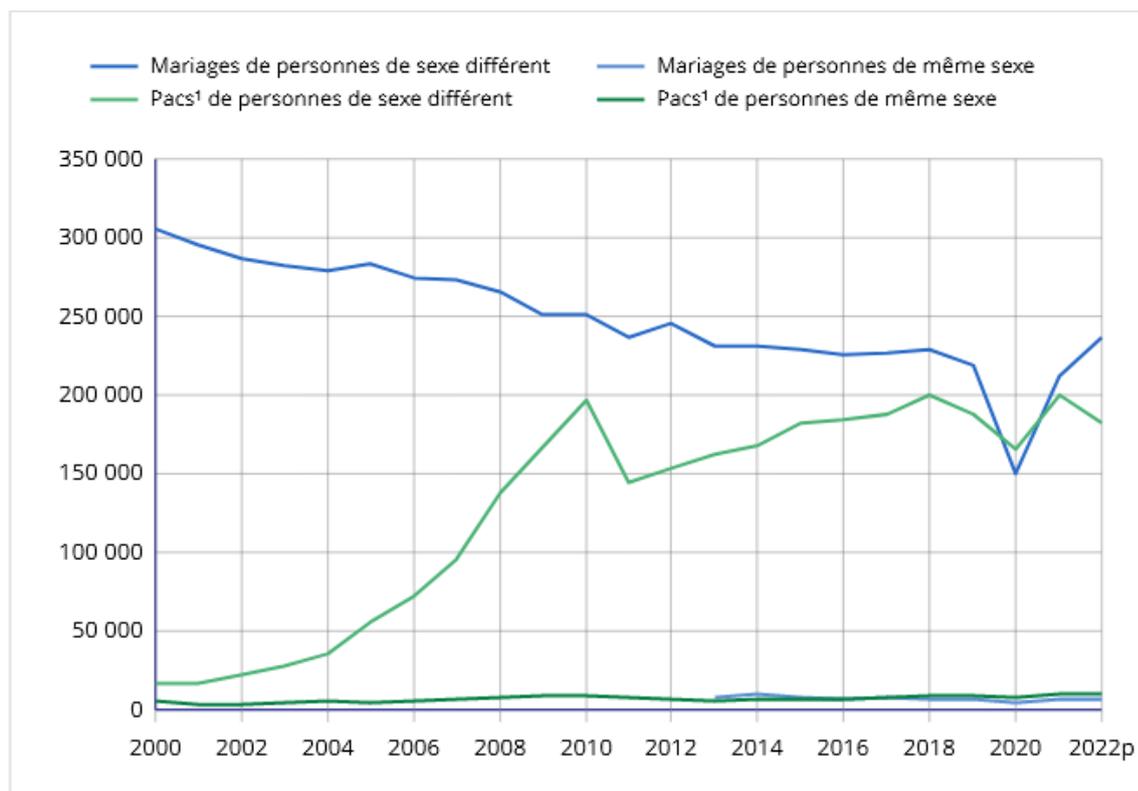
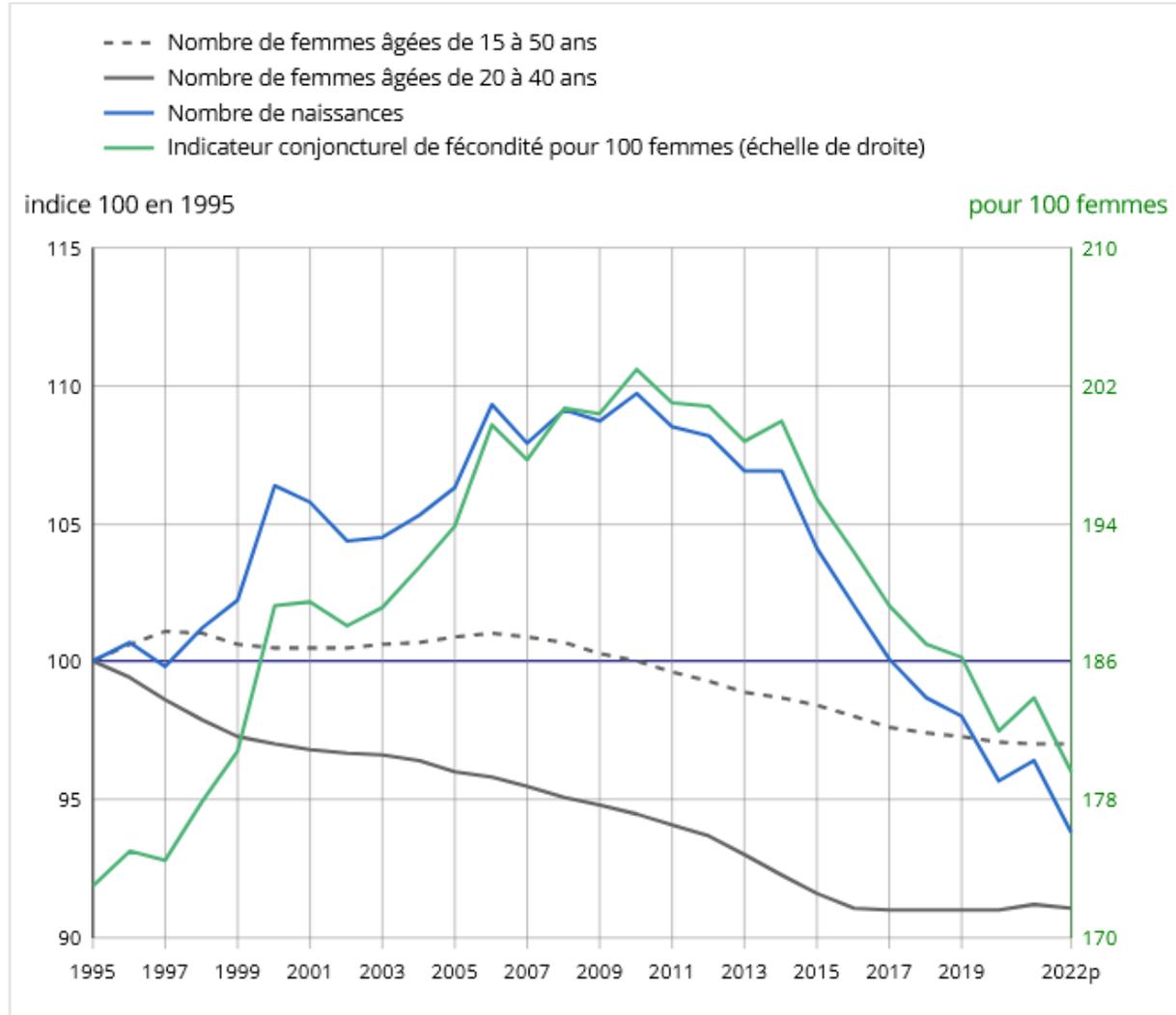
En 2020, les décès ont augmenté de 10% par rapport à 2019, se traduisant par une baisse de 0,5 année de l'espérance de vie (beaucoup de décès ayant lieu à un âge avancé). Le nombre de naissances est déjà en baisse de 2,3% par rapport à 2019, dans un contexte de baisse régulière depuis 2014. Les naissances diminuent d'environ 13% par rapport à janvier 2021.

Dans les années à venir, un impact pourrait être attendu à moyen terme en raison :

- d'une chute des mariages et de la formation des couples,
- d'incertitudes sur la confiance des jeunes ménages en l'avenir.

Le bilan démographique 2022 de l'INSEE confirme ce constat, avec pour cette année un nombre de décès supérieur et un nombre de naissances en baisse. En 2022, l'espérance de vie est toujours inférieure de 0,4 an à celle de 2019. Le graphique ci-dessous, publié par l'INSEE à l'échelle nationale, montre bien l'effondrement des naissances et de l'indice conjoncturel de fécondité en 2021, qui fait suite à 6 années de baisse prononcée de ces deux indicateurs.

Extraits du bilan démographique 2022 de l'INSEE (INSEE, 2023).



## Démographie : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Une population historiquement en forte baisse, mais qui tend à se stabiliser.
- Des pôles et zones de montagne marqués par une déprise et un vieillissement démographique plus importants.
- Un vieillissement qui va mécaniquement s'amplifier et un territoire qui est donc de plus en plus dépendant de son solde migratoire pour assurer le maintien de sa population.
- Un important besoin d'accueil d'actifs pour maintenir les emplois du territoire.
- Les scénarios prospectifs tout récents laissent envisager une légère augmentation de la population à terme, grâce à un solde migratoire favorable.

### Enjeux :

- Mettre en œuvre une politique d'attractivité territoriale pour anticiper les besoins à venir de la population (logement, services à la personne, services de santé).
- Favoriser l'accueil des ménages, et notamment de jeunes actifs. Privilégier la qualité d'accueil à la quantité.
- Encourager le maintien (et le retour) des jeunes actifs sur le territoire.
- Prendre en compte le « desserrement » des ménages.
- Conforter les pôles du territoire afin de rééquilibrer la répartition de la croissance entre l'est et l'ouest du territoire.

## 1.2 Logement

La Communauté d'Agglomération vient d'approuver un Plan Local de l'Habitat (PLH), qui a pour objectif d'exposer la stratégie à moyen terme du territoire en matière d'habitat, sur la période 2021/2026.

Les 4 axes du PLH sont les suivants :

- Équilibrer l'offre de logements à l'échelle du territoire,
- Reconquérir l'attractivité du bâti ancien,
- Accompagner les publics spécifiques en répondant à leurs besoins,
- Animer la stratégie territoriale de l'habitat.

Le PLH attire l'attention sur la surproduction récente de logements neufs, notamment dans l'espace périurbain et sur l'important taux de vacance des logements, notamment à Tulle. Afin de limiter la surproduction de logements et de renforcer les efforts réalisés par les programmes de rénovation de l'habitat (OPAH), il planifie une croissance démographique positive mais maîtrisée de 0,1%/an entre 2021 et 2026. Il vise ensuite à définir un objectif de production de logements « réaliste » permettant d'accueillir les populations nouvelles sans contrecarrer les efforts de réinvestissement du parc vacant.

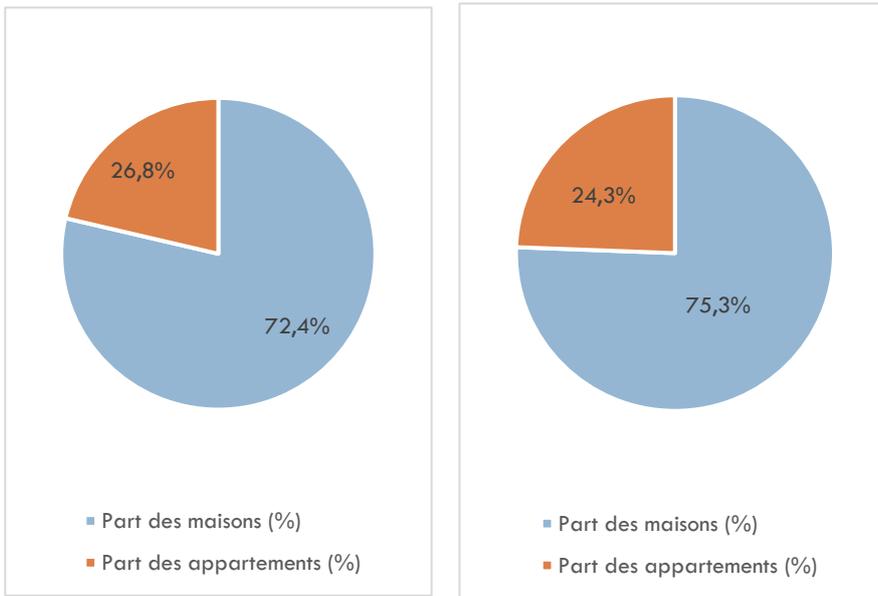
### **Une offre hétérogène et concurrentielle, issue d'une planification à l'échelle communale**

#### **Un parc de logements modérément diversifié**

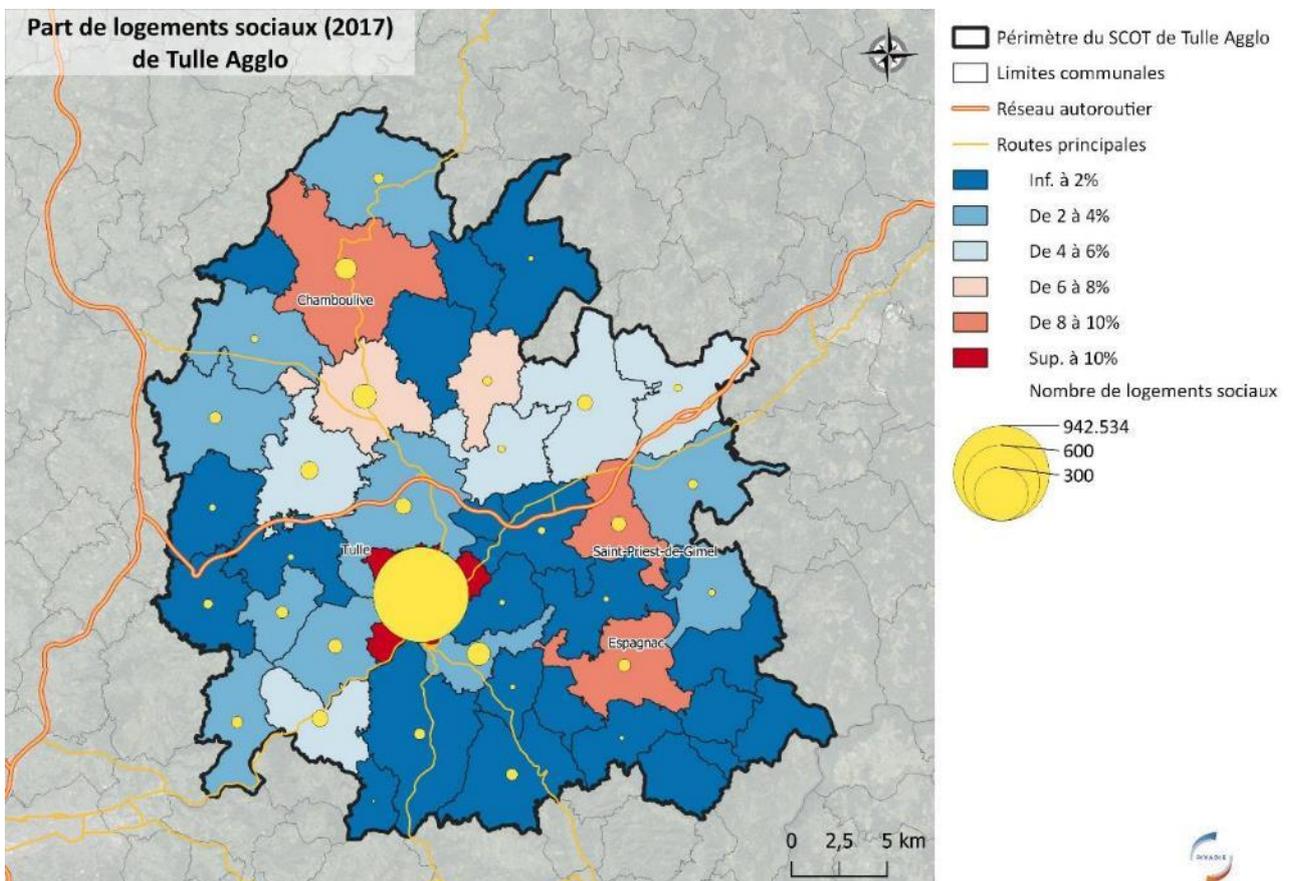
Le parc de logements présente, comme dans beaucoup d'espaces ruraux, une faible diversité, avec 78% de maisons et 21% d'appartements.

La part d'appartements a légèrement diminué entre 2007 (27%) et 2017 (24%, soit 6627 appartements), mais reste toujours plus élevée que la moyenne départementale (21,2% en 2017). Cette part est en fait assurée en quasi intégralité par Tulle et Laguenne-sur-Avalouze, qui comptent respectivement 60 et 24% d'appartements, soit 5422 et 221 logements.

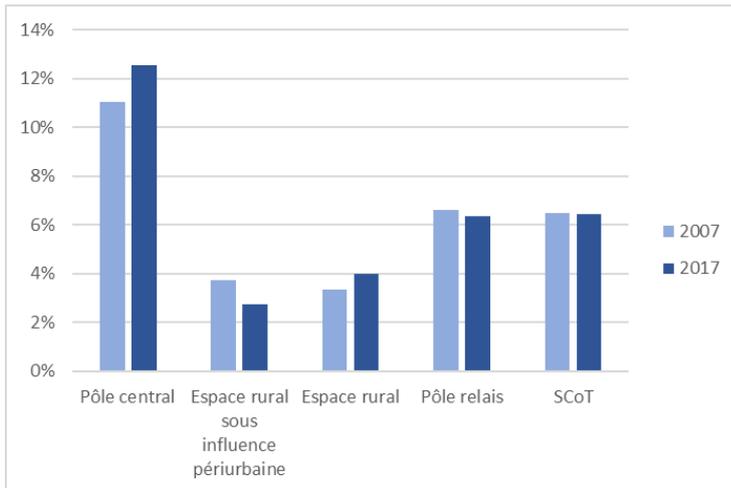
## Le type de logements du SCoT en 2007 et 2017 (source : Insee, RP exploitation principale)



La part de logements sociaux est restée stable entre 2007 (6,48%) et 2017 (6,47%), alors que celle du département augmentait sur la même période (+0,5%). Autant que pour la part de maisons, les logements sociaux sont inégalement répartis puisque 8 communes n'en comptent aucun et qu'ils sont concentrés sur quelques communes (sur le pôle central, Seilhac et quelques communes rurales qui se distinguent avec des parts entre 8 et 13%).



## Evolution de la part des logements sociaux entre 2007 et 2017



En réponse à l'enjeu de diversification de l'accueil démographique dans chaque commune, il semble utile de diversifier l'offre de logements en conséquence. En la matière, le SRADDET intègre les enjeux suivants :

- un accueil démographique raisonnable,
- le renforcement des polarités,
- la résorption de la vacance,
- une attention particulière envers la demande sociale (qui s'est accentuée avec la crise sanitaire).

## Analyse des besoins en logements (2007-2017)

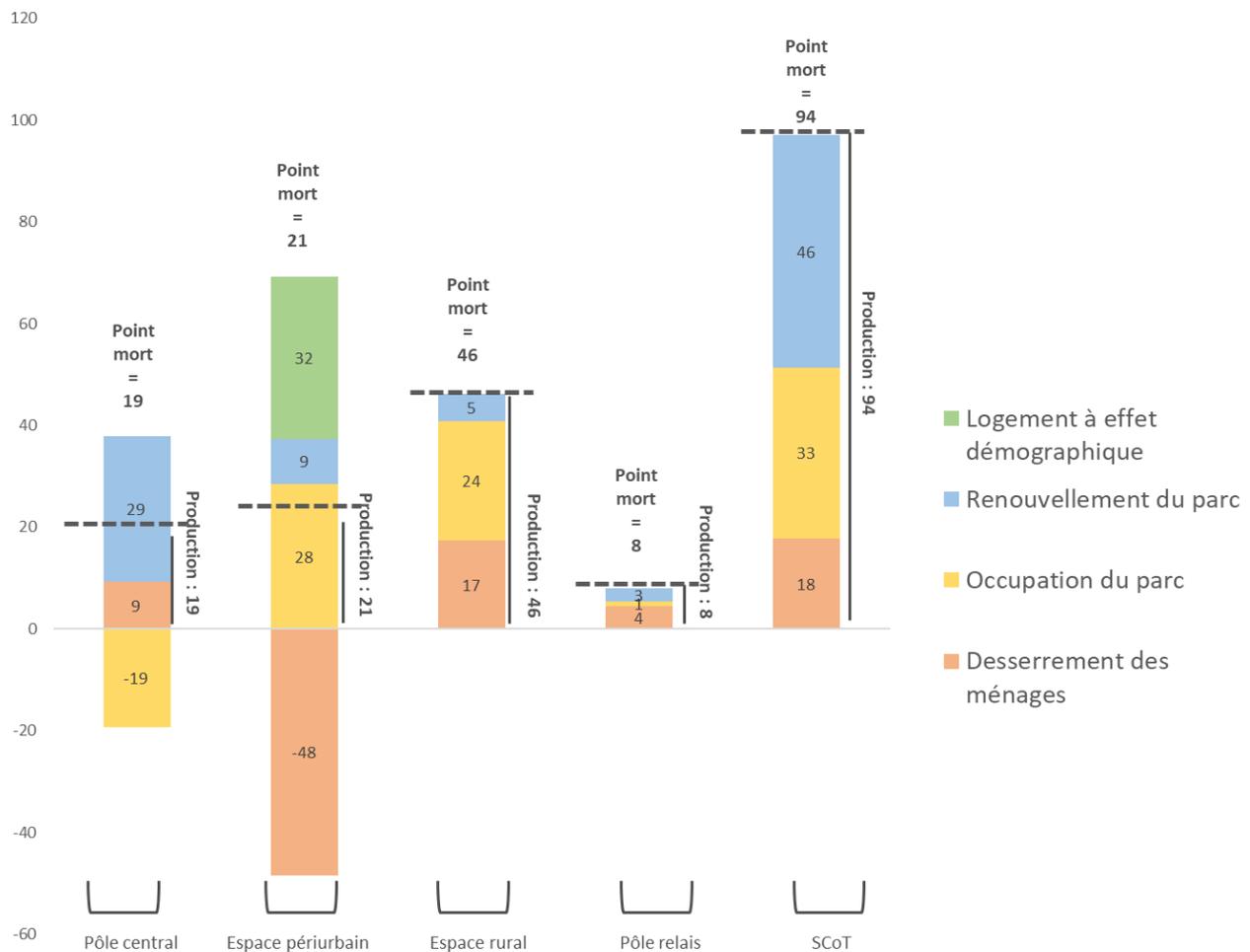
Le « **point mort de construction** » sert à connaître, sur un territoire et une période donnés, le nombre de logements à produire pour maintenir la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de l'occupation du parc et de son renouvellement. Il permet de **mieux évaluer les besoins en logements** d'un territoire pour l'avenir.

Il peut se calculer avec précision pour une période passée et être estimé pour une période à venir, en se basant sur un ou des scénarios d'évolution des trois variables qui le constituent. Sur la **période 2007-2017**, le « **point mort de production** » est calculé comme suit sur le territoire :

- **Desserrement des ménages** : la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer en Corrèze comme en France (en raison de la décohabitation des couples, du vieillissement de la population...), ce qui génère un besoin estimé à l'équivalent de 18 résidences principales par an (source : INSEE, cf ci-après).
- **Occupation du parc** : si la part des résidences secondaires (attrait touristique) ou la part des logements vacants (hausse des successions, dégradation de l'état du parc) augmente, une partie de la construction nouvelle sert à compenser la perte de résidences principales. Sur le territoire, on observe une hausse de la vacance et stabilisation des résidences secondaires, à hauteur de 33 logements /an au global (source : INSEE, cf ci-après)
- **Renouvellement du parc** (taux de démolition) : il est lié à l'ancienneté du parc, à la pression démographique et immobilière et à l'existence de politiques publiques de réhabilitation du bâti (OPAH...). Le taux de démolition est estimé à 46 par an environ (estimation PIVADIS à partir des données logement INSEE et SITADEL pour le territoire).

Sur la période 2007-2017, le « point mort de construction » (seuil de production théorique pour maintenir la population) s'élevait donc à 94 logements par an. Compte tenu de la production de logements estimée à 94 logements par an, le territoire perd donc environ 6 résidences principales par an.

## Graphique sur le point mort de construction (source : PIVADIS, INSEE, Sitadel)



Sur le territoire, on remarque une hétérogénéité des situations qui constitue un apport de population pour le territoire, avec notamment une taille moyenne des ménages en progression dans le périurbain, qui représente l'équivalent de 48 nouvelles résidences principales par an.

### Une absence de tension sur le marché immobilier

Les prix de l'immobilier du territoire sont relativement plus bas que sur le reste du département, où les prix les plus élevés s'observent à proximité de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde et à proximité de l'A89 et l'A20. L'espace périurbain est plus dynamique, notamment pour la construction neuve.

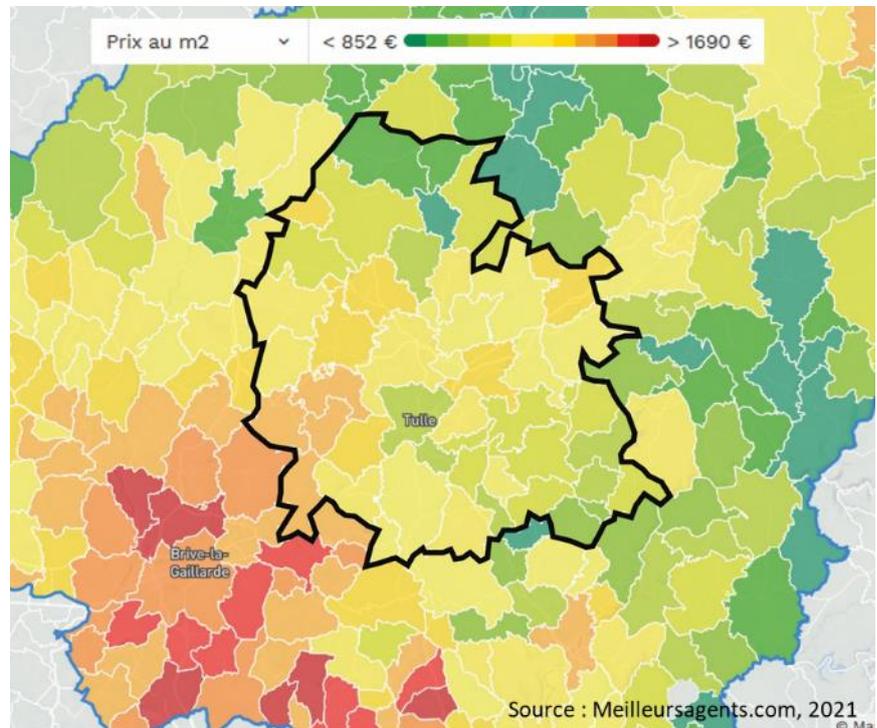
Sur le SCoT, les prix les plus élevés sont localisés sur les communes périurbaines les plus accessibles :

- Saint-Germain-les-Vergnes : 1 397 € (prix moyen d'une maison au m<sup>2</sup>)
- Saint-Hilaire-Peyroux : 1 458 €
- Favars : 1 497 €
- Saint-Mexant : 1 543 €

Quant aux prix moins élevés, ils se situent au nord sur le plateau d'Uzerche et au Sud-Est sur les hauts plateaux corréziens :

- Beaumont : 842 €
- Le Lonzac : 919 €
- Saint-Pardoux-la-Croisille : 932 €
- Champagnac-la-Prune : 980 €

**Prix de l'immobilier en 2021 (source :  
Meilleursagents.com)**



**Un parc résidentiel localement tourné vers la résidence secondaire et peu occupé dans l'ensemble**

Le territoire, qui cumule un fort intérêt touristique et une absence de pression démographique, compte un taux d'occupation global de 12% en 2017, soit près de 3600 logements. Les logements inoccupés se disséminent dans les logements vacants (10% du territoire) et les résidences secondaires (12,5%).

**Une part considérable de résidences secondaires**

Le « stock » de ces résidences secondaires a significativement continué de progresser sur les 10 dernières années (+259), pourtant marquées à l'échelle nationale par un désintérêt pour ce type d'habitat.

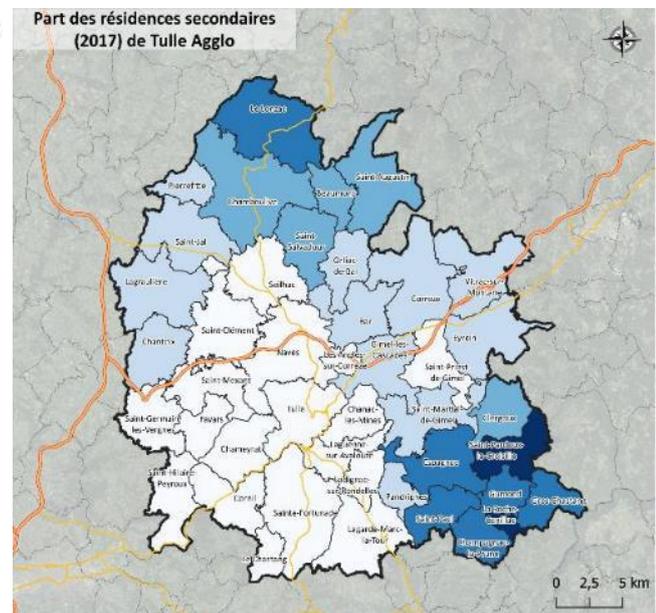
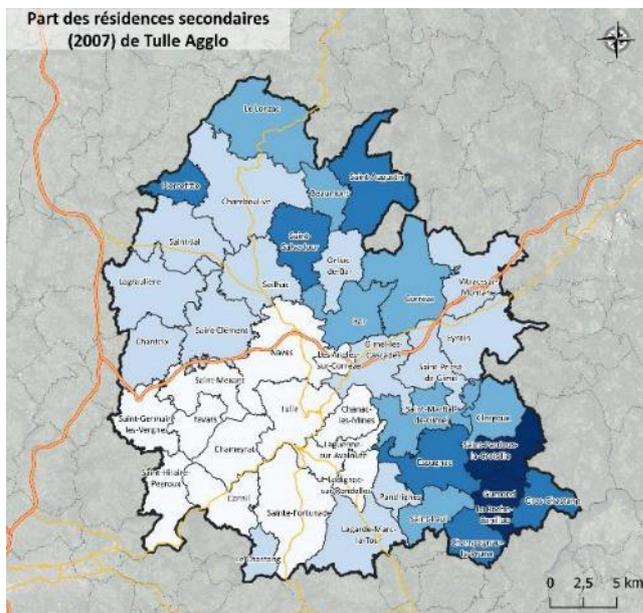
On constate une grande hétérogénéité dans la distribution des taux de résidences secondaires sur le territoire, avec, fort logiquement :

- les taux les plus importants dans les communes de l'espace rural, avec souvent des valeurs supérieures à 30%, comme La Roche-Canillac à 54% et Saint-Pardoux-la-Croisille à 51%,
- et les taux les plus faibles dans le pôle central et les espaces ruraux sous influence périurbaine, avec des valeurs souvent inférieures à 20%, comme Saint-Mexant à 4% et Tulle à 5%.

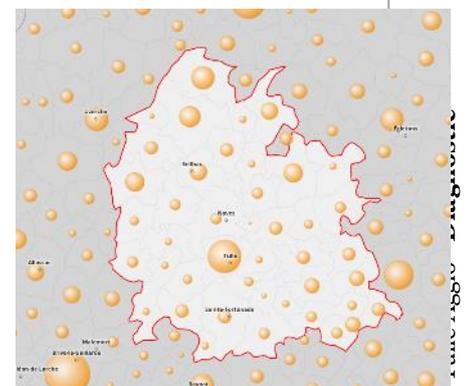
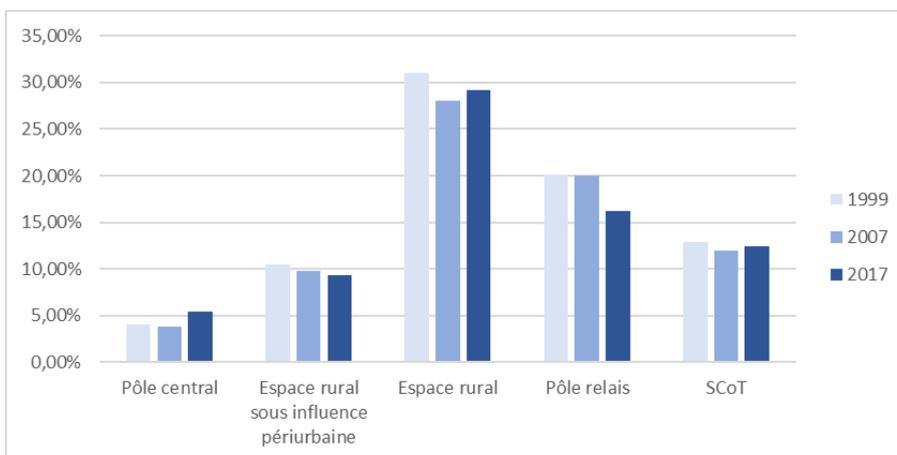
Des communes comme Saint-Paul, Espagnac et Lagraulière, qui comptent respectivement 38, 36 et 23% de résidences secondaires en 2017, sont des exceptions notables à ce constat.

Des évolutions peu contrastées sont à l'œuvre avec de faibles écarts entre les communes. La part augmente légèrement à Tulle (1,6%), tandis que la tendance est à la baisse sur les pôles relais (-5,24% à Corrèze et -2,39% à Seilhac), les communes de l'espace rural et de l'espace rural sous influence périurbaine.

Même si les documents d'urbanisme n'ont pas de prise directe sur l'occupation à titre principal ou secondaire d'un logement, l'importance du secteur touristique et le stock et les dynamiques à l'œuvre concernant les résidences secondaires en font un enjeu à prendre nécessairement en compte dans la détermination des besoins en logements.



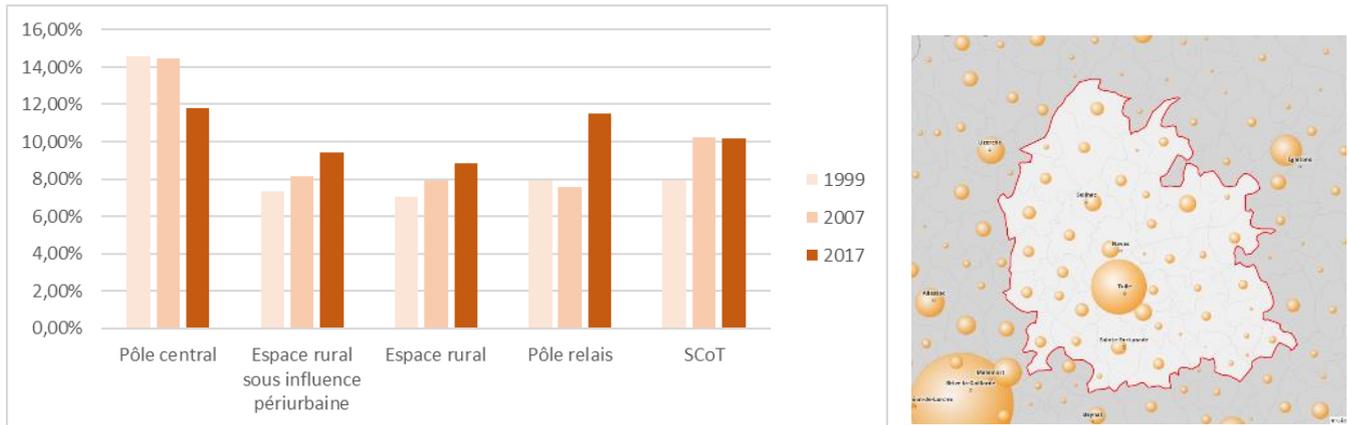
Sur le territoire, l'espace rural possède la part de nombre de résidences secondaires le plus élevé des catégories (29% en 2017), à l'inverse du pôle central qui a le plus faible taux (9%). Sur la période 1999 à 2017, l'évolution des résidences secondaires implantées sur le SCOT est décroissante de 3,1%, soit l'équivalence de 301 logements.





Le territoire compte au total 2936 logements vacants, dont 36% à Tulle (1 069 logements vacants). Au sein des autres communes, on observe des situations très hétérogènes avec parfois des taux importants dans des petites communes (Pierrefitte : 21% soit une augmentation de 15 points en 10 ans, Orliac-de-Bar : 13%, Laguenne-sur-Avalouze : 13%). Les communes à fort potentiel touristique des hauts plateaux corréziens sont à l'inverse aussi celles qui comptent parmi les taux plus faibles (Saint-Paul : 2%, Saint-Pardoux-la-Croisille : 3%, La Roche-Canillac : 4%, Cornil : 5%, Favars : 5%). En effet, les logements y sont plus facilement utilisés et déclarés en résidences secondaires.

### Evolution de la part des logements vacants entre 1999 et 2017



Les constats du PLH sont confortés, au premier rang desquels l'offre surabondante qui pénalise les efforts faits en direction de la réhabilitation de logements existants, les projets étant déjà coûteux en raison des normes énergétiques et des contraintes architecturales existantes. Les logements anciens et en mauvais état sont souvent vacants, ou occupés par une population moins aisée.

Ce constat est à relativiser car :

- Une partie de la demande s'oriente aussi vers des logements à réhabiliter,
- Les logements neufs présentent des coûts supplémentaires pour aménager les extérieurs (terrassement, clôtures, végétalisation...) par rapport aux réhabilitations.

Afin de lutter contre la vacance, Tulle Agglo a lancé, à l'échelle de son périmètre, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette OPAH s'adresse aux propriétaires (sous conditions de ressources, 70% sont éligibles) et à l'ensemble des bailleurs privés, qui peuvent bénéficier de conseils, aides financières, assistance, déduction fiscale, avance de subvention et prêt travaux à taux 0. Les bénéficiaires des communes de Cornil, Corrèze, Laguenne-sur-Avalouze, Sainte-Fortunade et Tulle peuvent bénéficier d'une bonification des aides si leur logement se trouve en centre-bourg ou centre-ville (OPAH-RU, pour « renouvellement urbain »).

## Une première lecture de l'impact de la crise sanitaire

Depuis 2020, les conséquences du mal logement se sont amplifiées en raison de la crise sanitaire de la Covid-19. Celle-ci a également profondément modifié, certainement pour longtemps, les besoins des ménages concernant leur logement :

- L'attrait pour les logements individuels spacieux et dotés d'un extérieur s'est renforcé,
- Les possibilités de télétravail font partie des critères majeurs : qualité de la connexion à internet, présence d'un espace ou d'une pièce dédiée.
- On constate un fort regain d'intérêt pour les résidences secondaires « à la campagne » qui a redynamisé le marché de l'immobilier,
- Entre ces deux dynamiques, on observe certains nouveaux comportements comme la « bi-résidentialité », notamment de cadres urbains cherchant un second logement dans une campagne « connectée », pour y travailler une partie de l'année.

Après une chute des transactions d'environ 10% sur l'année 2020 par rapport à 2019, la demande est repartie à la hausse en 2021, en intégrant les nouveaux critères de recherche. Dans le même temps, les prix ont augmenté de 4 à 5 % en moyenne (source : CCI Corrèze citée par France Bleu Limousin, 26/03/2021).

## Logement : Synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Un territoire dont l'atout premier pour l'attractivité touristique et résidentielle est l'espace et le cadre de vie préservé.
- Des formes d'urbanisation récentes qui amplifient la nécessité du recours à la voiture individuelle et la dévitalisation des centres bourgs et centre villages.
- Une hausse de la vacance qui entraîne une désertification des centres-bourgs.
- Une surproduction de logements sur la période récente, amplifiée par la planification communale qui conduit les communes à une concurrence néfaste et qui amplifie la sous-occupation du parc.
- Le SCoT présente l'opportunité unique de dépasser les jeux de concurrence territoriale pour l'accueil démographique et la production de logements. Le territoire du SCoT doit ainsi être perçu comme un « espace de solidarités ».

### Enjeux :

- Donner la priorité au réinvestissement des logements vacants.
- Maîtriser la production de logements neufs afin de :
  - Revaloriser le marché immobilier,
  - Encourager le réinvestissement des logements vacants,
  - Limiter l'étalement urbain.
- Ajuster les objectifs de production de logement à un scénario démographique réaliste : la construction commence à pencher en faveur des communes d'accueil, tandis que la construction sur le pôle urbain et les bourgs structurants a tendance à ralentir.
- S'appuyer sur les capacités d'accueil pour planifier l'offre à venir.
- Rééquilibrer la production sur le territoire (en lien avec l'accueil démographique) : repenser les centres bourgs afin de les rendre plus attractifs et ainsi modérer la consommation d'espaces urbanisés.
- Diversifier l'offre sur l'ensemble des territoires du SCoT pour la faire correspondre à une demande diversifiée (jeunes, personnes âgées, nouveaux modes de vie...), y compris pour le logement social (accession à la propriété...).

### 1.3 Equipements et services

Au-delà des services classiques de proximité tels que l'école ou la mairie, les équipements se concentrent sur les polarités du territoire. Ces services, qui jouent souvent le rôle d'amortisseur social en temps de crise, sont aujourd'hui confrontés à un assèchement de leurs financements et doivent se rétracter sur leurs sites les plus fréquentés ou les plus rentables.

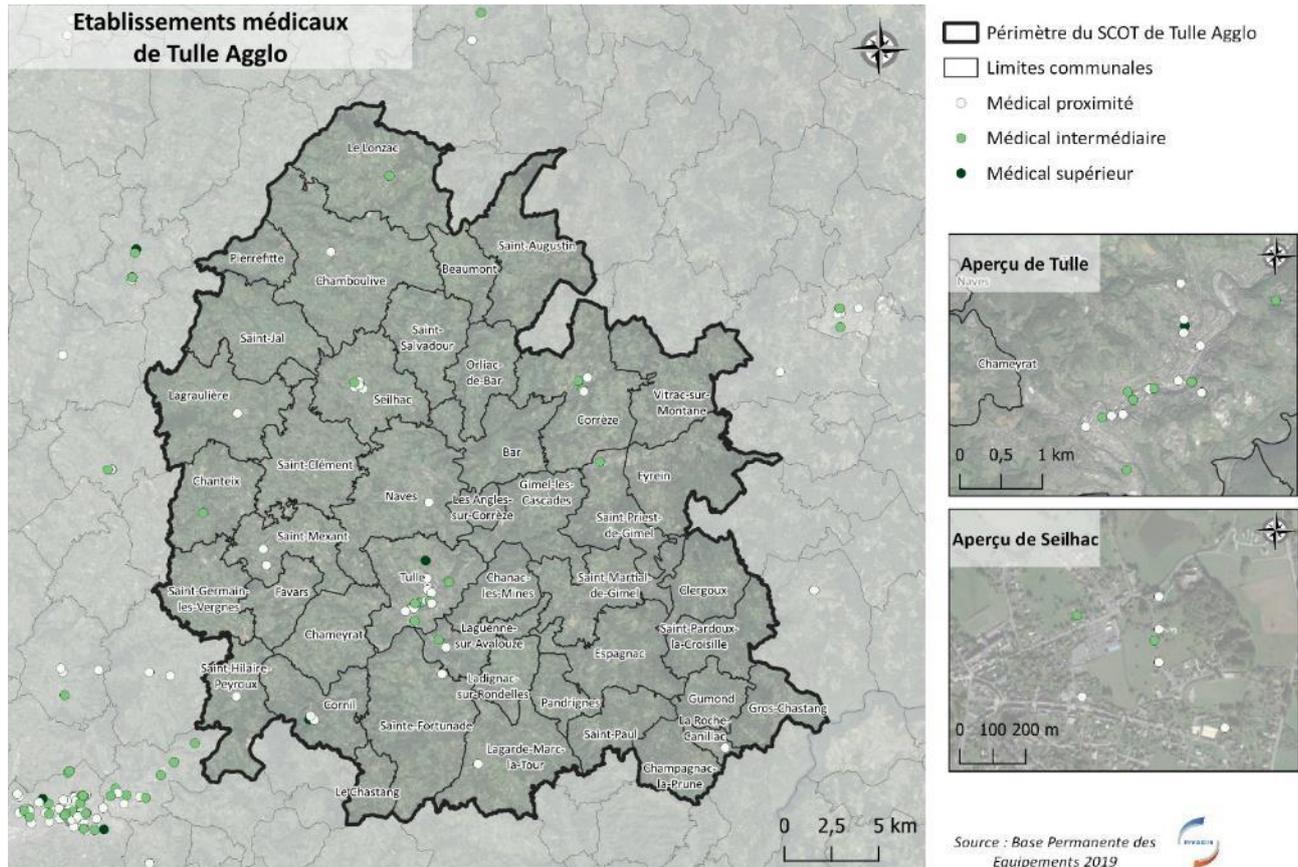
Beaucoup de ces équipements évoluent également vers la dématérialisation de leurs services (administratif, emploi...) afin de conserver leur qualité, ce qui induit une couverture physique moins fine. Il est à noter que les habitants du territoire ont de plus en plus recours à des services, notamment de santé, situés à l'extérieur du périmètre du SCoT, soit qu'ils profitent de leurs habitudes précédentes ou de leurs déplacements pendulaires vers Brive, soit qu'ils y soient contraints.

#### **Les équipements de santé : un accès aux soins de plus en plus délicat**

La base permanente des équipements de l'INSEE fait apparaître, en 2019, une armature territoriale très bien marquée et calquée sur celle des équipements de proximité et intermédiaires. En 2018, deux nouvelles maisons de santé pluridisciplinaire à Tulle et à Corrèze accueillent plus d'une trentaine de professionnels de santé. Le pôle central est généralement correctement doté en équipements de santé (pharmacie, laboratoire d'analyses, maison de retraite médicalisée, maison de santé pluridisciplinaire...) et en médecins généralistes (14 à Tulle, 8 dans les pôles relais) et desservent l'ensemble des communes rurales, qui pour un grand nombre ne comptent pas d'équipement ni de médecins. En effet, 32% des corréziens accèdent difficilement aux soins médicaux, comme les ophtalmologues et dermatologues (source : enquête 2018 sur le numérique en Corrèze, département).

NB : la suite de ce chapitre s'appuie en grande partie sur la base permanente des équipements 2019.

## Etablissements médicaux du territoire en 2019 (source : PIVADIS, BPE)



Proximité : services présents dans le plus grand nombre de communes, de nombreuses implantations.  
Intermédiaire : services moins fréquents.  
Supérieur : services plus rarement implantés et plus souvent situés dans les principales villes que les services de proximité.

Le territoire est, comme dans la plupart des territoires ruraux français, marqué par une carence de démographie des professionnels de santé, notamment des médecins généralistes. Au premier janvier 2019, on dénombrait 35 médecins généralistes, soit une densité de 74 professionnels pour 100 000 habitants bien inférieure aux densités départementale (279 médecins pour 100 000 hab. en 2018) et régionale (166 médecins pour 100 000 hab.).

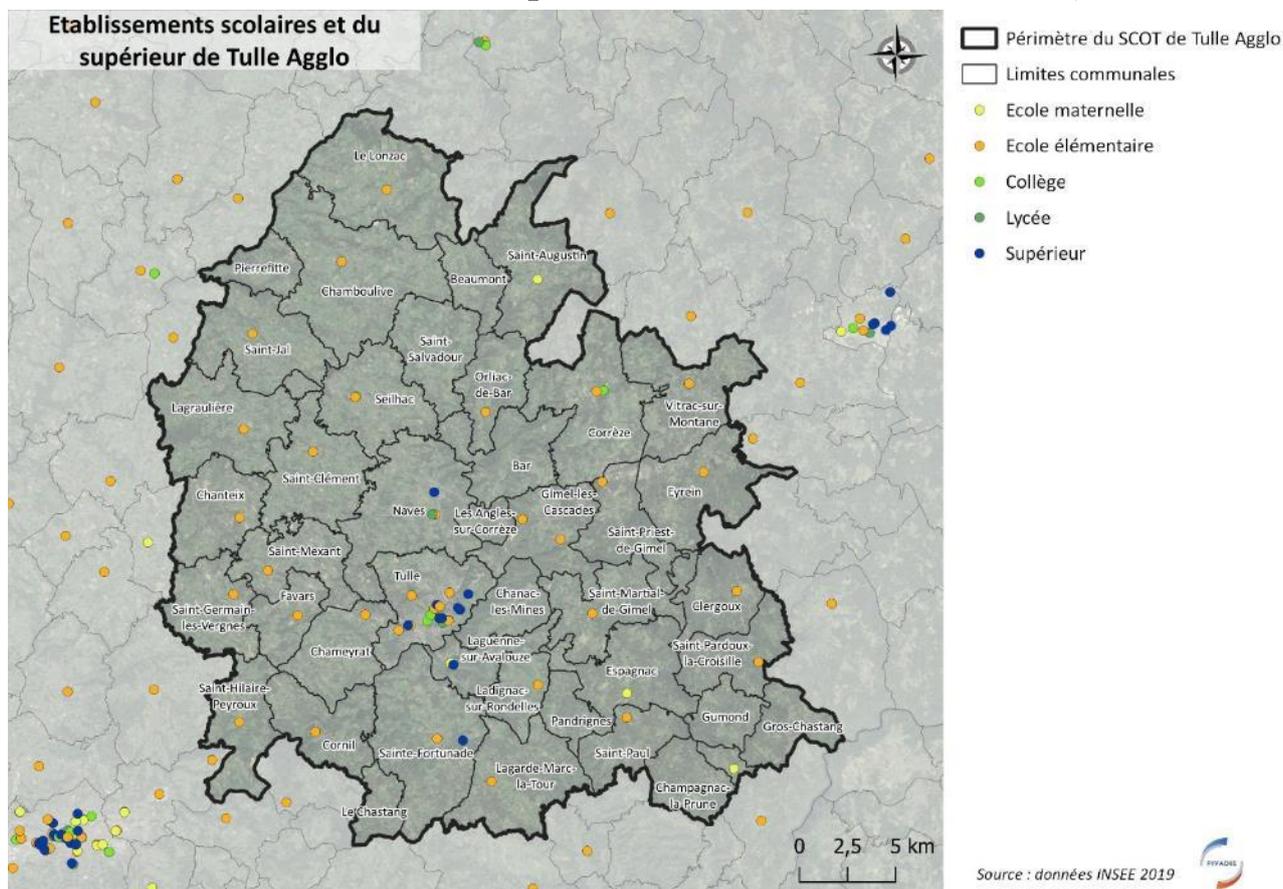
L'offre de soins à destination des personnes âgées a un taux satisfaisant concernant les personnes âgées : elle se compose de 14 EHPAD et résidences (autonomie ou dépendance), situés sur le pôle central, les pôles relais et majoritairement sur l'Ouest du SCoT. Cependant, en matière de maintien à domicile, l'aide des familles est parfois limitée et le suivi médical et paramédical dans certaines zones est difficile à mettre en place. Le schéma départemental de l'autonomie 2018-2022 en cours d'élaboration permettra donc le suivi et l'anticipation des besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

La notion de parcours de la personne âgée implique nécessairement l'accès aux soins de 1er recours et notamment par rapport aux maladies chroniques liées au vieillissement de la population. Sur le territoire, la question des soins de premier recours (exercice regroupé des professionnels de santé pour pallier la baisse de la démographie des professionnels de santé) est donc primordiale, notamment pour les populations âgées et les territoires les plus ruraux.

## L'enseignement : des polarités externes concurrentielles

Comptant 7 établissements supérieurs, 2 lycées, 2 collèges et 7 écoles élémentaires, Tulle est un pôle central du territoire également en matière d'enseignement.

### Etablissements scolaires et du supérieur en 2019 (source : PIVADIS, INSEE)



Sur un total de 8 138 personnes scolarisées sur le territoire en 2018, les personnes scolarisées dans leur commune de résidence (4 114) sont très légèrement supérieures en nombre à celles scolarisées en dehors (4 023). Les enfants de 6 à 10 ans sont en majorité scolarisés dans leur commune de résidence, (1 648 enfants), mais dans le même temps, 645 d'entre eux sont scolarisés hors de leur commune de résidence. En effet, avec 35 écoles élémentaires sur le territoire en 2019, dont 5 à Tulle, une dizaine de communes rurales ne disposent pas d'école, ce qui représente un handicap important pour l'accueil de jeunes ménages. Un enjeu important se situe aussi dans le maintien de certains écoles, dont les effectifs sont déclinants.

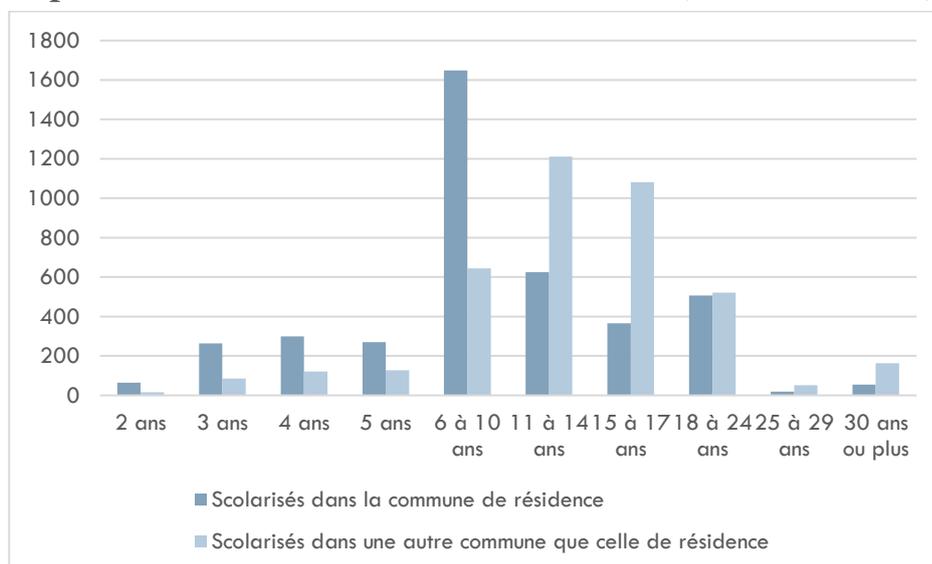
Cependant, le nombre de scolarisés hors commune de résidence devient plus important chez les 11-14 ans (1 211 scolarisés) et les 15-17 ans (1 082), ce qui s'explique par la présence de 4 collèges à Tulle, Corrèze et Seilhac, ce qui nécessite souvent des déplacements plus éloignés du domicile.

Avec l'emploi et l'installation d'entreprises, la formation des jeunes est sans aucun doute une composante essentielle de la dynamique territoriale. Bien consciente de cet enjeu, Tulle Agglo s'est doté de nombreuses filières étudiantes et de formation regroupant 650 étudiants et plus de 1 000 apprentis qui sont répartis dans les 9 établissements suivants, qui correspondent bien aux atouts et potentiels présents sur le territoire :

- Lycée Edmond Perrier,
- Lycée professionnel René Cassin,
- Lycée Agricole de Tulle-Naves,
- Corrèze Digital School,
- Institut de formation des soins infirmiers (IFSI) / Institut de formation des aides-soignants (IFAS),
- CAF les 13 Vents : formations par alternance : hôtellerie, alimentaire, ébénisterie, coiffure, vente de détail, mécanique,
- IUT du Limousin (Dép. Génie industriel et maintenance et Dép. Hygiène sécurité environnement),
- CAF de l'Industrie,
- CFA Bâtiment,

Pour consolider ces établissements et son attractivité, fortement concurrencée par Brive et sa soixantaine de lycées et d'établissements supérieurs), la ville de Tulle a ouvert depuis septembre 2021 au sein de son campus de Souilhac, un « campus connecté » qui permet à des promotions d'étudiants de suivre n'importe quelle formation à distance, en bénéficiant des infrastructures, services et de tuteurs dédiés au sein du campus.

### Population scolarisée sur le SCoT en 2018 (source : INSEE)



## L'aménagement numérique : une couverture en développement, mais qui reste inégale

### Corrèze 100% fibre

Comme la plupart des territoires ruraux et périurbains français, le SCoT de Tulle Agglo dispose d'une desserte numérique très inégale, entre des territoires disposant d'une offre complète : téléphonie 4G, très haut débit (THD) en débit descendant et ascendant, alors que d'autres ne disposent pas d'une couverture en téléphonie mobile ni d'un accès internet haut débit. On observe une fragilité liée à la dépendance au numérique, notamment dans les communes rurales : l'espace numérique de Laguenne montre que la demande existe, et pas seulement chez les personnes âgées. L'enjeu n'est pas sur le digital, mais sur le service.

Eligibilité au **Très Haut Débit** (> 30 Mbit/s)  
et au **Bon Haut Débit** (8 à 30 Mbit/s)

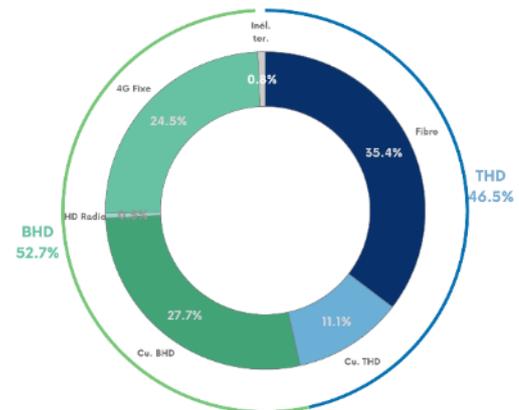
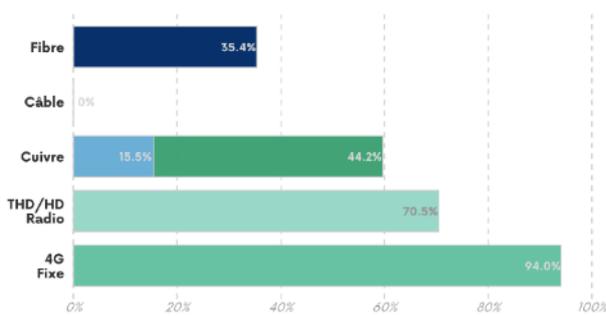
Au 31 décembre 2020.

Département : **Corrèze (19)**



Taux d'éligibilité des locaux pour chaque technologie permettant le THD ou le BHD.

Répartition des locaux selon la meilleure technologie permettant le THD ou le BHD.



<sup>1</sup> : Locaux dont l'éligibilité au 8Mbit/s dépend des seuls réseaux hertziens spatiaux

Les données présentées sont basées sur les informations transmises par les opérateurs concernant la couverture et les débits des technologies hertziennes (THD radio, 4G fixe, HD radio et satellite) et servant à produire les cartes ; elles peuvent ne pas tenir compte de situations ponctuelles qui pourraient entraîner des inéligibilités. En particulier, pour les technologies hertziennes, la capacité effective à accéder au service peut dépendre de la configuration du bâti le cas échéant.

La présentation des meilleures technologies repose, pour faciliter la lecture, sur l'hypothèse d'un choix par local d'une seule technologie selon l'ordre suivant : fibre, câble, cuivre (DSL), THD Radio, 4G fixe, solutions satellitaires. Les données sous-jacentes aux graphiques sont disponibles en open data.

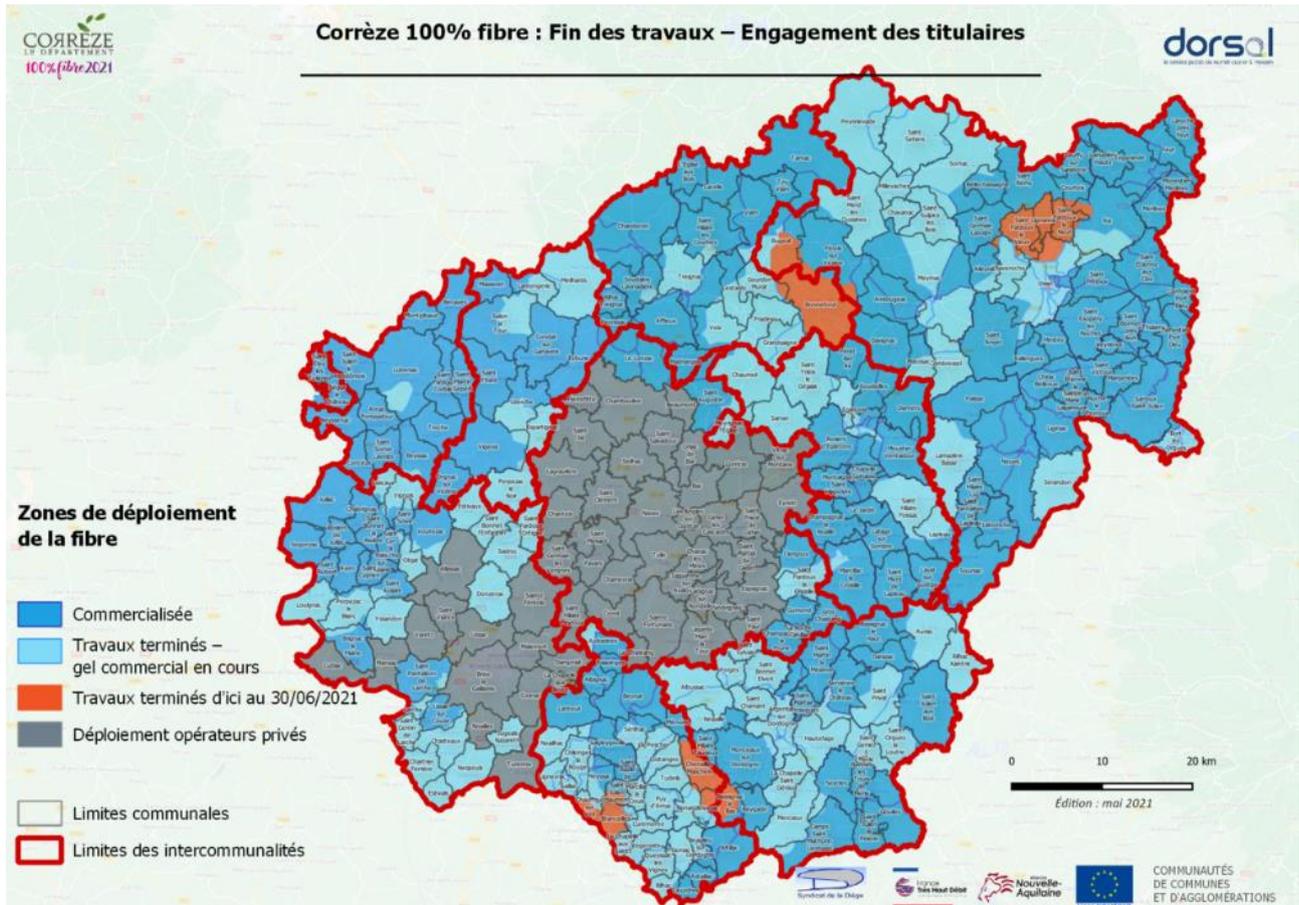


Source : Ma Connexion Internet, Arcep.  
Données : 31 décembre 2020.  
Publication : Août 2021.

Pour répondre aux enjeux, le Département de la Corrèze a confié à Orange, en 2016, un vaste programme d'aménagement numérique : le projet Corrèze 100% fibre. Ce dernier a pour objectif de raccorder tous les Corrèziens à la fibre d'ici 2021, hors zone réservée à l'opérateur privé Orange : Tulle Agglo et 15 communes de l'agglomération de Brive. Les huit communes ayant rejoint la communauté d'agglomération après 2017 (Le Lonzac, Saint-Augustin, La Roche-Canillac, Gros-Chastang, Champagnac-la-Prune, Gumond, Clergoux et Saint-Pardoux-la-Croisille) sont intégrées au programme numérique départemental.

Sur le territoire du SCoT, le déploiement de la fibre est prévu pour fin 2022 (source : La Montagne). A terme, l'ensemble de la Corrèze aura donc un accès à la fibre, ce qui contribuera à réduire la « fracture numérique ». Cependant, des inégalités perdureront toujours, avec des territoires qui resteront inévitablement mieux connectés que d'autres (réception par satellite coûteuse...).

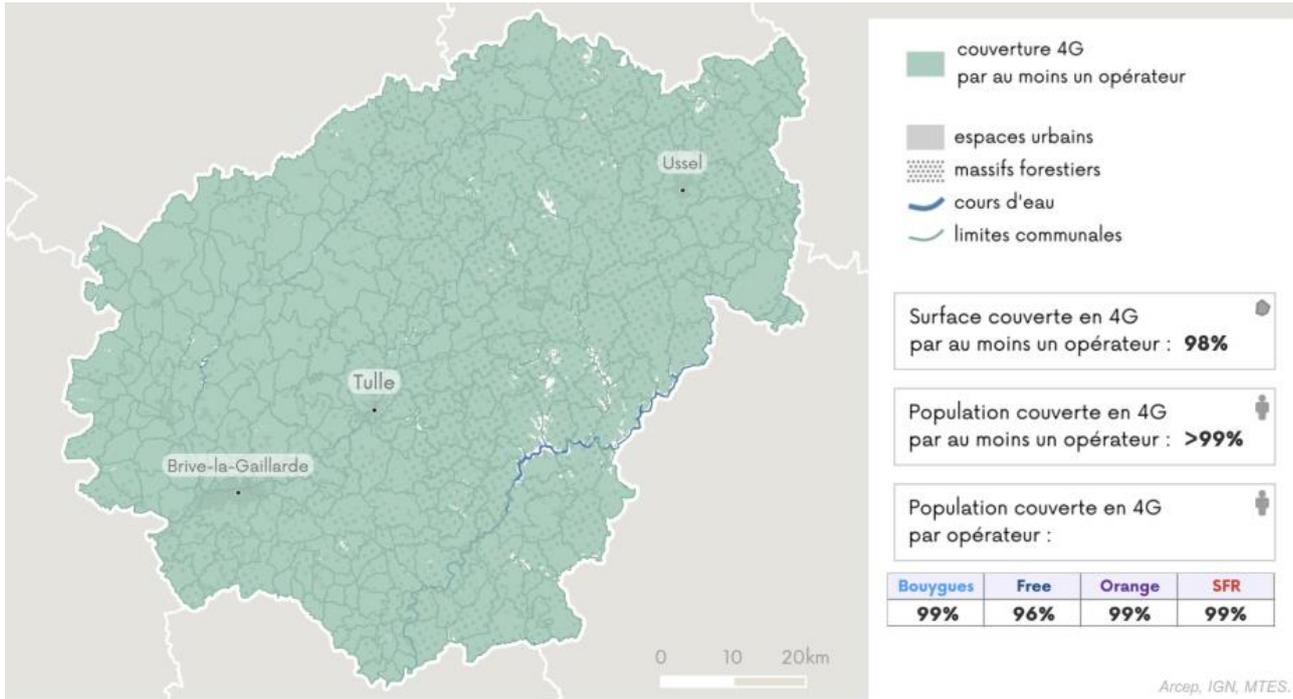
## Zones de déploiement de la fibre en 2021 (source : Département de la Corrèze)



### La téléphonie mobile

Suite aux programmes nationaux lancés en 2016 concernant les zones blanches de téléphonie mobile et les sites stratégiques, le Conseil départemental a identifié les secteurs peu satisfaisants en terme de qualité de couverture mobile.

## Couverture du département en 4G en 2020 (source : ARCEP)



Le programme 100% fibre 2021 en Corrèze a été mis en œuvre en juillet 2016 par le Conseil Départemental, la CA de Tulle étant gérée par l'opérateur privé Orange.

La couverture téléphonique (4G) de la Corrèze s'étend sur 98% du territoire, par au moins un opérateur (Bouygues, Free, Orange ou SFR). Seul 1% de la population n'est pas encore couverte par la 4G. Orange et SFR sont majoritaires sur le département, couvrant chacun 95% de sa surface.

Sur Tulle Agglo, seul un périmètre situé entre Laguette-sur-Avalouze et Espagnac reste non couvert par les opérateurs.

## Équipements et services : Synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Des équipements de gamme supérieure concurrencés par les polarités externes au territoire.
- Un maillage d'équipements intermédiaires et de proximité de qualité mais fragilisé par la dispersion de la population.
- Dans un contexte de vieillissement démographique, des difficultés d'accès aux services et soins de premiers recours pour les personnes âgées, notamment dans les territoires ruraux.
- Un manque de diversité dans les structures d'accueil pour les personnes âgées.
- Une fracture numérique qui va diminuer avec la résorption des zones blanches, mais des inégalités qui vont perdurer entre les territoires connectés à la fibre et les autres.

### Enjeux :

- Conforter les capacités d'accueil des polarités.
- Amplifier et améliorer l'accès à l'offre de soins.
- Permettre le développement de nouveaux accès aux services : mutualisation, e-services, services à domicile, mobilités alternatives à la voiture, etc...
- Permettre, autant que possible, le maintien à domicile des personnes âgées et anticiper leurs besoins en logements adaptés et équipements.
- Mettre en adéquation la desserte numérique avec l'accueil des entreprises et des habitants sur le territoire.

## **PARTIE 2 :**

# **TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE**

## 2.1 Activités agricoles

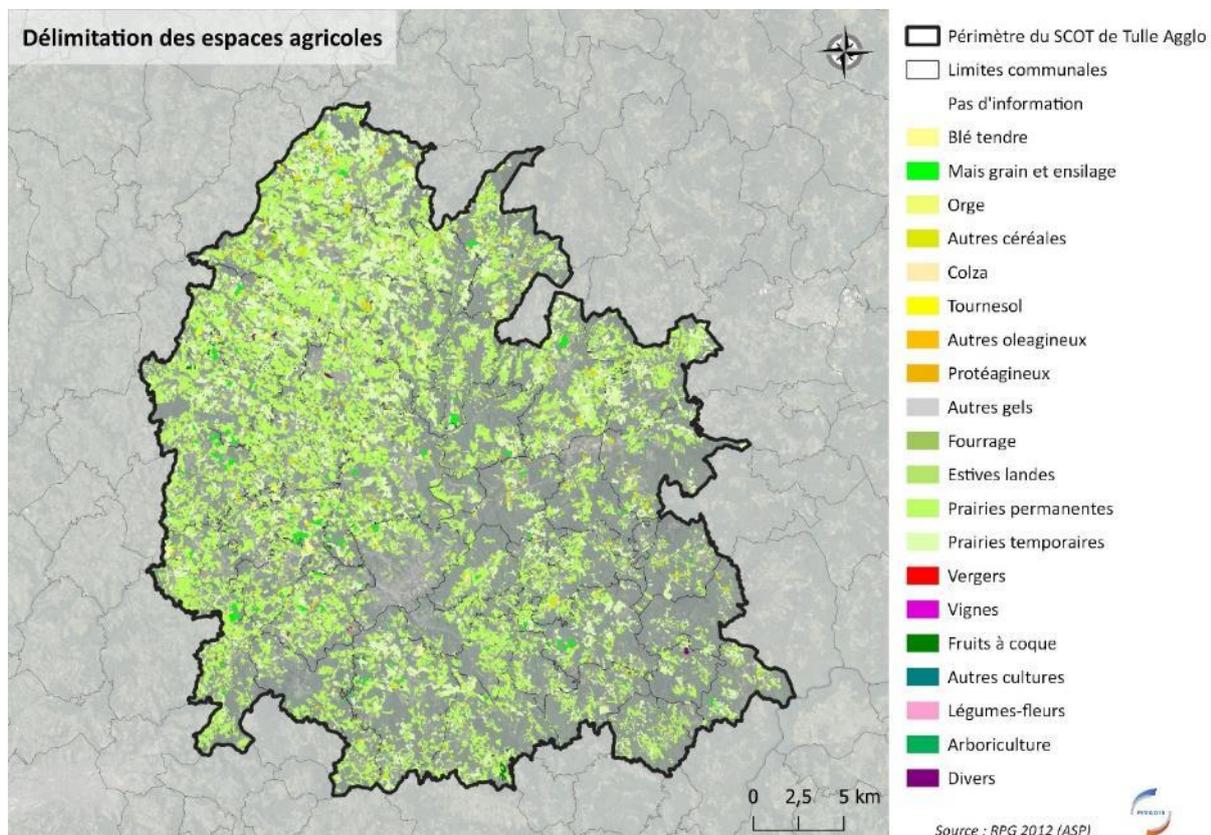
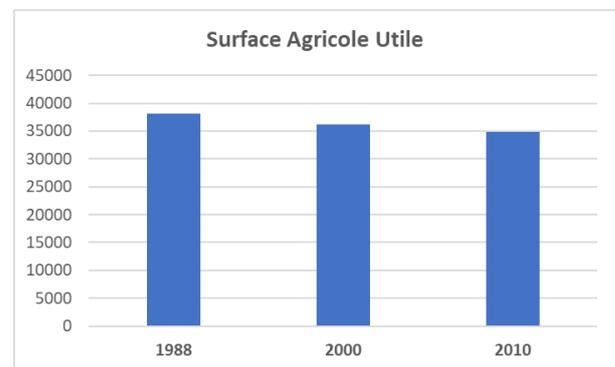
Deux sources de données sont disponibles pour quantifier et étudier les espaces agricoles : le recensement agricole de 2010 (Agreste) et le registre parcellaire graphique (RPG). Le recensement 2020 n'étant pas disponible lors de la rédaction du présent diagnostic, et le périmètre étudié plus restreint à cette date (regroupement de communes au SCoT).

### I. Le terroir agricole du SCoT : spécificités et dynamiques à l'œuvre

La SAU officielle du SCoT est de 34 903 hectares au dernier recensement agricole de 2010.

Le RPG est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), est utilisé pour la gestion des aides européennes à la surface.

Ainsi, l'ensemble des espaces agricoles identifiés sur le territoire via l'outil SIG, représente 38,2 % du territoire (33466 ha). La différence avec la SAU s'explique aussi par le fait que la méthode n'inclut pas les parcelles agricoles de moins de 5000m<sup>2</sup>, et exclut les degrés de pente supérieurs à 30%.



Carte des espaces agricoles du SCoT Tulle Agglo (carte disponible en annexes au format A0 et sous format atlas au 1/25 000ème) (source : Pivadis)

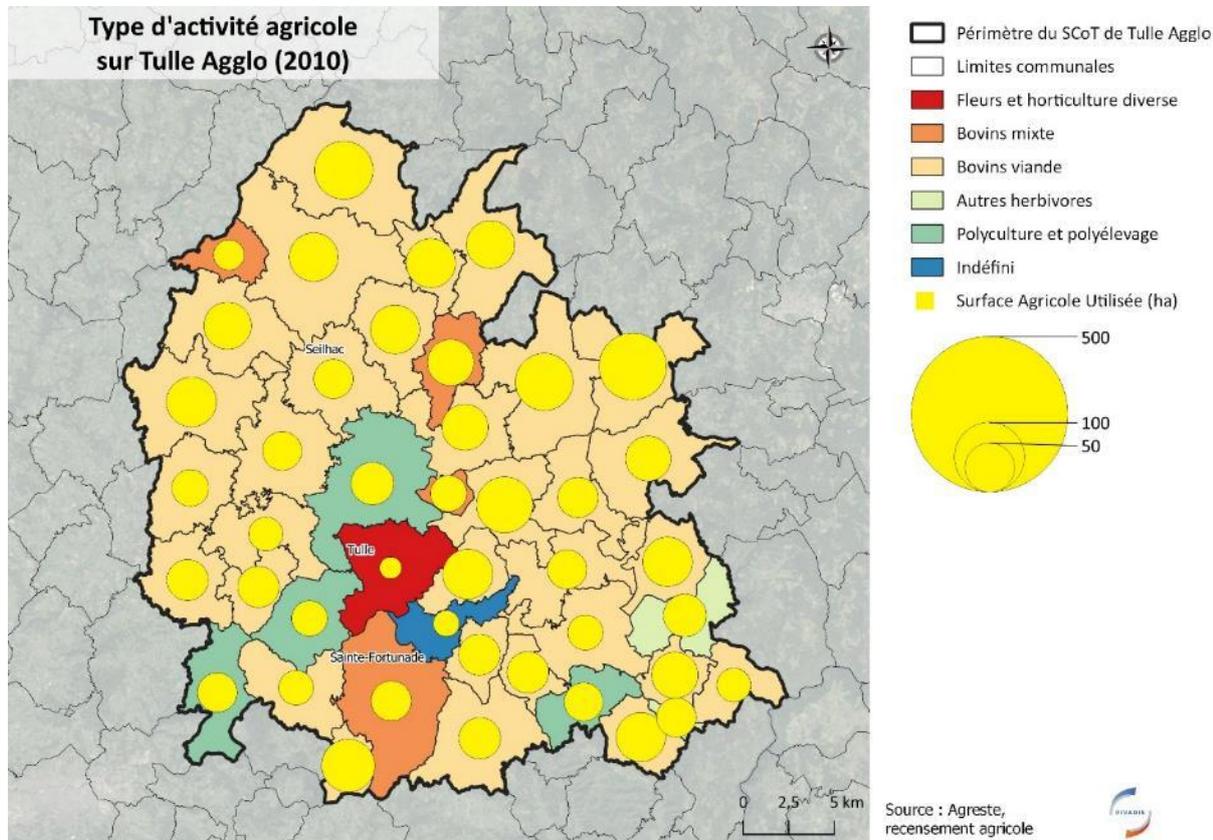
### L'élevage, principale orientation technico-économique des exploitations

La quasi-totalité des exploitations du territoire est orientée sur des systèmes d'élevage. Les orientations technico-économiques dominantes étant « bovins viande », « polyculture et polyélevage » et « bovins mixte ».

La grande majorité des systèmes d'élevage repose ici sur les prairies, très majoritaires en surface. Les surfaces labourées servent essentiellement à produire des fourrages ou céréales consommés par les animaux des exploitations. Ce type d'élevage extensif nécessite de la part des éleveurs une bonne connaissance du territoire et une bonne gestion de ses ressources. En effet on y est beaucoup plus soumis aux aléas du climat et du milieu naturel que dans les systèmes intensifs. En permanence, les éleveurs doivent prévoir et s'adapter.

Type d'occupation des sols	Surfaces en ha	Part de l'occupation agricole
Blé tendre	338	1,01%
Maïs en grain et ensilage	535	1,60%
Orge	85	0,25%
<b>Autres céréales</b>	<b>943</b>	<b>2,82%</b>
Colza	14	0,04%
Tournesol	8	0,02%
Protéagineux	3	0,01%
Autres gels	2	0,01%
Fourrage	40	0,12%
Estives landes	76	0,23%
<b>Prairies permanentes</b>	<b>21531</b>	<b>64,34%</b>
<b>Prairies temporaires</b>	<b>9764</b>	<b>29,18%</b>
Vergers	6	0,02%
Fruits à coque	58	0,17%
Autres cultures	3	0,01%
Légumes et fleurs	4	0,01%
Arboriculture	6	0,02%
Divers	50	0,15%
<b>Total général</b>	<b>33466</b>	<b>100%</b>

**Tableau : l'occupation agricole enregistrée au registre parcellaire graphique en 2012 (source : ASP)**



**Carte des orientations technico-économiques des exploitations (source : Pivadis)**

Des exploitations individuelles (81% des exploitations) souvent spécialisées et de petite taille ont une main d'œuvre d'exploitants âgés peu formés et souvent pluriactifs.

Par ailleurs, dans les 3 % d'exploitations corréziennes ayant une activité de diversification, 65% pratiquent la vente directe (bovin viande, maraîchage, porcine, volaille). Ce pourcentage laisse un potentiel de développement important pour cette activité pour l'instant très minoritaire.

### Le système fourrager, clé de voûte du système d'exploitation

La fonction essentielle du système fourrager est d'assurer l'alimentation en fourrage des animaux. L'éleveur doit ajuster sans cesse la quantité et la qualité des fourrages produits sur l'exploitation aux besoins alimentaires des animaux. La principale difficulté réside dans le fait que la production fourragère et les besoins des animaux sont très variables dans le temps. De plus l'éleveur doit composer avec des contraintes internes (parcellaire, bâtiments...) et externes (cahier des charges, seuils administratifs d'octroi des aides, météo...). Le choix d'un système fourrager dépend principalement du type de production animale, du potentiel et des contraintes du sol et des objectifs de chaque éleveur.

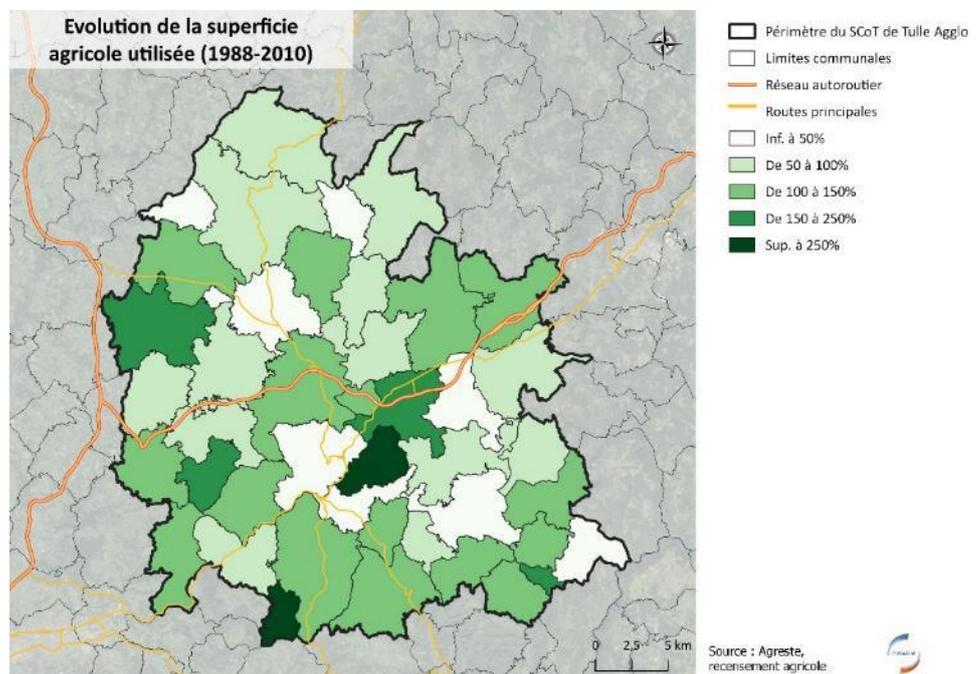
## Modes de conduite des systèmes fourragers

Au sein de ce terroir agricole à autonomie fourragère, différents modes de conduite des systèmes fourragers se côtoient :

- **La conduite conventionnelle ou biologique.** Dans les systèmes en agriculture biologique, contrairement aux systèmes conventionnels on s'interdit le recours aux engrais chimiques. Dans ces systèmes l'équilibre des minéraux dépend encore plus que dans les systèmes conventionnels de l'équilibre entre chargement, proportion de légumineuses et rotations des cultures et des surfaces fourragères. Les systèmes en agriculture biologique sont toutefois minoritaires sur le territoire du SCoT.

- **Le type de fourrage conservé et le mode de conservation.** Dans les exploitations du territoire, on retrouve ainsi des systèmes utilisant de l'ensilage de maïs et des systèmes « tout herbe ». Pour les systèmes « tout herbe », le mode de conservation peut faire appel à la voie humide (ensilage ou enrubannage) ou à la voie sèche (foin séché au sol ou ventilé en grange).

- **Les systèmes avec estives ou parcours.** Dans ces systèmes une partie des animaux partent de l'exploitation en été sur des surfaces pastorales (estives ou parcours) afin de libérer les surfaces de base de l'exploitation pour y faire des récoltes.



## II. Le foncier agricole au centre de multiples convoitises

### L'artificialisation et l'étalement urbain : une consommation foncière préoccupante

L'analyse de la consommation foncière révèle que la progression de la tâche urbaine se fait en grande partie au détriment des espaces agricoles. En effet, l'espace périurbain de l'agglomération de Tulle connaît un fort étalement urbain et des continuités urbaines se créent irrémédiablement. Ce caractère périurbain accentue donc la perte de structure et de surface agricole et des difficultés d'accès aux terres agricoles.



Sur les communes très rurales, une dynamique moindre est observée, mais avec un mitage progressif des espaces agricoles. Ce dernier génère des difficultés d'exploitations (conflits d'usage, interdiction d'épandage 100m autour d'habitations de tiers...), qui s'ajoutent à une situation de morcellement des exploitations. 103 ha de foncier consommés chaque année, en grande majorité sur des espaces agricoles.



### Le phénomène d'agrandissement des exploitations et ses conséquences

La spécialisation et la mécanisation des exploitations agricoles ont été deux des principales forces responsables des changements structuraux qui ont notamment été accélérés par les politiques introduites par la PAC (Politique Agricole Commune) de 1992, entraînant des départs anticipés à la retraite de nombreux chefs d'exploitation (INRA - Butault and Delame, 2005). Les jeunes agriculteurs, mieux formés aux nouvelles technologies agricoles et soutenus par des politiques publiques de modernisation et d'aide à l'investissement, ont ainsi fortement contribué à la mécanisation et la capitalisation de l'agriculture française (et donc à la spécialisation et l'agrandissement des exploitations).

Sauf que l'agrandissement des exploitations signifie moins d'exploitations, donc moins d'exploitants et aussi moins d'emplois, ce qui se traduit en perte démographique sur un territoire à très forte dominante agricole. L'agrandissement signifie par ailleurs que l'exploitant dispose d'une surface plus importante en gestion, et donc un volume de travail supérieur.

Ce volume de travail est compensé :

- par le salariat agricole, dont le potentiel reste malgré tout limité à cause du coût du travail mais aussi des « progrès » opérés en termes de mécanisation et d'automatisation de nombreuses opérations.
- par le développement des exploitations agricoles sous forme sociétaire. Elles permettent à une exploitation de supporter plusieurs associés exploitants et donc plusieurs actifs agricoles en leur sein (les GAEC mais aussi certaines EARL, SCEA, SARL par exemple). Dans le cas d'un GAEC, un agrandissement permet bien souvent l'installation d'un nouvel associé sur une surface de foncier moindre qu'une installation en individuel, notamment du fait de la mutualisation des charges de l'exploitation (bâtiments, matériel, main d'œuvre...).

Par ailleurs, le phénomène corrélé (agrandissement et baisse du nombre d'exploitations et baisse du nombre d'actifs agricoles) a tendance à accentuer l'isolement (humain, social, services...) des exploitants en vidant peu à peu le territoire de ces acteurs. Il y a donc nécessité à maîtriser le phénomène d'agrandissement des exploitations, déstructurant à la fois les emplois et la vie du territoire. A ce sujet, il existe un ensemble réglementaire relatif au contrôle des structures (cf. articles L.331-1 et suivants du code rural, réorienté par la loi LAAF d'octobre 2014). Les modalités d'application de ce cadre national de contrôle des structures sont fixées par le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA), arrêté par le Préfet de Région Limousin le 20 juillet 2015. Le seuil de déclenchement du contrôle des structures est fixé à 70 ha par le Préfet de la Région du Limousin pour l'ensemble de la Région Limousine.

Enfin, en lien direct avec l'agrandissement des exploitations et ses effets multiples, se pose la question de leur reprise. Une exploitation de grande taille est de fait plus difficile à transmettre. Le prix du foncier agricole, ou des parts sociétaires dans une exploitation agricole, sont aujourd'hui des freins, tout autant que le contexte social lié à l'implantation.

### III. L'agriculture et l'emploi dans le SCoT

#### Une tendance générale : la baisse régulière du nombre d'exploitations

Sur le territoire du SCoT, le nombre d'exploitations a considérablement baissé. Sur la seule période 1988-2010, le territoire a perdu 51,1 % de ses exploitations (soit 1 096 établissements), représentant 1 684 emplois à temps plein (unités de travail annuelles) (-63,1 % sur la même période).

Les secteurs du territoire ne sont pas impactés de la même façon par ce phénomène. Ainsi, la campagne résidentielle de Tulle, de même que le plateau d'Uzerche, révèlent des dynamiques négatives importantes (cf. cartes en pages suivantes).

Évolution du nombre d'exploitations agricoles (source : AGRESTE, recensements agricoles)

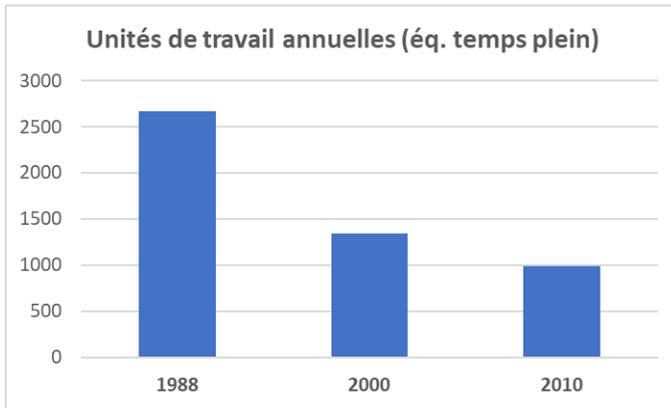
	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations agricoles	1 990	1 182	894

→ **- 51,1 %**

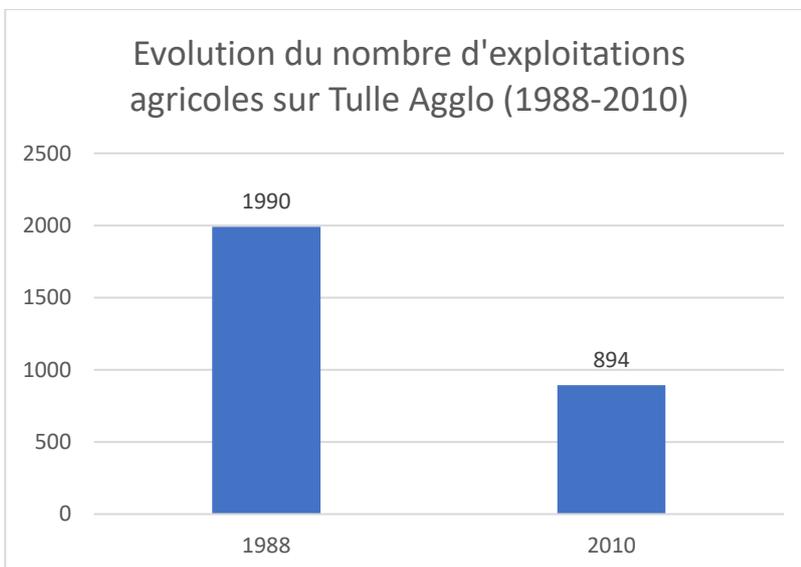
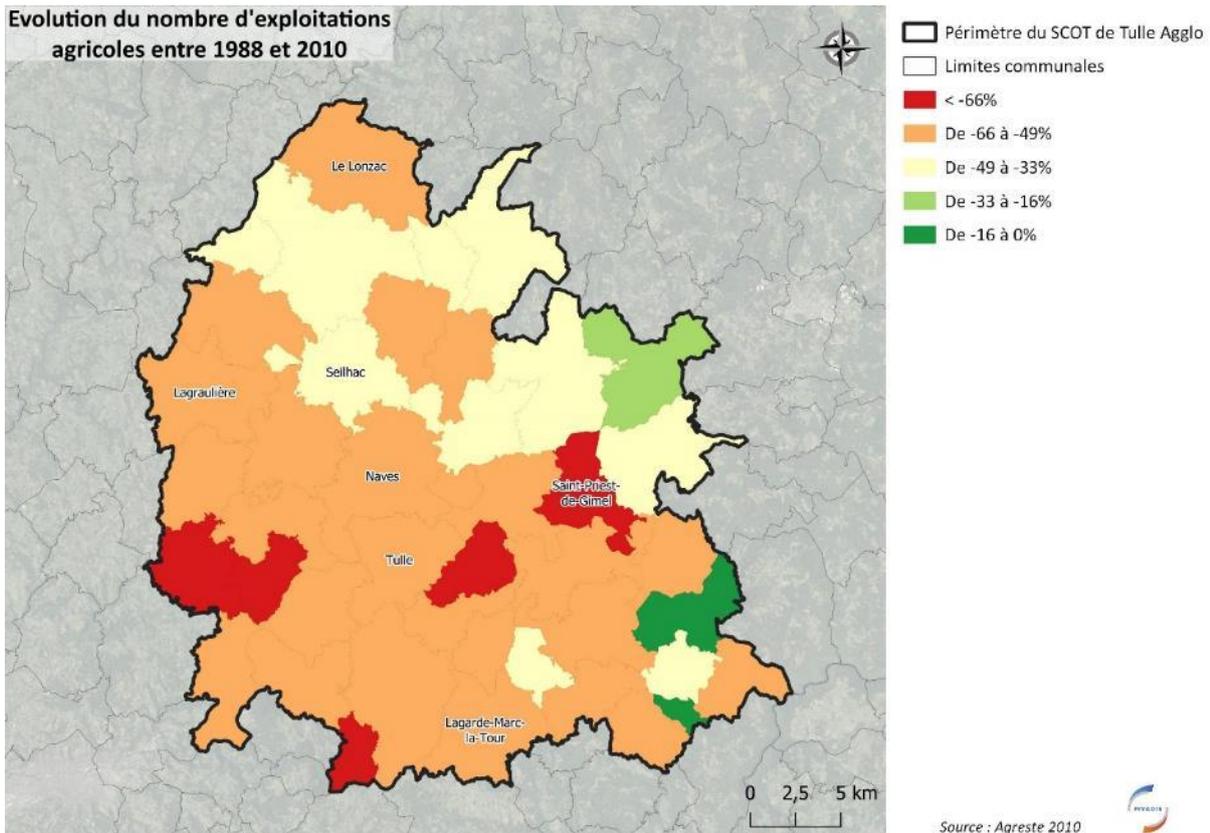
Évolution du nombre d'emplois dans les exploitations agricoles (source : AGRESTE, recensements agricoles)

	1988	2000	2010
Nombre d'emplois agricoles dans les exploitations	2 668	1 344	984

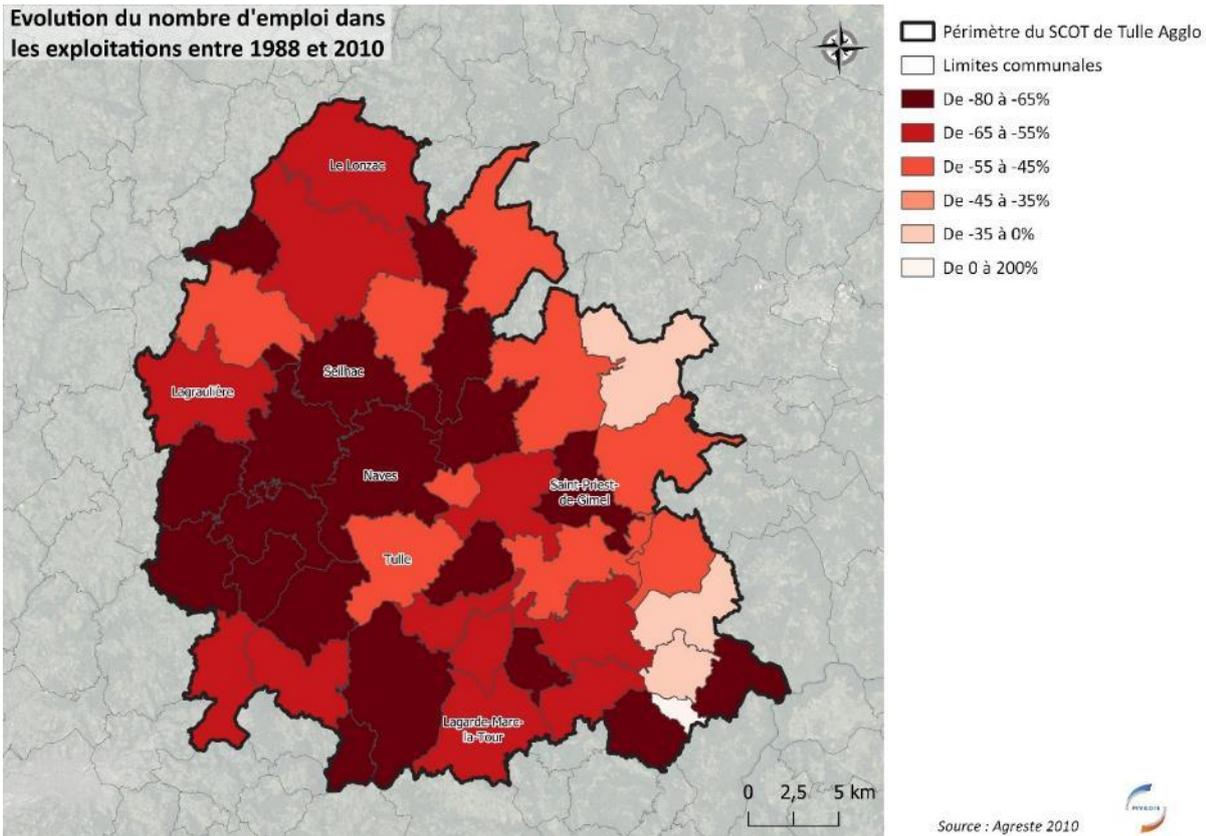
→ **- 63,1 %**



Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010



**Evolution du nombre d'emploi dans les exploitations entre 1988 et 2010**



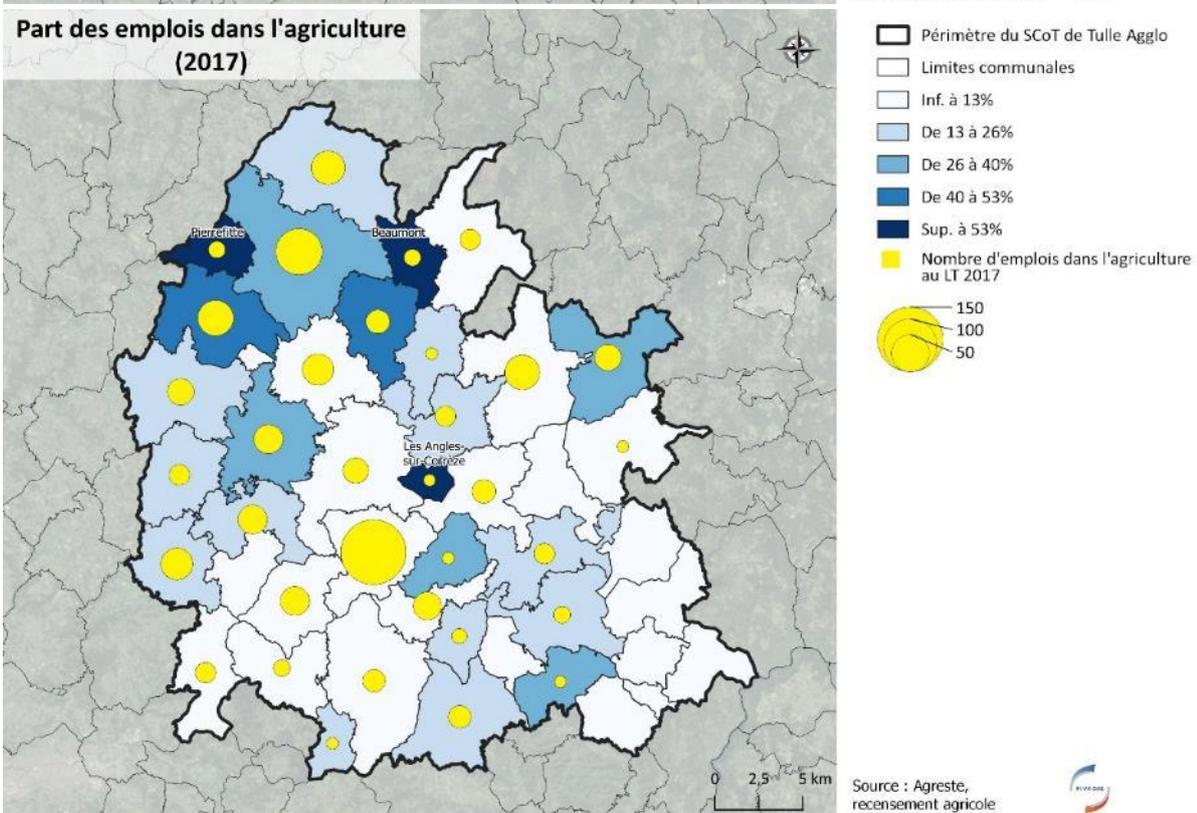
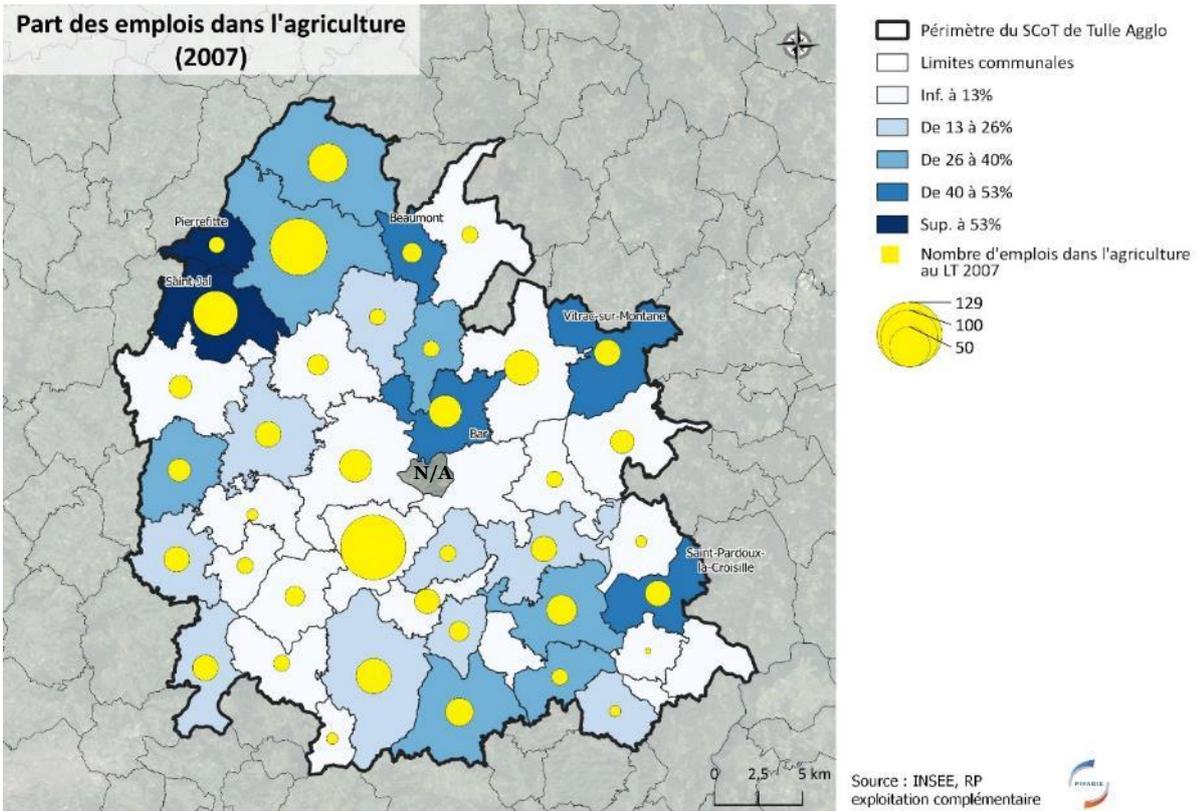
Un secteur qui crée encore nombre d'emplois directs et indirects

La population active agricole (directe et indirecte) représente 5,3 à 5,5 % des actifs en Corrèze (source : INSEE 2018). Ce chiffre est important en comparaison avec la moyenne française. Aujourd'hui en Corrèze, un emploi dans une exploitation signifie sept emplois directs induits. Ainsi, la filière agricole globale (emplois directs, indirects) représente un poids économique important dans le département.

Le secteur agricole sur le SCoT, représente 4,3 % de l'emploi total du territoire (source : INSEE 2018). Ce secteur s'appuie en premier lieu directement sur les exploitations (cf. chiffres ci-avant). La plupart des emplois sont non-salariés (chefs d'exploitation, coexploitants, conjoints, autres actifs familiaux). A l'activité de ces exploitations s'ajoutent des activités induites (industries alimentaires, activités vétérinaires), ou inscrites comme professions agricoles (pêche et aquaculture, chasse et services annexes). Enfin doivent encore s'ajouter les emplois de l'agriculture liés aux administrations, aux institutions, aux chambres consulaires, et aux commerces agricoles.

La tendance récente de l'emploi (évolution de 2007 à 2017 - cf. cartes en page suivante) exprime bien l'impact (et le lien) fort des exploitations et de leur dynamique sur l'emploi global du secteur « agriculture » et in fine, avec l'emploi total du territoire. Ainsi, sur cette période, la part des emplois dans l'agriculture par commune a baissé.

**Cartes : part des emplois dans l'agriculture par commune, et son évolution de 2007 à 2017 – Réalisation PIVADIS (sources : INSEE et recensement agricole).**

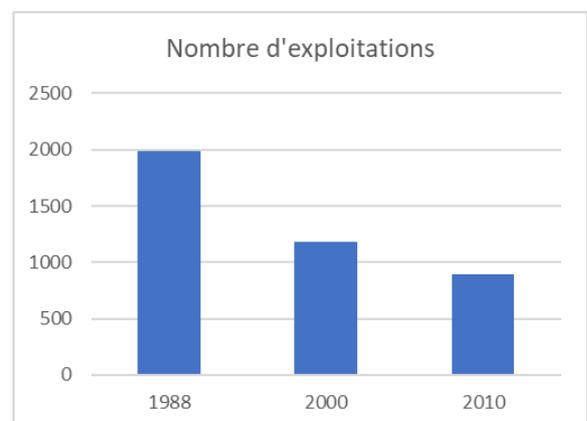
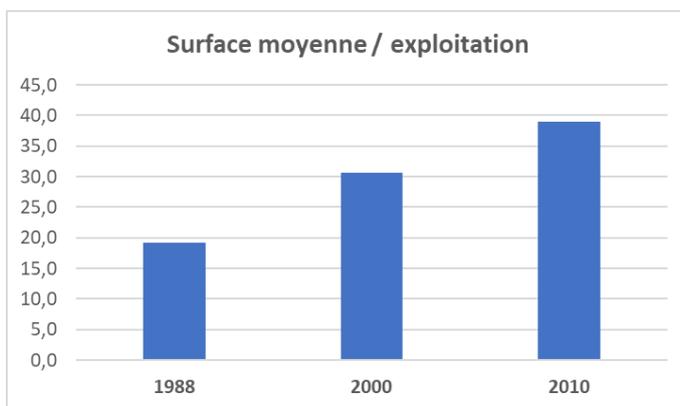


### Une concentration des exploitations et du foncier

Dû à une perte de structures et dans une moindre mesure de surfaces agricoles, un effet de concentration des exploitations et du foncier a deux principales conséquences :

- Une réduction du nombre de chefs d'exploitations, donc une réduction d'emplois, avec des emplois salariés dans les exploitations qui s'organisent de plus en plus sous des formes individuelles.
- Une mécanisation toujours plus importante, au détriment de l'emploi agricole, et des espaces les moins mécanisables (enrichissement progressif, atteintes au tissu bocager pour optimiser l'entretien des parcelles).

En effet, la surface moyenne par exploitation sur le territoire du SCoT a augmenté de 19,8% sur la période de 1988 à 2010, tandis que le nombre d'exploitations décline très nettement dans le même temps.



## **IV. Une économie agricole structurée et dynamique, mais fragile**

### Caractéristiques

L'agriculture sur le territoire du SCoT de Tulle Agglo bénéficie d'une image qualitative liée à la fois à ses labels emblématiques (fromagers comme noix), et à ses paysages agricoles (« verts », de montagne et d'élevage extensif).

La présence de ces labels est également un vecteur de meilleure valeur ajoutée pour les exploitations. La profession est globalement bien structurée (filières, labels, exploitations évoluant de plus en plus vers la forme collective). Toutefois, cette agriculture est fragile pour plusieurs raisons :

- Elle est peu diversifiée avec un type de production ultra dominant : l'élevage de bovins viande (68% des exploitations agricoles) qui est emblématique pour le territoire, avec la race limousine notamment.
- Elle subit (et participe à) l'effet de concentration des exploitations et du foncier expliqué précédemment.
- La filière verticale est en partie externalisée du territoire ou du département (filière engraissement, abattage et commercialisation des bœufs), avec des bœufs qui partent souvent en Italie ou en Espagne pour l'engraissement.
- L'orientation des exploitations d'élevage tend vers un basculement progressif vers les troupeaux allaitants, et moins de troupeaux laitiers.

- La difficulté du métier d'agriculteur (isolement social, présence permanente nécessaire du fait de l'orientation des exploitations, lourds investissements et endettement). Dans ces exploitations d'élevage, un des enjeux aujourd'hui réside dans le soutien qui peut être apporté en terme de gestion du temps. Les exploitants qui n'ont pas d'employés ou ne sont pas organisés sous forme collective peuvent difficilement être remplacés, partir en vacances, avoir des loisirs...
- Des impacts existent sur l'environnement (cf. paragraphes suivants).

### La production de viande bovine et ses enjeux



©Nadia Mauleon

Les deux tiers des exploitations corrésiennes, soit 68%, sont concernées par la production de viande bovine. Celle-ci se concentre autour d'une race emblématique principale, la Limousine (87% des vaches du département). Deux filières principales doivent y être distinguées :

- La filière amont, dans laquelle est produite l'alimentation du bétail : 5 minoteries/meuneries sont implantées à Egletons, Saint-Priest-de-Gimel, Bar, Chanteix, Saint-Mexant et une minoterie à Chamboulive.
- La filière aval, comprenant :
  - L'abattoir privé d'Egletons (groupe Bigard), lieu d'abattage, de découpe et de transformation de la viande. Cet abattoir spécialisé bovins connaît une progression du tonnage abattu depuis 2004 qui passe de 14872 tonnes à 17 817 tonnes en 2011. Le territoire pourrait bénéficier de la présence de cette structure en développant l'engraissement des bovins, notamment les gros bovins (vaches de réforme, génisses à viande), sur place. En effet la part des achats de viande finie locale peut paraître encore faible malgré la présence de Bigard aux ventes du marché au cadran d'Ussel.

- L'abattoir d'Argentat (groupe Bigard) est un lieu d'abattage, de découpe et de transformation spécialisé dans les veaux. Le tonnage progresse entre 2008 et 2011 de près de 10% : il passe de 2856 tonnes en 2008 à 3133 tonnes en 2011. Cette structure de proximité permet de limiter les coûts de transport des animaux et constitue un élément local de dynamique de l'élevage de veaux du secteur,

Visite de l'atelier de transformation lors d'une « Rando' SCoT »

- L'atelier de découpe et de transformation ouvert à Naves en 2019 a été construit par une SAS constituée de 9 agriculteurs (dont sociétés) et du lycée agricole de Naves avec le soutien de Tulle Agglo. Il est destiné à la transformation pour la vente en direct et circuits courts, sachant qu'un tel outil faisait défaut sur Tulle Agglo et permet donc de relocaliser cette valeur ajoutée. Il permet de traiter la production locale sur le territoire (objectif de 100 tonnes à terme) avec l'objectif de faire de la vente directe sur le site.



Enfin, la filière élevage doit être considérée au-delà de ses débouchés en terme de production de viande ou de lait. Sur le territoire, la polyculture est en effet encore bien présente. Elle doit être préservée car elle assure une certaine autonomie aux exploitations, et elle est la garante de la préservation de paysages ouverts.

### L'agriculture biologique, une filière peu représentée

A l'échelle de la Corrèze, le bio représente en 2012 1,6% de la SAU, pour un total de 3 443 ha. Sur le SCoT, les surfaces de l'agriculture biologique atteignent jusqu'à 2 % de la SAU de l'agglomération.

Sur la filière bio, l'enjeu principal qui se dégage est celui de reconnaître que le bio est aujourd'hui un marché porteur, qui répond à la fois aux attentes locales (relocalisation des productions, circuits courts, meilleure valorisation des productions pour les exploitants) et aux attentes des consommateurs (produits locaux, label/traçabilité, bien-être animal). A ce titre, la conversion vers le bio des exploitations est un enjeu.

Organisation de producteurs, abattoirs, ateliers de découpe notamment, permettent une bonne valorisation des produits finis en bio.



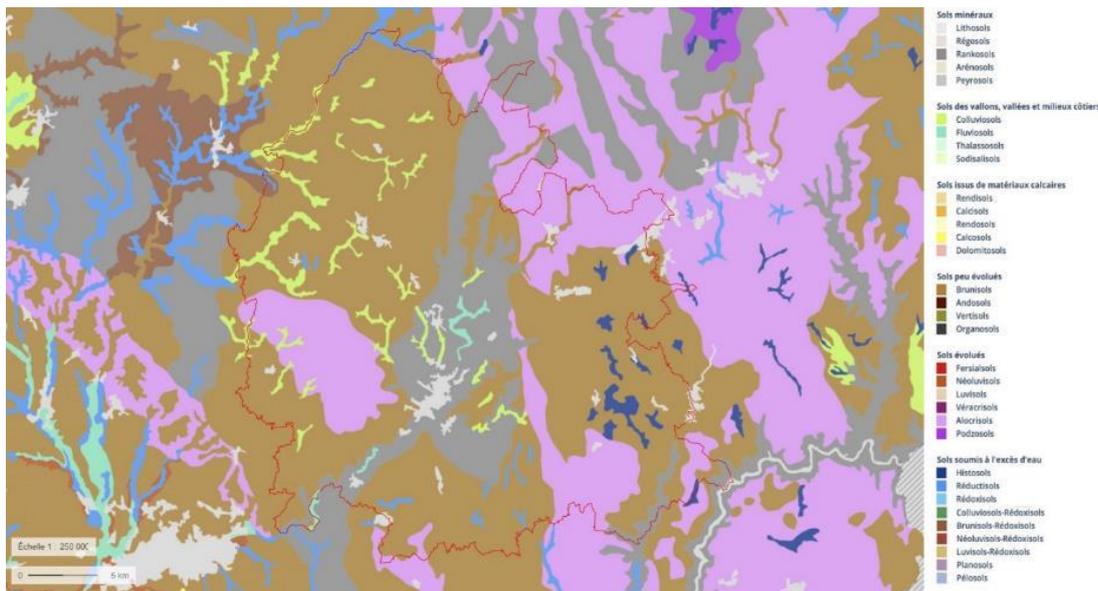
©Nadia Mauleon

## Le potentiel agronomique

### La qualité des sols

La qualité des sols du SCoT de Tulle Agglo est globalement moyenne à faible. Le territoire présente une meilleure qualité des sols sur le plateau d'Uzerche (Gneiss, roche cristalline), et sur la vallée de la Corrèze et ses affluents (alluvions). Les hauts plateaux corrèziens sont constitués de sols bruns acides humifères, moins riches que les sols bruns acides de la campagne de Tulle ou du Plateau d'Uzerche (DREAL Limousin ; Université de Limoges ; Région Limousin, 2006).

Les meilleurs sols agricoles se situant sur les replats : sols trop mouillés en fond de vallons et pas assez profonds sur les sommets et les pentes.



### **Carte des différents types de sols dominants sur le SCoT (source : Inventaire, Gestion et Conservation des Sols, Géoportail)**

### La Politique Agricole Commune (PAC)

Sur le SCoT de Tulle agglo, deux tiers des communes sont concernées par la PAC (surfaces en prairie majoritairement). Les exploitations agricoles possèdent dans leur parcellaire des îlots valorisés par des engagements environnementaux issus du second pilier de la PAC. En système herbager, c'est notamment le cas des surfaces engagées dans une mesure agro-environnementale (MAE). Ces mesures visent à préserver la biodiversité, la ressource en eau ou réduire les impacts des changements climatiques. Les exploitants s'engagent sur une durée de 5 ans à exécuter certaines pratiques en contrepartie d'une compensation financière. Ces surfaces sont la plupart du temps localisées sur des périmètres restreints de type Natura 2000 ou contrat de milieux.

Sur le territoire, seul les Landes sèches du Plateau de Millevaches ont été ouvertes en 2013 aux mesures agro-environnementales territorialisées (MAET). Il est nécessaire de maintenir les surfaces concernées par les MAE à l'avenir pour l'agriculture aussi bien d'un point de vue environnemental qu'économique.

Par ailleurs, certaines communes situées en zone de montagne peuvent bénéficier des indemnités compensatoires de handicap naturel. Les surfaces agricoles présentes sur ces communes assurent aux exploitants qui les travaillent une plus-value économique

## Les labels de qualité



©Nadia Mauleon

La Corrèze se situe au premier rang de labels de qualité, notamment par la présence des cultures fruitières et du veau sous la mère. 55% des exploitations moyennes ou grandes sont concernées.

Sur le territoire de Tulle Agglo, une part importante d'exploitations commercialisent sous au moins un signe de qualité (AB, AOC/AOP, Label Rouge), représentant ainsi 38% des exploitations en 2010, soit 51 % des surfaces du département (source : Agreste).

Sur le territoire de Tulle Agglo, 4 signes de qualité soit la Pomme du Limousin, la Noix du Périgord, le Bleu d'Auvergne et l'AOP Salers sont réparties sur 11 communes, qui ne concernent pas la production dominante de bovin viande. Le SCoT semble donc moins concerné que le reste du département par la valorisation sous signe de qualité.

### Des types de production et des modes d'exploitation qui génèrent des pressions sur l'environnement

Aujourd'hui, l'agriculture exploite plus d'un tiers de la surface du territoire du SCoT (38,2% du territoire, soit 33 466 ha). Sur ce territoire, la prédominance de l'élevage combinée à des modes d'exploitation parfois nécessaires au maintien voire à la survie des exploitations, peuvent également avoir des conséquences non négligeables sur l'environnement.

Bien que ces évolutions puissent être considérées comme des sources de progrès, elles n'en sont pas moins des sources de pressions voire de pollutions sur les différentes ressources (sol, eau, air) :

- Pollutions diffuses provoquées par l'épandage d'amendements organiques ou minéraux ou par ruissellement depuis les lieux de stockage et bâtiments d'élevage (à ce titre il sera important de ne pas bloquer la mise aux normes des bâtiments et installations par des documents d'urbanisme locaux inadaptés) ;
- Pollutions sur captages AEP liées à la présence des troupeaux sur leurs bassins versants ;
- Pression sur la ressource en eau, liée à la consommation en eau par le bétail ;
- Emission de Gaz à effet de serre (GES).

L'intensification des pratiques (apport de fertilisants organiques ou minéraux) est plus particulièrement prégnante dans les prairies de fonds de vallée (du fait de la concurrence sur les terres d'estive), un peu moins présente sur les estives mécanisables. Les conséquences se font ressentir sur la qualité de l'eau (eutrophisation, qualité AEP) mais aussi sur la biodiversité (appauvrissement des prairies). Concernant l'enjeu de consommation de l'eau potable par l'agriculture (et en particulier par le bétail) il faut considérer le fait que le territoire est par essence très rural et historiquement consacré à ce type de pratique. De fait, le pourcentage de consommation d'eau par le bétail est une réalité qui ne peut être occultée. La question est de savoir aujourd'hui si et comment les besoins en eau des exploitations peuvent être réorientés vers de l'eau brute ou de récupération (eaux pluviales), de manière à limiter la pression sur le réseau d'eau potable, les captages et les cours d'eau en période estivale (étiages). Ainsi, la préservation de la qualité des cours d'eau (haies, clôtures, bandes enherbées...) et la création de réserves en eau pour l'abreuvement des troupeaux d'élevage sont des enjeux considérables. La préservation des zones humides permet justement de stocker la ressource et de soutenir les débits en période d'étiage. De nombreuses zones humides sont indispensables à la biodiversité et à la ressource en eau.



*Gimel-les-Cascades - PIVADIS*

L'enjeu pour le SCoT est donc de mettre en place des règles adaptées sur cette question, en adéquation avec les règles sanitaires imposées (RSD) et les cahiers des charges des labels.

Enfin, le bilan écologique des modes de productions actuels n'est pas si négatif dans la mesure où les surfaces toujours en herbe (très majoritaires sur le territoire) stockent le carbone davantage qu'un autre type de production.

Aujourd'hui, un des enjeux pour Tulle Agglo est d'accompagner des porteurs de projets permettant tout à la fois de diversifier les activités (maraichage, agroforesterie, fruitiers...) tout en ayant un impact environnemental faible, proposant des circuits courts et participant à répondre aux besoins alimentaires locaux. L'accès au foncier est un des principaux enjeux freinant ce type d'installations.

## Le projet alimentaire territorial (PAT)

Prévus dans la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (Art 39), les projets alimentaires territoriaux sont élaborés de manière concertée à l'initiative de l'ensemble des acteurs d'un territoire.

Le PAT de Tulle Agglo a été formellement engagé en 2017 mais s'appuie sur un groupe de travail constitué depuis 2012 qui a permis de mettre en place des petits groupes de rencontre et d'échange entre agriculteurs, propriétaires et élus, mis en place lors du diagnostic et qui ont permis de faire émerger des idées concrètes.

Le constat du diagnostic est celui-ci : l'âge des producteurs est préoccupant car la population est vieillissante, le territoire est caractérisé par une mono-activité bovin viande (vache allaitante) sur des fermes familiales. La population agricole comprend encore beaucoup de doubles actifs.

Actions préconisées par le PAT :

- **Forum ouvert installation-transmission** organisé en lien avec la Chambre d'agriculture départementale en 2017 : tous les agriculteurs du territoire, notamment les plus proches de l'âge de la retraite, sont invités à prendre part, selon une méthode dynamique et participative, à une réflexion et à l'émergence de pistes de travail sur le sujet de la transmission et de l'installation.
- Accompagnement d'un groupement d'agriculteurs pour la **construction d'un atelier de transformation de la viande**. Une association de préfiguration s'est constituée en 2014 sous l'impulsion des « Fermes du Doustre » et de Tulle agglo. À la suite d'une étude de faisabilité (2016) la réalisation d'un atelier de transformation de produits carnés et végétaux a été décidée et une SAS constituée de 9 agriculteurs (dont sociétés) et du lycée agricole de Naves a été créée. L'atelier a été livré en 2019 (voir plus haut).
- Semaine « **Mon territoire a du goût** » chaque année depuis 2015 : une semaine de rencontres autour de l'agriculture locale, de l'alimentation et des savoir-faire, avec, en journée de clôture, un évènement grand public, « La grande tablée » (participation de producteurs, de chefs restaurateurs, de multiples associations autour de l'alimentation et des produits de l'agriculture locale.)
- Programme d'accompagnement d'une quinzaine de communes volontaires pour développer les **achats de produits de l'agriculture locale** dans la restauration scolaire.
- Groupement de travail-réflexion sur les questions de justice sociale et d'accessibilité de l'alimentation depuis 2018 : directement issu de la réflexion sur le PAT, ce groupe est constitué de CCAS et d'associations agissant dans le champ de la solidarité et de l'insertion. Après un essai à petite échelle en octobre 2018, ce groupe travaille à l'organisation d'un « marché solidaire » impliquant producteurs, jardiniers amateurs, associations et habitants d'un quartier, ce avec de nombreux ateliers visant à promouvoir l'autonomie.
- Rédaction d'une charte territoriale de l'alimentation en novembre 2018 (voir ci-après).
- Projet d'expérimentation et de développement d'une **plateforme logistique d'approvisionnement** de la restauration collective en produits de l'agriculture

départementale (avec Chambre d'agriculture, Département, agglo de Brive, PETR Vézère Monédières).

- Projet **d'acquisition foncière pour espace dédié à l'installation** (dont lieu test).
- Projet d'amélioration de certains **instruments en soutien à l'installation**.

### La charte de l'alimentation

Les signataires de la Charte, qui sont des acteurs locaux sensibilisés dans le cadre de la démarche de PAT, tiennent à réaffirmer la fonction vitale de l'alimentation, l'agriculture ayant vocation à nourrir la population. Fruit d'une coopération, conçue pour évoluer selon une démarche collaborative, la Charte de l'agriculture et de l'alimentation de Tulle agglo exprime une volonté partagée de voir se développer une agriculture et une alimentation durables à l'échelle de ce territoire. Pensée dans une logique de développement durable, elle se structure autour de quatre objectifs et engage les signataires à :

#### **Développer une agriculture durable et solidaire dans la diversité**

- Favoriser une répartition équitable de la richesse créée entre tous les acteurs, du producteur au consommateur
- Faciliter la diversification des productions et accompagner les agriculteurs dans cette voie
- Rendre possible l'accès au foncier agricole afin d'installer de nouveaux agriculteurs et de consolider les exploitations
- Promouvoir une agriculture et une alimentation favorisant la création d'emplois locaux non délocalisables

#### **Promouvoir une alimentation locale de qualité et accessible à tous**

- Valoriser et développer la commercialisation en circuits courts de proximité
- Faciliter l'accès pour tous à des produits locaux de qualité
- Promouvoir une alimentation respectueuse de la saisonnalité des produits
- Renforcer l'information à destination des consommateurs

#### **Limiter les impacts environnementaux et sanitaires de l'agriculture et de l'alimentation**

- Promouvoir les techniques agroécologiques contribuant à préserver l'environnement, la biodiversité et la santé humaine
- Lutter contre le gaspillage alimentaire
- Réduire les distances parcourues entre lieux de production et de consommation

#### **Favoriser la réappropriation de leur alimentation par les consommateurs**

- Sensibiliser les citoyens et les différents acteurs lors d'événements relatifs à l'agriculture et l'alimentation
- Développer un volet éducatif et pédagogique à destination du public

## V. Les espaces forestiers et leur valorisation économique

### Typologie des espaces forestiers et dynamiques à l'œuvre

La superficie du territoire du SCoT occupée aujourd'hui par la forêt est relativement importante (41% du territoire soit 29 919 ha), alors qu'elle occupe 45% des sols sur l'ensemble de la Corrèze, et 31% en moyenne pour la France. La Corrèze est ainsi le premier département boisé de la région Limousin, tant en surface qu'en taux de boisement.

L'occupation forestière révèle une prédominance de la couverture feuillue (forêts de hêtraies-chênaies acidiphiles classiques) mais aussi de forêts de pentes situées le long de la Montane et de la Corrèze. Cette couverture forestière importante de l'ordre de 46% selon la base OCS PIGMA, comprenant :

- 31% pour les feuillus (chêne, châtaigner, charme, hêtre),
- 9 % pour les forêts mélangées,
- 6 % pour les conifères (enrésinement mono-douglas ou épicéa, au Sud-Est).

Comme le démontre la carte ci-après, sur le territoire, cette forêt est majoritairement implantée sur la frange Sud-Est :

- Saint-Paul (63%), Eyrein (63%), Saint-Priest-de-Gimel (62%), communes des plateaux corrèziens ont des taux de couverture forestière très importants.
- Les communes du sud du plateau de l'Uzerche comme Chamboulive (20%) et Seilhac (19%) sont beaucoup moins boisées.
- Les communes situées entre Brive et Tulle ont des taux de boisement estimés aux alentours de 25 à 36%.

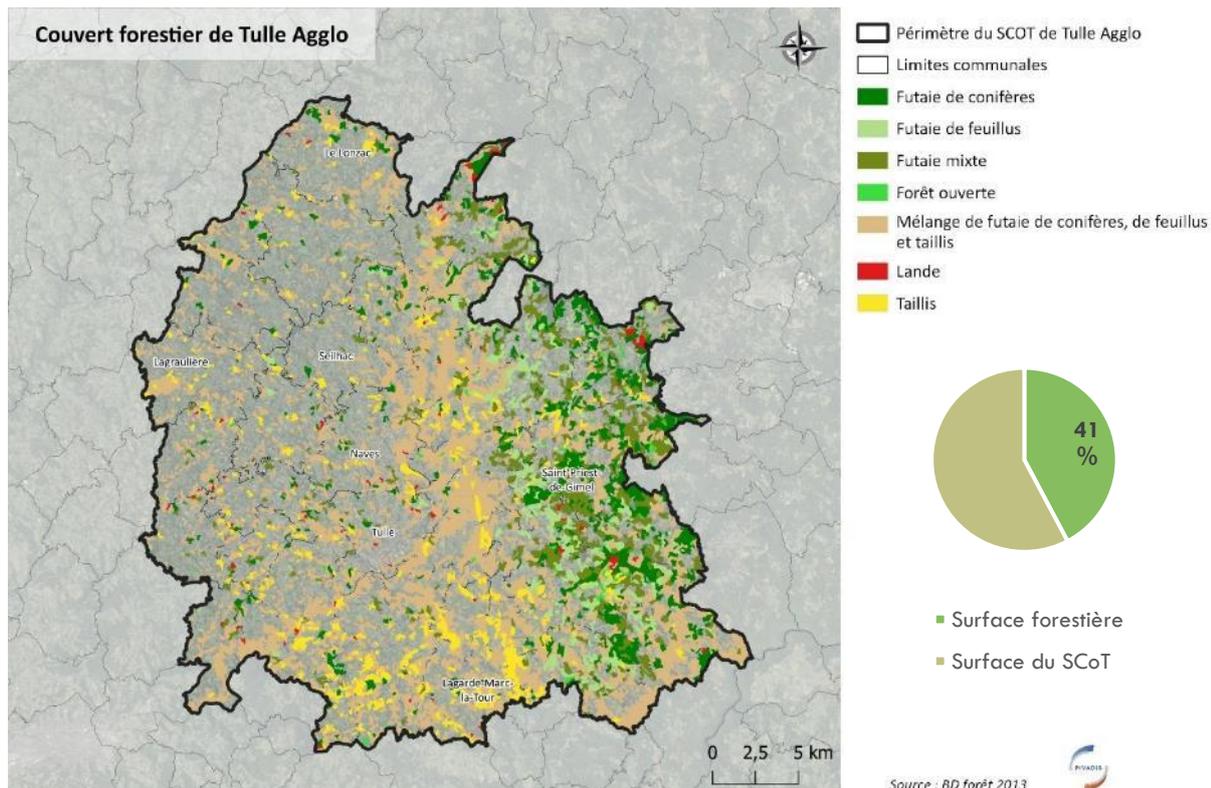
Globalement, la forêt est essentiellement présente dans les zones les plus pentues et encaissées (cf. carte en page suivante) et donc difficilement exploitable (en dehors du plateau d'Uzerche). Les forêts en pente ne sont pour autant pas forcément inexploitable, mais l'enjeu aujourd'hui réside donc avant tout dans l'accès aux parcelles forestières exploitables. Le morcellement parcellaire et la multitude de petits propriétaires privés reste également une difficulté pour l'entretien et l'exploitation de la forêt.

Cette couverture forestière a largement progressé depuis un siècle (sur les pentes délaissées par l'agriculture) et se stabilise, voire régresse au fil des ans. Cependant, le déséquilibre s'amplifie avec les défrichements au Nord-Ouest, et au Sud-Est l'enfrichement et la progression du taillis, notamment en altitude et sur les pentes. Selon l'Inventaire Forestier National, Vitrac-sur-Montane est la commune où l'on défriche le plus, avec un taux de défrichage de 9% entre 1991 et 2008. Les communes en seconde position sont Saint-Clément (5%), Saint-Jal (5%) et Chamboulive (5%), la moyenne départementale sur cette période étant de 2,9%. Au sein de cette couverture, il convient désormais distinguer les « plantations d'arbres » exploitées et les autres « forêts », qui sont elles inégalement exploitées. Les plantations d'arbres se caractérisent par des arbres souvent de la même essence (souvent résineux), alignées sur leurs parcelles pour faciliter le passage des engins et qui sont collectés simultanément lorsqu'ils arrivent à maturité. Ce type de culture apporte moins de bénéfices pour la biodiversité (ce biotope représentant un habitat moins riche et diversifié pour les autres espèces de faune et de flore ; le rythme de coupes conduit à l'épuisement progressif du sol). Il induit également des modifications du paysage lors de la croissance (rangées d'arbres géométriques de même essence) et lors de la récolte (coupes rases perçues très négativement).

## Evolution de la surface forestière entre 1990 et 2012 – Tulle Agglo (Source : Corine Land Cover, traitement AER)

	Evolution 1990/2000		Evolution 2000/2012	
	1990	2000	2006	2012
<b>Surface (ha)</b>	31 103	30 149	30 033	29 918
<b>Rythme annuel moyen d'évolution</b>	-0.3%		-0.1%	

## Carte de la couverture forestière sur le SCoT de Tulle Agglo (source : BD forêt 2013).



### Les multiples usages et rôles de la forêt

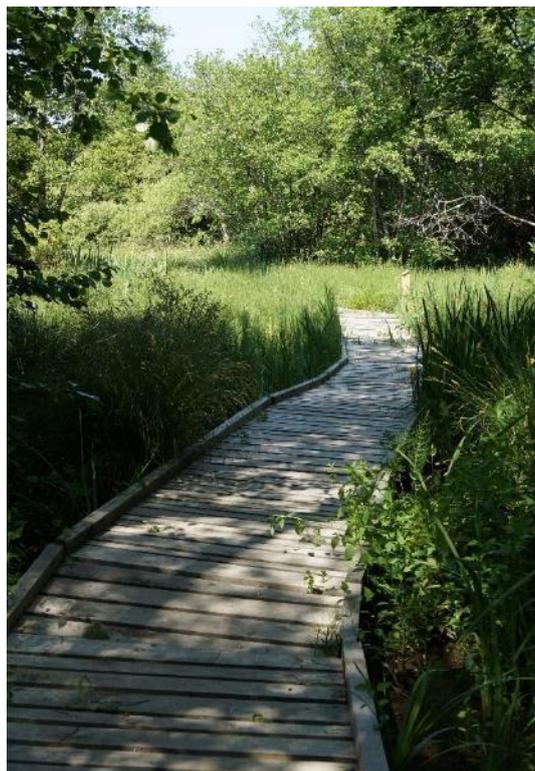
La forêt est source de production (bois d'œuvre, bois énergie) qui alimente la filière bois locale. C'est une source de revenus pour les propriétaires et d'emplois pour le territoire. Elle est également un élément structurant du paysage, de la biodiversité, ainsi qu'un support d'activités économiques, touristiques et de loisirs :

- Cueillette, chasse, randonnée ;
- Accueil du public : tourisme local de week-end et estival ;
- Pastoralisme ;
- Concessions pour les éoliennes et les pylônes de téléphonie ;
- Equipement général des forêts (desserte, DFCI).

La politique forestière française confère aux forêts un rôle multifonctionnel : elle doit être en mesure de satisfaire les usagers (les scieurs locaux ou non, les ayants-droits qui en tirent principalement du bois de chauffage, les chasseurs), mais aussi pour rendre le territoire attractif (le tourisme est source de richesses) et pour l'atteinte des grands équilibres naturels (en matière de gestion des ressources en eau et de

biodiversité, de lutte contre l'érosion des sols, de protection physique vis à vis du risque inondation ou avalanches). Elle constitue aujourd'hui un atout majeur et ce à plusieurs titres :

- La qualité de l'environnement : air, eau, captages, érosion, risques et paysages caractéristiques.
- L'économie, car elle est source de revenus non négligeables pour la population (bois d'œuvre, bois énergie, cueillette).
- L'accueil du public pour les activités de promenade et de cueillette.
- En terme de biodiversité, composante essentielle de la « trame verte », tenant un rôle de refuge pour la faune, de filtration et de protection de la ressource en eau.
- La lutte contre le ruissellement, les inondations et l'érosion des sols.
- L'ouverture des secteurs de montagne (sentiment d'oppression, notamment dans les plantations de conifères).



Vallée du Brezou. Source : Tulle Agglo

### Réglementation de boisements

La Loi relative au Développement des Territoires Ruraux a transféré aux départements la compétence de la réglementation des boisements (Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux). Cette réglementation permet d'équilibrer les surfaces agricoles et forestières en contrôlant le reboisement par zonage. Elle permet également de définir les essences les plus adaptées à replanter. En 2016, 23 communes sur 37 sont concernées par un zonage agriculture-forêt (source : Préfecture de la Corrèze). Cependant, cette réglementation reste largement méconnue, y compris par les communes concernées.

La filière reste donc à structurer tant au niveau des propriétaires que des entreprises locales de transformation et de commercialisation. La forêt du territoire représente donc une ressource importante, et est capable d'offrir des produits certifiés « gestion durable », mais qui sont pour l'heure inadaptés aux besoins locaux.

### Enjeux d'une gestion durable de la forêt

La forêt de Tulle Agglo est très morcelée et en très grande majorité détenue par de « petits » propriétaires privés, ce qui ne permet pas de mettre en place un système de gestion. Par ailleurs, son entretien insuffisant renvoie une image négative du territoire : fermeture des accès, sentiment d'abandon, création d'embâcles... Pourtant, ces forêts non gérées sont souvent riches d'un point de vue environnementale (richesse de la biodiversité, abri pour de nombreuses espèces)

La gestion durable de la forêt du SCoT de Tulle Agglo passe également par la mise en œuvre d'une dynamique, via une charte forestière. Cette charte pourrait avoir l'objectif de créer des structures de gestion et de prendre en compte des activités récréatives et des enjeux environnementaux.

L'exploitation forestière est insuffisante mais diversifiée en bois énergie, bois de trituration, bois d'œuvre et piquets. Sa gestion reste cependant à améliorer :

- Privilégier une gestion en « futaie irrégulière » ou en « forêt jardinée », pour éviter les coupes rases désastreuses pour l'environnement... et l'image de la filière.
- La politique de (re)plantations : privilégier les forêts mixtes, en futaie naturelle et en taillis.
- L'entretien de la forêt : utilisation de la ressource avant pourrissement, lutte contre érosion/inondation.
- Un manque de structuration de la filière bois et d'objectifs de production.
- Le SCoT tient un rôle d'accompagnement concernant :
  - o La délimitation des espaces naturels et forestiers,
  - o La constructibilité de ces espaces forestiers
  - o Les accès forestiers.

## VI. L'agriculture et la sylviculture demain dans le SCoT : spécificités à valoriser, tendances existantes, évolutions à anticiper

### Le changement climatique et ses conséquences sur l'agriculture

A un horizon relativement proche, des projections climatiques annoncent une augmentation des températures et de la fréquence des canicules avec des étés plus secs, en parallèle d'une diminution des débits des cours d'eau avec des étiages plus précoces et plus sévères. Les projections s'accompagnent dans le même temps d'une augmentation de la fréquence et de l'intensité de phénomènes climatiques extrêmes (canicule, sécheresse, mais aussi inondation, grêle, tempête, etc.).

L'agriculture régionale est vulnérable à divers titres vis à vis du changement climatique, avec des impacts méconnus à ce jour : pression quantitative et qualitative sur la ressource en eau, évolution de la qualité des sols avec notamment le problème de l'érosion, évolutions des stades phénologiques, modification des ressources herbagères naturelles, prolifération de parasites et ravageurs...

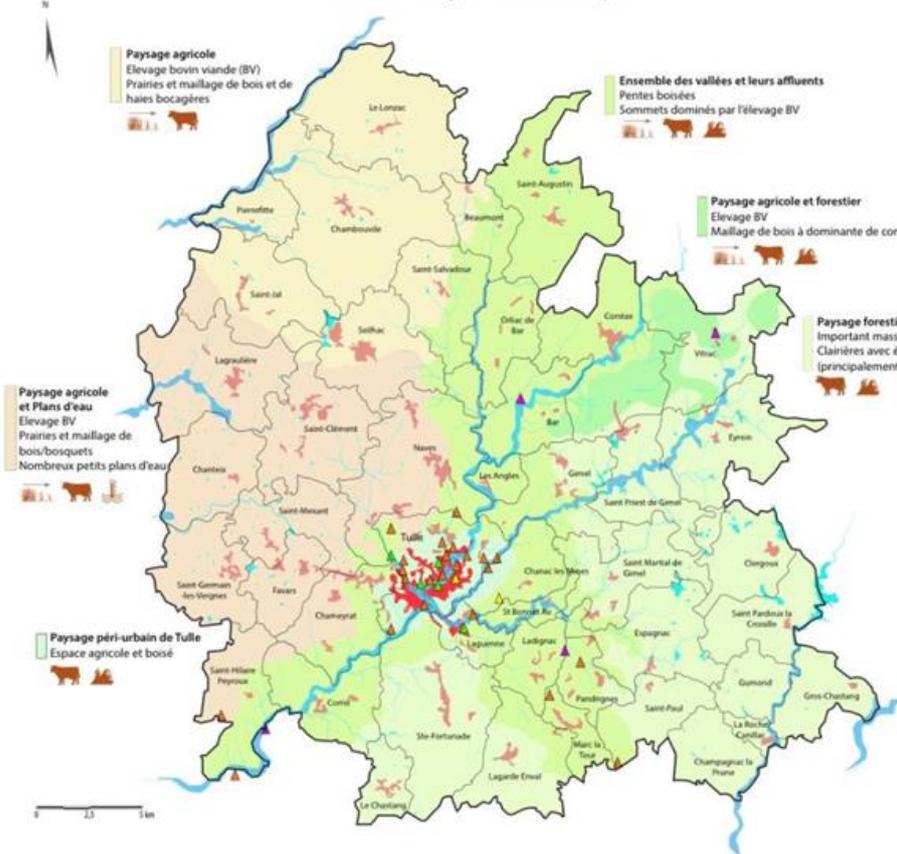
La combinaison de ces différents facteurs pourrait remettre en cause la pérennité à la fois de certaines productions, de certains systèmes ou de certaines pratiques agricoles, interpellant fortement la capacité d'adaptation de l'agriculture.

C'est pourquoi les secteurs de l'agriculture (comme ceux de la forêt) peuvent participer à la lutte contre le réchauffement climatique et s'y adapter en parvenant à **une meilleure maîtrise des consommations énergétiques fossiles : en jouant le rôle de puits à carbone, en produisant des énergies renouvelables à partir de multiples formes (éolienne, photovoltaïque, valorisation de la biomasse et des effluents d'élevage, bioénergie etc.) et - large champ d'innovation - en produisant des bioproduits : agro-matériaux et chimie verte.**

De plus, ces secteurs peuvent participer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique **en limitant les besoins en eau et en travaillant des cultures plus adaptées au climat de demain.**

Synthèse des vulnérabilités aux changements climatiques de Tulle Agglo (Source : ACPPE, E8).

### Cartographie de synthèse des vulnérabilités de Tulle Agglomération face au changement climatique



#### LEGENDE

- Paysage urbain de Tulle**  
Vagues de chaleur estivales entraînant:  
- Inconfort thermique  
- Pollution de l'air  
- Risque sanitaire + Hausse de la mortalité  
- Développement des maladies à vecteur
- Paysage urbain d'agglomérations isolées**  
Isolement des petits bourgs entraînant un risque sanitaire dû à l'éloignement des services de santé.
- Cours d'eau et Plans d'eau**  
Variation du débit + Augmentation de la température entraînant des modifications d'aire de répartition et/ou la disparition des espèces aquatiques.
- Zone soumise à un risque d'inondation**  
Augmentation du risque d'inondation par débordement des principaux cours d'eau entraînant des mouvements de terrain.
- Mouvements de terrain**  
Zone fortement exposée aux risques de mouvements de terrain dû à l'empilification des pluies torrentielles.
  - Glissement de terrain
  - Coulée
  - Éboulement
  - Érosion des berges
- Appauvrissement des prairies et du bocage entraînant une modification d'aire de répartition des espèces**
- Coup de chaud sur le bétail**  
Perte de qualité des élevages  
Augmentation du risque de mortalité
- Boisements exposés au risque de feux de forêts**  
Dépérissement des écosystèmes  
Développement des bioagresseurs et maladies
- Augmentation de la température des plans d'eau:**  
- Évaporation important  
- Modification d'aire de répartition des espèces  
- Développement d'espèces invasives

## Activités agricoles : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Une forte diminution du nombre d'exploitations, qui s'accompagne d'une diminution des emplois.
- Une déprise agricole particulièrement marquée sur les espaces pentus.
- En parallèle, une hausse de la taille des exploitations et une spécialisation et mécanisation qui s'accélèrent.
- La tendance d'agrandissement décrite s'accompagne aussi d'une plus grande dispersion du parcellaire (ce qui a des conséquences sur le passage des engins et le déplacement des animaux), avec un parcellaire qui reste assez morcelé et une taille d'exploitation d'environ 60 hectares.
- Il existe des difficultés pour l'entretien des chemins agricoles.

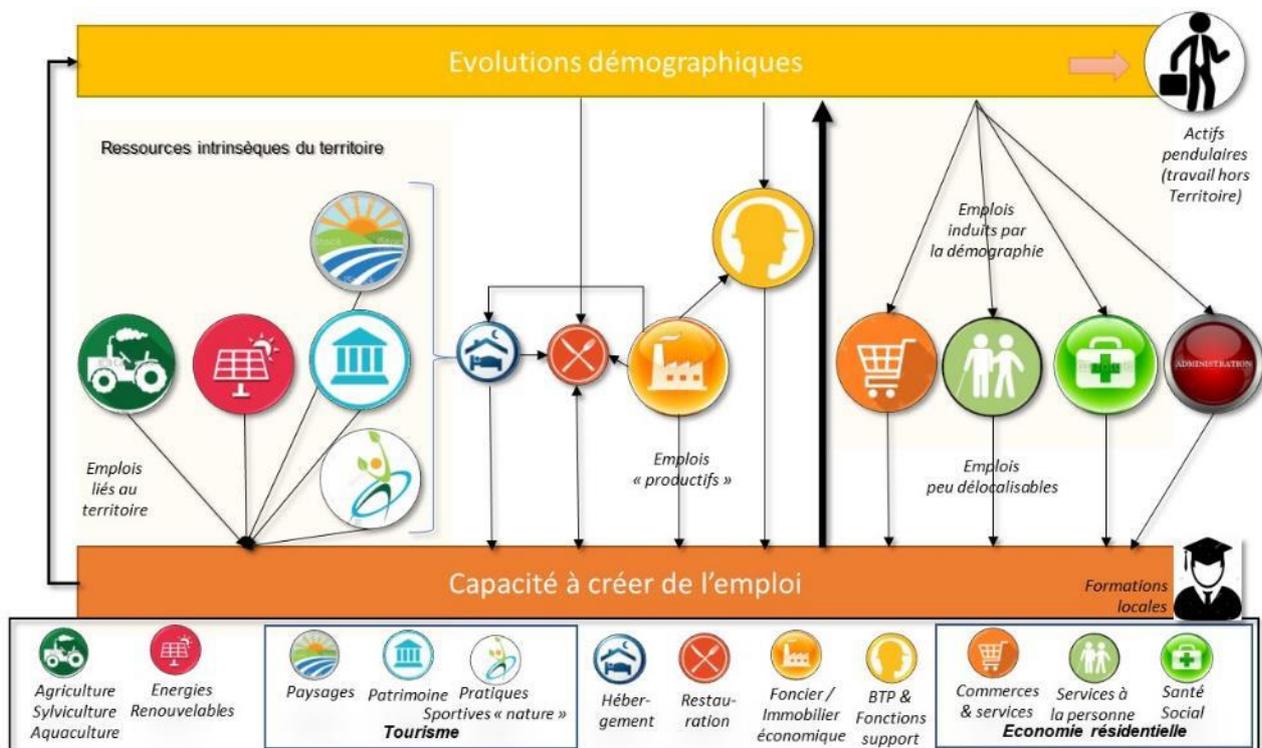
### Enjeux :

- Préservation du foncier agricole, notamment sur les terrains plats de fond de vallée, nécessaires à l'autonomie fourragère,
- Limiter le mitage des espaces agricoles,
- Protéger les espaces à enjeux environnementaux et paysagers,
- Maintenir et replanter les haies,
- Préserver les unités foncières modestes pour permettre des activités à haute valeur ajoutée,
- Relocaliser la production et la transformation alimentaire et forestière,
- Limiter et aménager les interfaces urbanisation/espaces agricoles,
- Prendre en compte le morcellement de la propriété foncière de la forêt,
- Mettre en place une structuration de proximité pour la filière bois,
- Lutter contre l'épuisement des sols (résineux et feuillus) et gérer leur fertilité,
- Mettre en place des essence adaptées (le hêtre est amené à disparaître progressivement),
- Gérer le risque incendie.

## 2.2 Economie

### Dynamiques démographiques et dynamiques économiques

La capacité d'un territoire à créer ou maintenir de l'emploi est lié initialement aux capacités intrinsèques du territoire : ressources locales, capacité d'attractivité lié à ses ressources, capacités d'accueil. Mais cette capacité est également intimement liée aux dynamiques démographiques, pour tout un pan de l'activité économiques « induit » par la démographie. Le schéma ci-dessous résume ces liens entre capacité à créer / maintenir de l'emploi et objectifs démographiques, sachant que les évolutions ne sont généralement pas proportionnelles, mais s'inscrivent souvent dans des logiques d'effets de seuil, en fonction des situations locales. Naturellement, les interactions avec les territoires environnants sont également essentielles, en particulier pour les flux pendulaires (flux d'emplois).



Sur la période 2007-2017, le territoire de Tulle est quasiment stable en nombre d'habitants (-65, soit -0,1%), mais le nombre d'actifs était en baisse (-100 actifs, soit -0,5%) alors que les retraités progressaient nettement (+620 soit +4,4%) et surtout le nombre d'emplois s'est fortement affaibli : -800 emplois. Cette tendance est similaire à celle constatée sur l'ensemble du département de la Corrèze. Elle cache néanmoins des évolutions différenciées entre :

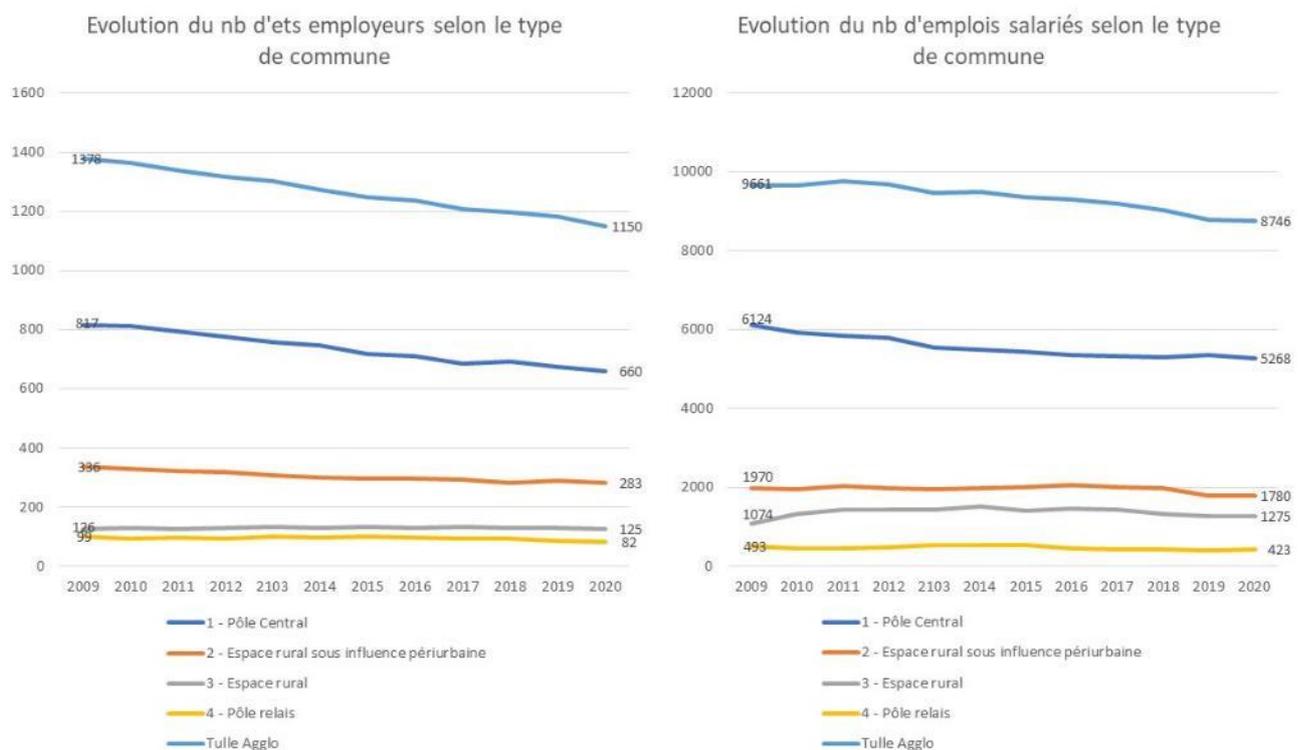
- les communes du pôle central ont connu une baisse nettement plus nette à la fois de la population et de l'emploi,
- les communes en influence périurbaine, en nette progression démographique (près de +5%), n'ont néanmoins pas contenu la perte d'emplois, à une échelle similaire à la moyenne du territoire,
- les communes pôles relais baissent un peu en population (-2%) mais ont gagné 4% d'emplois,
- les communes de l'espace rural n'ont pas progressé en population, mais ont vu leur nombre d'emplois nettement progressé, en proportion, sur la période de 10 ans : +15%.

Cette vision lissée sur 10 ans cache néanmoins des évolutions non linéaires. En particulier, le territoire regagne du dynamisme démographique dans la seconde moitié des années 2010. Ainsi, entre 2012 et 2017, Tulle Agglo a gagné 827 habitants (+2%), avec une dynamique plus marquée sur le pôle central (plus de 3% de croissance, combinée à une progression de près de 4% du nombre d'emplois), alors que les communes de l'influence périurbaine et de l'espace rural perdaient de l'emplois, tout en progressant légèrement en nombre d'habitants. Les communes des pôles relais, quant à elles, ont progressé de près de 5% pour une croissance de moins de 1% en nombre d'habitants.

**La période récente montre donc un retournement de tendance, combinant emplois et démographie, plutôt favorable au territoire en moyenne, et au pôle central en particulier.**

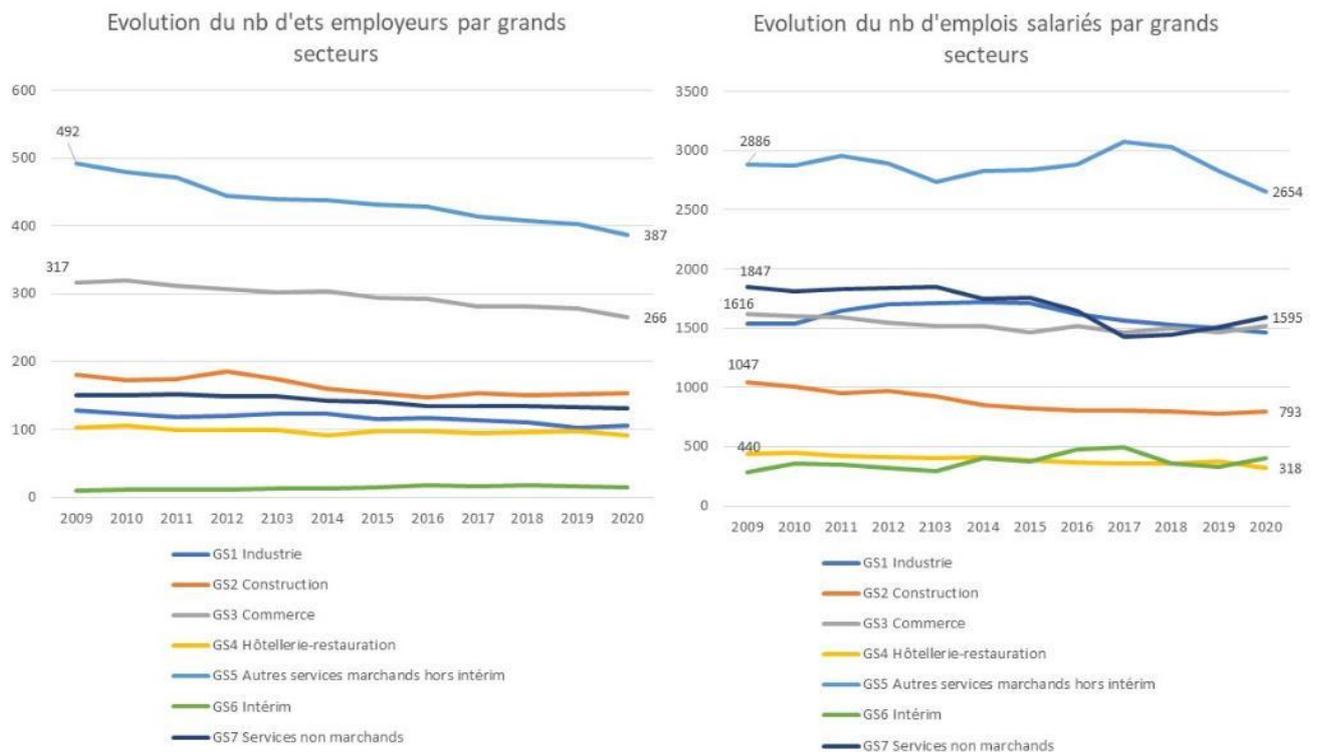
### Evolution du tissu économique

Malgré le retournement évoqué précédemment, le nombre d'établissements employeurs privés ne cesse de baisser. Il est passé de 1.378 en 2009 à 1.150 en 2020 (source : URSSAF). Parallèlement, le nombre d'emplois salariés privés est toujours en baisse, à 8.746 en 2020 contre 9.661 en 2009 (source : URSSAF).



Le territoire fait face à un enjeu fort lié à l'annonce de la fermeture définitive de la société BORG WARNER prévue mi 2022. En effet, 368 salariés sont directement concernés, sans compter les emplois induits, ce qui aura un impact non négligeable sur l'économie du territoire : un peu plus de 4% de l'emploi salarié privé à l'échelle du territoire.

Pour autant, une des forces du territoire est la diversité des secteurs d'activités soutenant la dynamique économique et d'emplois. Même si les services marchands et le commerce dominant, l'industrie représente un nombre important d'emplois, relativement stable dans la durée jusqu'à présent.



Globalement, et comme pour beaucoup de territoires, l'emploi salarié privé présente une baisse quasi constante sur les 10 dernières années et proportionnelle à l'évolution du nombre d'établissements employeurs privés. Parmi les pertes les plus marquées, on note le secteur de la construction, qui a perdu près de 250 emplois sur la période 2009-2020, avec une évolution quasiment parallèle au nombre de logements commencés sur le territoire. Le secteur des services marchands (hors intérim) marque aussi fortement le pas avec une évolution non linéaire mais une perte de 230 emplois sur la période 2009-2020. **Le regain d'emplois global depuis 2012 n'est en conséquence pas lié à l'évolution de l'emploi salariés privé, mais plutôt à l'évolution de l'emploi non salarié et public.**

### Un poids important de l'emploi public et parapublic

Le secteur public et parapublic occupe une place très importante dans l'emploi local. Si l'on additionne l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (avec hébergement), on obtient près de 9.200 emplois, soit 48% de l'emploi total, salarié et non salarié sur le territoire. Ce chiffre est très au-dessus des équilibres usuels et est en progression constante : 41% en 1999, 45% en 2009, 48% en 2018.

Le commerce est le second secteur privilégié d'emplois, avec un peu plus de 1.600 emplois, assez stable dans la durée, au contraire de la construction, qui reste fort avec près de 1.100 emplois au total, mais a connu une forte baisse de l'emploi salarié depuis 2009.

## Répartition des emplois par activités



Source : INSEE 2018

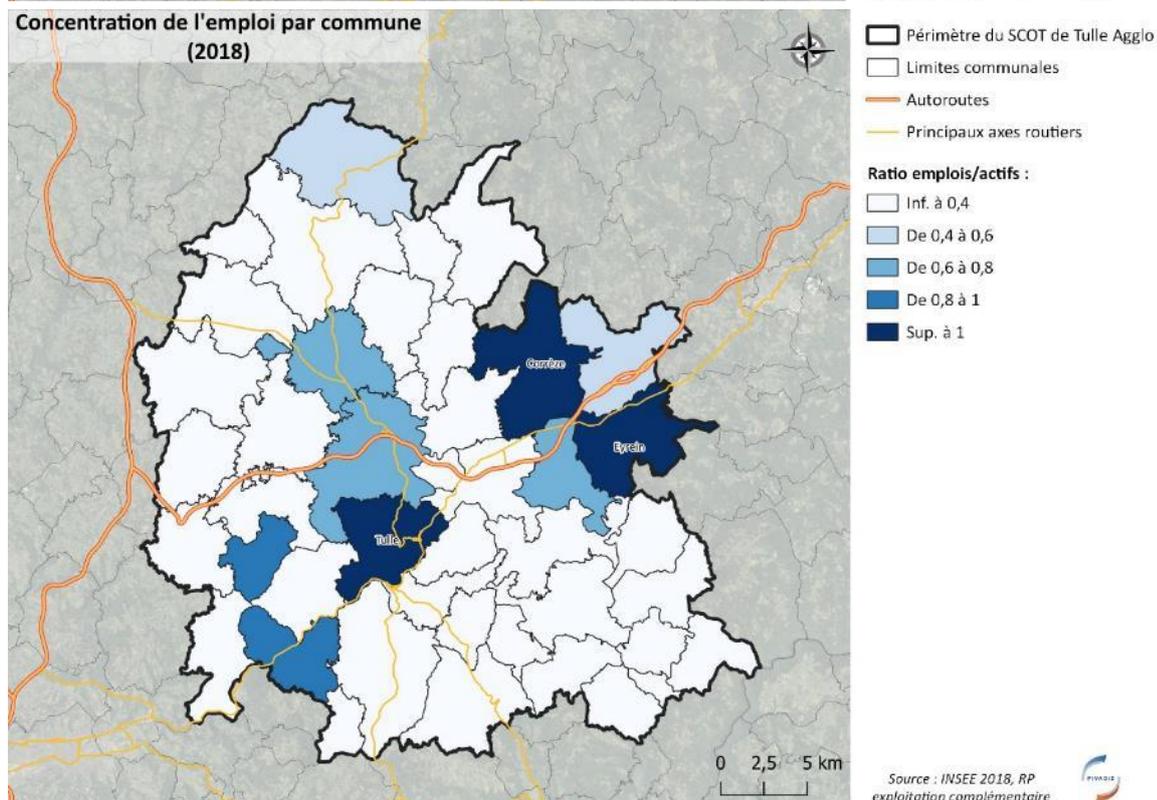
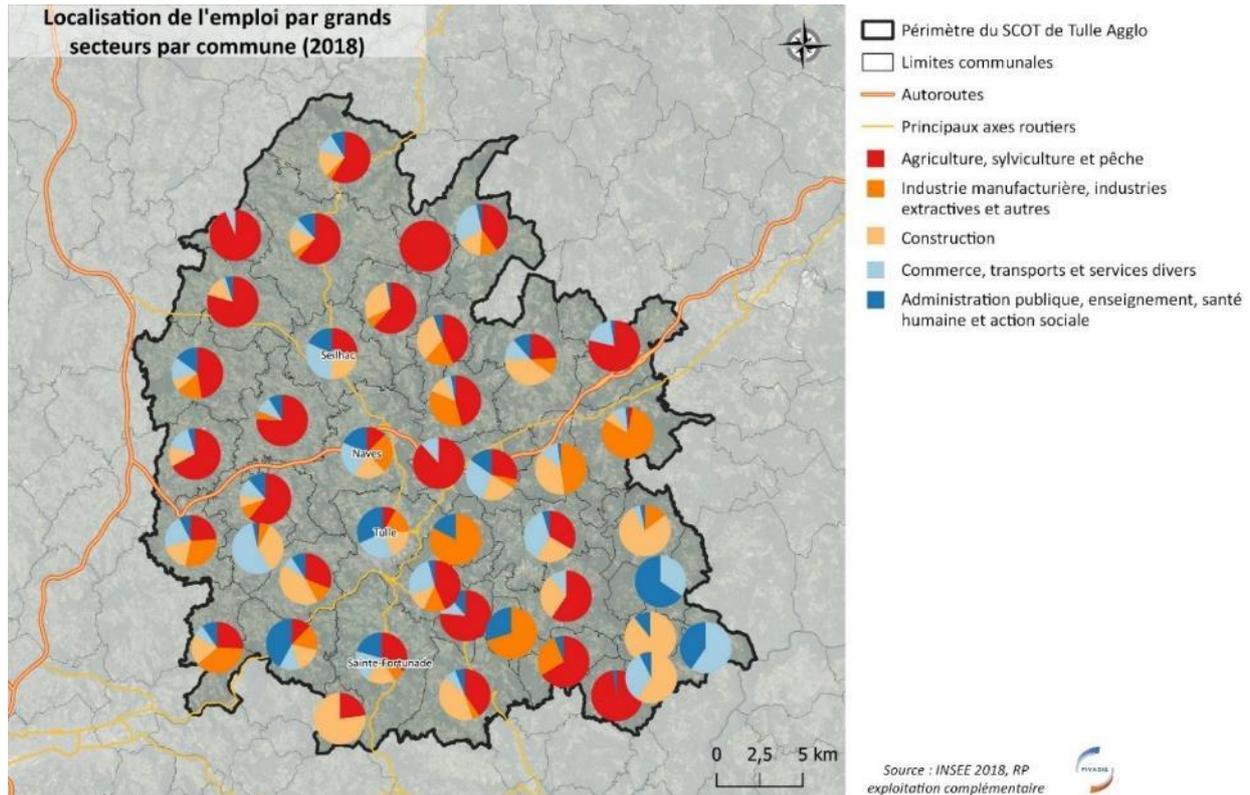
## Concentration de l'emploi

Sur chaque commune, le taux d'emplois du secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche semble majoritaire, mais à l'échelle du territoire de Tulle Agglo il ne représente que 819 emplois. De plus, certaines communes de montagne au sud-est ne comptent aucun emploi dans ce secteur, à l'inverse des pôles relais qui concentrent une plus grande mixité des différents secteurs d'emplois.

Sur le périmètre, le secteur de l'agriculture est devancé par celui de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale, qui abrite un total de 9162 emplois.

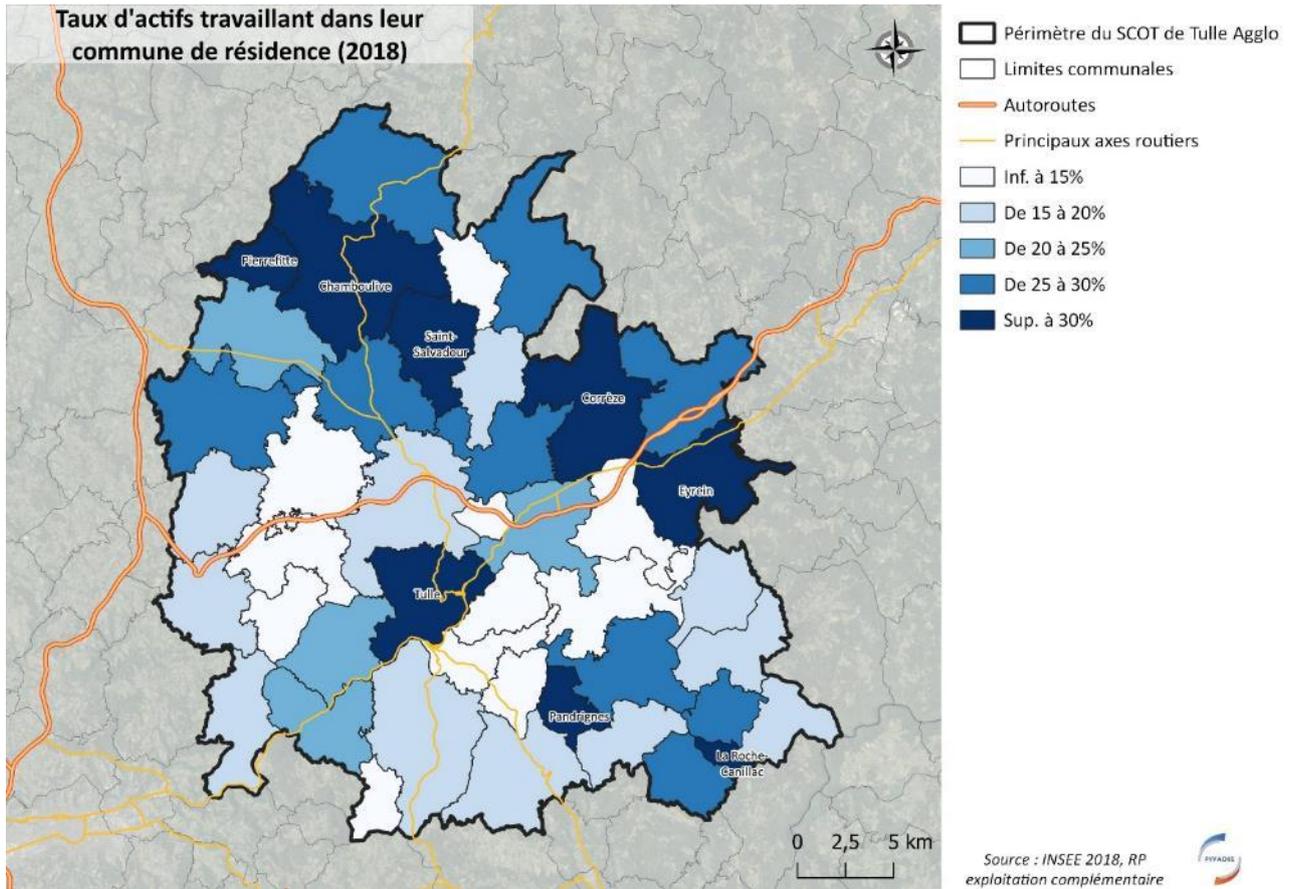
Le secteur du commerce et du transport recense 6082 emplois, avec 58% à Tulle, et celui de la construction 1092 emplois, avec 44% à Tulle. L'industrie dénombre quant à lui 1947 emplois, avec 37% à Tulle et 34% à Eyrein.

## Localisation de l'emploi par grands secteurs en 2018 (Source : PIVADIS)



Sur les communes de Tulle, Corrèze et Eyrein, une assez forte concentration de l'emploi se détache nettement du reste du territoire. A l'inverse, cette concentration se dévoile très faible principalement sur les communes en zones de montagne et en espace rural, avec un ratio emplois/actifs inférieur à 0,4.

**Flux de mobilité : déplacement domicile-lieu de travail en 2018 (source : PIVADIS)**

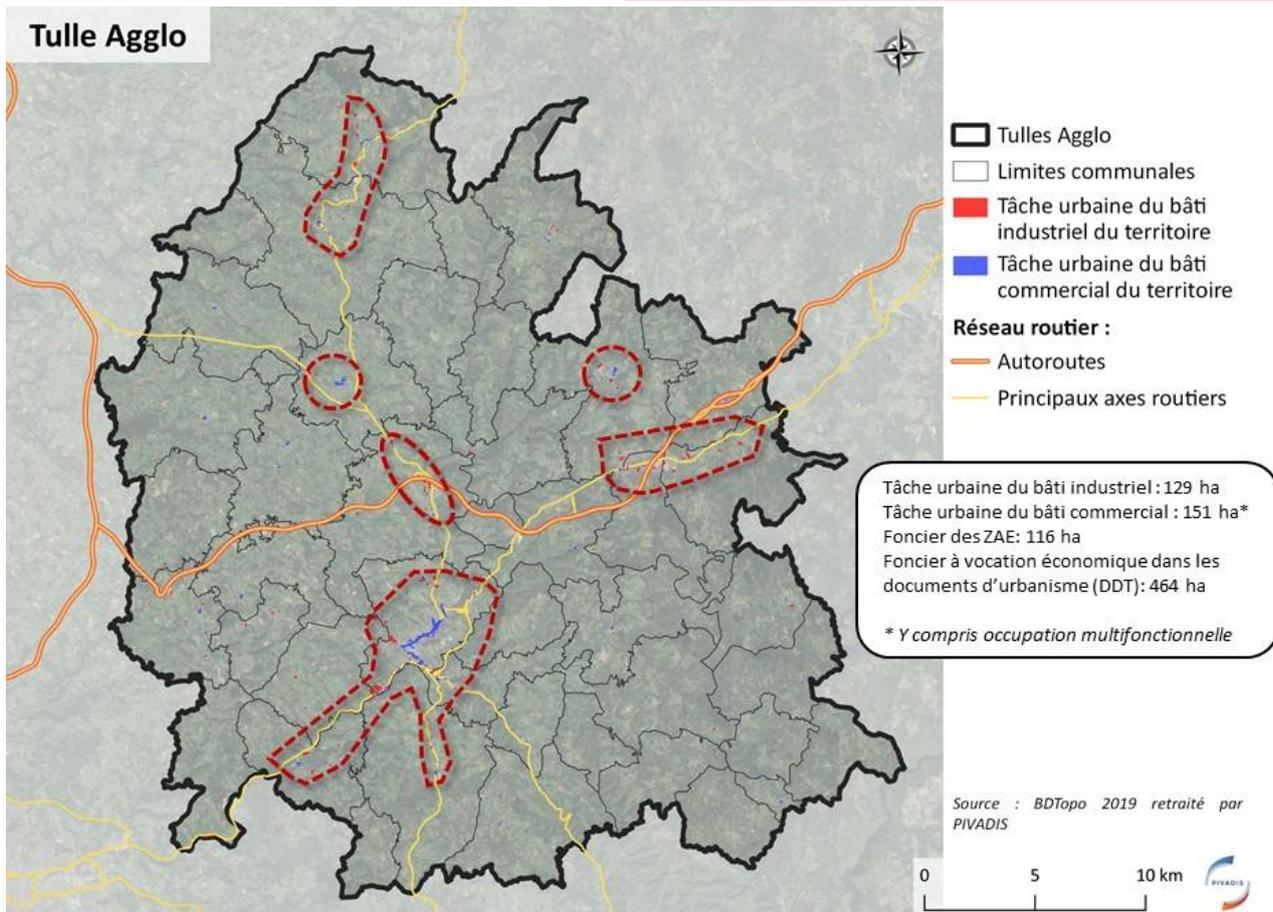


Une majorité d'actifs travaillant au sein de leur commune de résidence se concentre sur le nord du territoire, soit d'un taux supérieur à 30%.

**Activités économiques et occupation de l'espace**

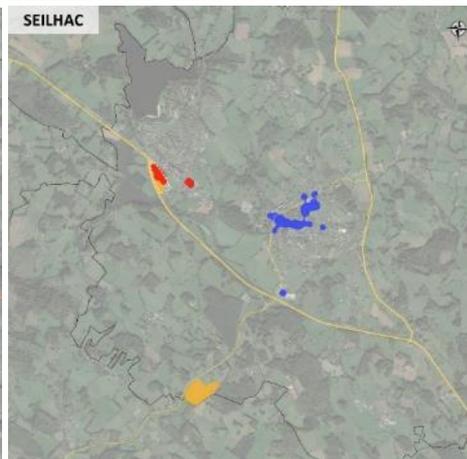
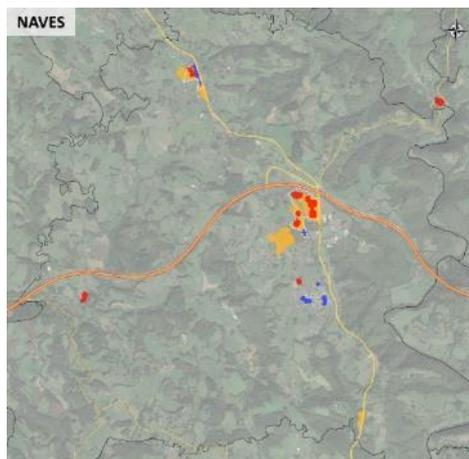
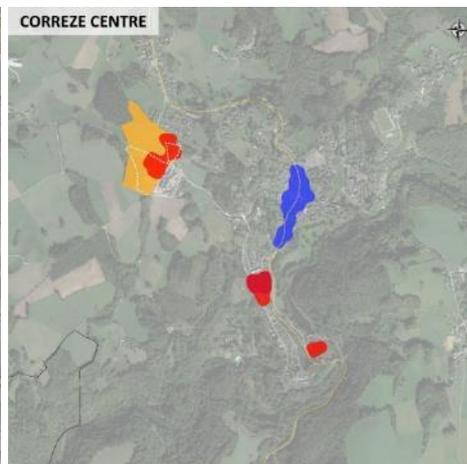
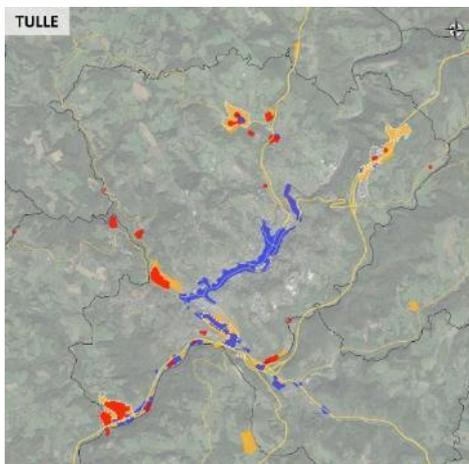
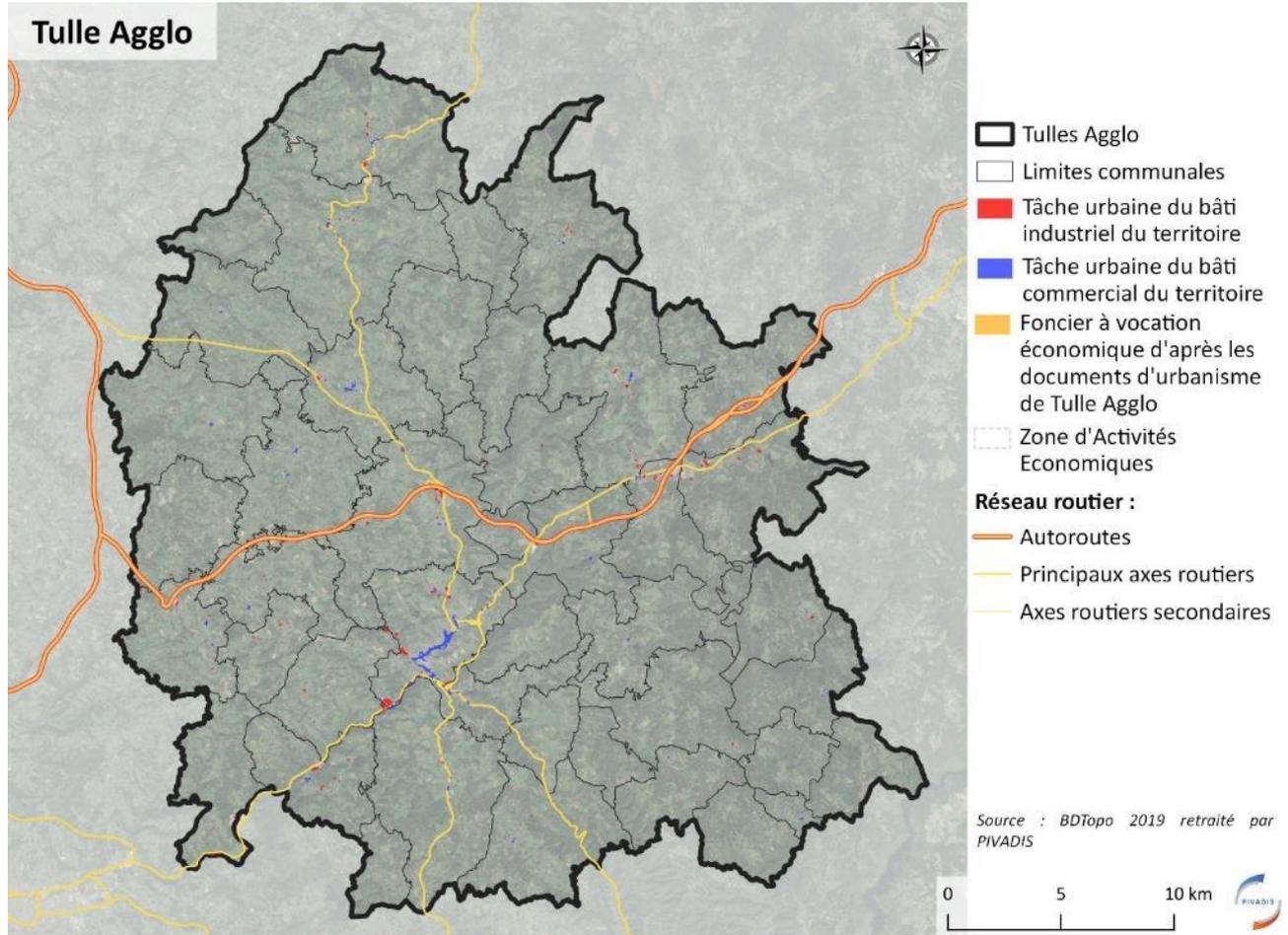
L'activité économique occupe 447 bâtiments pour l'industrie et 750 bâtiments qui accueillent des activités commerciales et de services (source : BD TOPO 19 retraitée par PIVADIS + relevés sur site PIVADIS en date de janvier 2021). Il convient de noter que près de 200 bâtiments accueillant des locaux à vocation de commerces et services comprennent au moins un local inactif.

Ces bâtiments représentent 232.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments industriels et 271.000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments accueillant des commerces et services. A titre de comparaison, le bâti agricole représente sur le territoire près de 3.100 bâtiments pour 935.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



La localisation du bâti s'inscrit pour beaucoup dans une logique d'axes (interactions avec l'autoroute, avec Nord-Sud) et s'appuie sur 3 centralités : Tulle (660 établissements employeurs privés au sens de l'Urssaf, pour près de 5.300 emplois salariés privés, Seilhac (52 établissements, pour environ 280 emplois salariés privés) et Corrèze (30 établissements pour 145 emplois salariés privés). Parmi les communes accueillant le plus d'emplois salariés privés, il convient de souligner le rôle d'Eyrein (780 salariés pour 22 établissements), Favars (400 salariés pour 17 établissements) et Naves (330 salariés pour 39 établissements).

Analyse des taches urbaines liées à l'économie (source : PIVADIS)



## Les Zones d'Activités Economiques, réceptacles de l'accueil de nouveaux bâtis à vocation économique

Tulle Agglo compte, en 2021, 28 zones d'activités économiques, existantes ou en cours de développement, qui totalisent 185 hectares. Ces zones sont concentrées principalement le long de l'A89 et des principaux axes routiers nord-sud. S'y ajoute le parc photovoltaïque sur la zone de Montane pour 91 ha. Ces 28 zones d'activités économiques peuvent être classifiées en 3 catégories) partir des indicateurs suivants :

	Stratégique	Equilibre	Proximité
Visible et directement accessible à partir d'un axe principal	X	(X)	
Services sur zone ou en proximité immédiate (restauration / hôtel)	X	(X)	
Surface supérieure à 5 ha	X	X	
Surface supérieure à 2 ha	X	X	X
Plus de 9 entreprises	X	X	
Emprise au sol des bâtiments supérieure à 10.000 m <sup>2</sup>	X		
Continuité urbaine			Préférable

Les 6 ZAE stratégiques totalisent près de 111 hectares, occupés à 58%. Cependant, sur les 42% théoriquement libres, seuls 28,5 hectares sont libres aménagées et commercialisables, alors que près de 19 ha ne sont pas commercialisables. On peut également noter que les équipements des ZAE stratégiques occupent des surfaces importantes : près de 11,5 hectares pour 52 hectares occupés par des activités.

Les 12 ZAE d'équilibre totalisent près de 53,5 hectares, occupés à 62%. Là aussi, les surfaces libres aménagées disponibles ne représentent que 12,5 ha, auxquelles s'ajoutent 2,5 ha libres mais non aménagés et 2,4 ha en projet (future ZA de la Gare à Corrèze). 2,7 hectares ne sont pas commercialisables.

Les 10 ZAE de proximité totalisent près de 21 hectares, occupés à 75%. Le volume de fonciers libres aménagés est limité : 1,5 ha, alors que 3 ha sont libres mais non aménagés.

Au total, le territoire présente au sein de ses ZAE 100,5 hectares occupés par des activités, 12 hectares occupés par des équipements liés aux ZAE, pour 42,6 hectares effectivement disponibles (aménagés), chiffre proportionnellement confortable pour l'accueil de nouvelles activités, d'autant que s'y ajoutent 5,5 hectares libres mais non aménagés et 2,5 hectares en projet, ainsi que les surfaces occupées mais à la vente ou à la location : 2,4 ha + 5,4 ha occupés par l'entreprise BORG WARNER, dont le départ est programmé.

On notera également le volume important de terrains non commercialisables au sein des ensembles cadastraux des ZAE : 22,2 ha au total, toutes ZAE confondues.

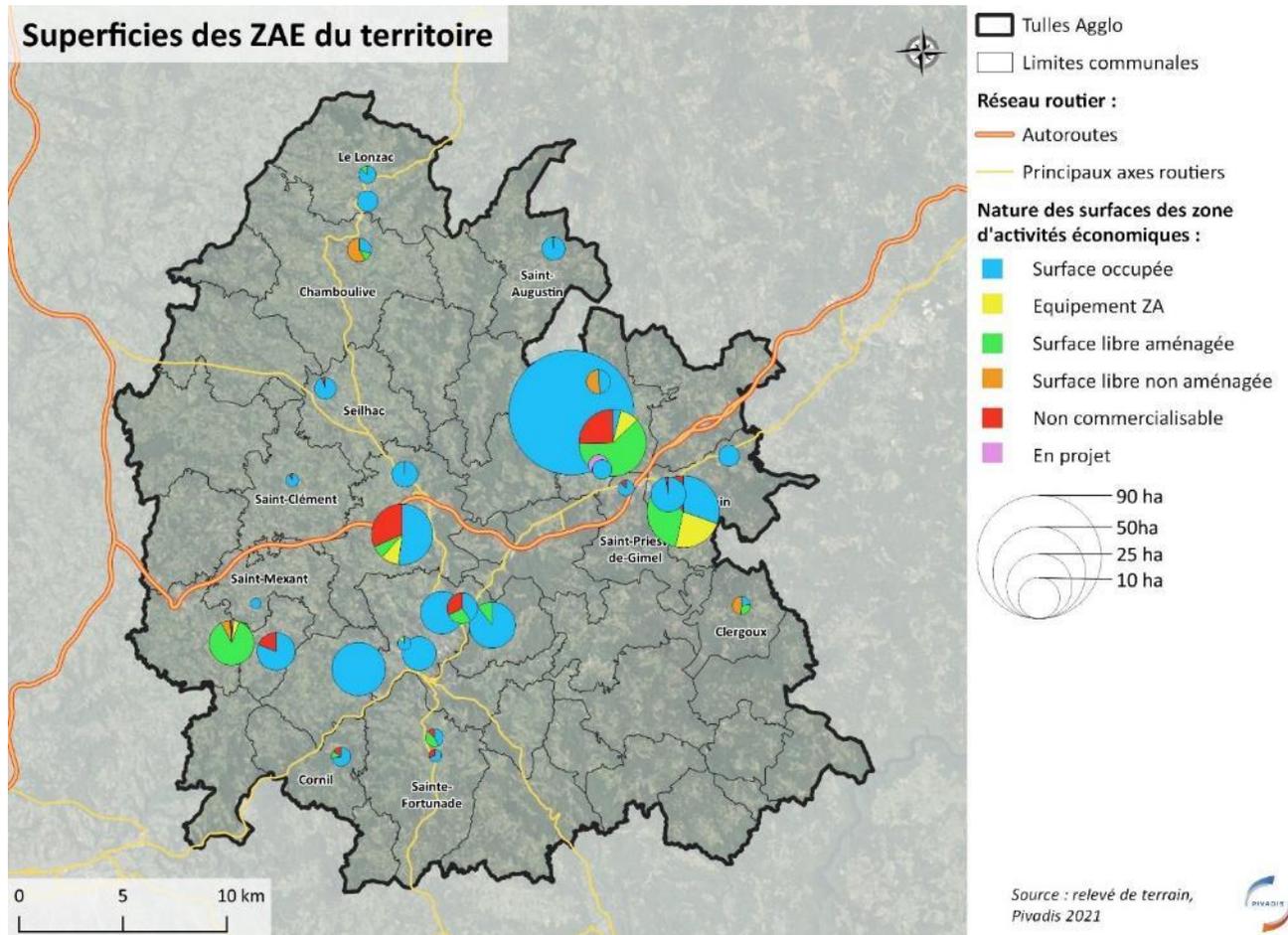
Nom	Commune	Typologie	Surface cadastrale	Surface occupée	Equipement ZA	Taux d'occupation	Surface occupée à vendre / à louer	Surface libre aménagée	Surface libre non aménagée	Non commercialisable	En projet
LA FONTALAVIE	CHAMBOULIVE	Proximité	32860	9658		29%		4000	19202		
LA ROCHE CONDOU	CLERGOUX	Proximité	19480	5116		26%		6297	10675		
PECHEMARUT	CORNIL	Proximité	21697	15801		73%		2644		3252	
LA GARE	CORREZE	Equilibre	22407	22407		100%					
Future ZA (secteur GARE)	CORREZE	Equilibre	24068			0%					24068
LE ROC BLANC	CORREZE	Equilibre	33641	15830		47%		17811			
MONTANE Nord + 3 Parc C	CORREZE + SAINT-PRIEST	Parc photovoltaïque	912786	912786		100%					
MONTANE EST 1	EYREIN	Stratégique (BorgWarner)	305169	92897	70073	53%		107544		34655	
LA CROIX DE SAINT-PIERRE	EYREIN	Proximité	25423	25423		100%					
LES CHAMPS DE BRACH	EYREIN	Equilibre	71922	70177		98%	8986			1745	
LES ALLEUX I	FAVARS	Stratégique (artisanat, petite industrie, commerce tertiaire)	84032	68131		81%				15901	
LES ALLEUX II	FAVARS / SAINT-MEXANT	Equilibre	117762	1525	5077	6%		102197	7549	1415	
LA MONTADE	LE LONZAC	Proximité	17740	15402		87%		2338			
LE VARISSOU	LE LONZAC	Proximité	25534	25534		100%					
LA GENESTE	NAVES	Stratégique (tertiaire, artisanale ou industrielle peu polluante)	218314	115293	20492	62%	5006	15232		70197	
SOLEILHAVOUP	NAVES	Equilibre	39471	39351	120	100%					
CHAMPS PAILLARD	SAINT-AUGUSTIN	Proximité	31743	27282	400	87%	4061				
LE BREUIL	SAINT-CLEMENT	Proximité	9686	8958		92%				728	
LE GRELET	SAINTE-FORTUNADE	Equilibre	19130	8130		42%		8593		2407	
LES ROSES	SAINTE-FORTUNADE	Equilibre	9446	6670		71%				2776	
LA CROIX DE LA CHAPELLE	SAINT-MEXANT	Equilibre	6286	6286		100%					
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	Proximité	15277	13227		87%	4047			2000	
MONTANE Sud + Est 2 *	SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	Stratégique	263687	10656	23691	13%		162410		66930	
ZA LA GARE	SEILHAC	Equilibre	27958	26657		95%				1301	
CUEILLE	TULLE	Stratégique	67978	67978		100%					
LA SOLANE	TULLE	Equilibre	107590	107590		100%					
MULATET	TULLE / SAINTE-FORTUNADE	Stratégique	167507	167507		100%	2206				
SOUILHAC	TULLE	Proximité	10381	9041	1085	98%				255	
TULLE EST	TULLE	Equilibre	54601	22268		41%		14673		17660	
		<b>TOTAL TULLE AGGLO</b>	<b>2763576</b>	<b>1917581</b>	<b>120938</b>	<b>74%</b>	<b>24306</b>	<b>425928</b>	<b>55237</b>	<b>221222</b>	<b>24068</b>
6		Sous-total stratégique	1106687	522462	114256	58%	7212	285186	0	187683	0
12		Sous-total équilibre	534282	326891	5197	62%	8986	125463	25360	27304	24068
10		Sous-total proximité	209821	155442	1485	75%	8108	15279	29877	6235	0
28		<b>Sous-TOTAL ZAE hors photovoltaïque</b>	<b>1850790</b>	<b>1004795</b>	<b>120938</b>	<b>61%</b>	<b>24306</b>	<b>425928</b>	<b>55237</b>	<b>221222</b>	<b>24068</b>
		Sous-total photovoltaïque	912786	912786							
		<i>Source : Tulle Agglo, suivi à la parcelle, sauf ZA Les Roses à Sainte-Fortunade</i>									
		<i>* dont 6,6 ha avec incertitudes</i>									

Nom	Commune	Rappel surface occupée	Surface Bâti (m <sup>2</sup> )	Nombre de bâtiments	Surface moyenne par bâtiments (m <sup>2</sup> )	Densités des parcelles occupées	Nombre d'établissements hors commerce	Nombre de commerces (y compris activités automobile)
LA FONTALAVIE	CHAMBOULIVE	9658	1904	10	190	20%	5	0
LA ROCHE CONDOU	CLERGOUX	5116	0	0	0	0%	1	0
PECHEMARUT	CORNIL	15801	1754	10	175	11%	2	1
LA GARE	CORREZE	22407	1917	3	639	9%	4	0
<i>Future ZA (secteur GARE)</i>	<i>CORREZE</i>							
LE ROC BLANC	CORREZE	15830	5413	12	451	34%	5	0
<i>MONTANE Nord + 3 Parc C</i>	<i>CORREZE + SAINT-PRIEST</i>	<i>912786</i>				<i>0%</i>		
MONTANE EST 1	EYREIN	92897	193	1	193	0%	0	0
LA CROIX DE SAINT-PIERRE	EYREIN	25423	6111	26	235	24%	1	0
LES CHAMPS DE BRACH	EYREIN	70177	12158	17	715	17%	5	1
LES ALLEUX I	FAVARS	68131	15686	16	980	23%	7	0
LES ALLEUX II	FAVARS / SAINT-MEXANT	1525	519	2	260	34%	1	0
LA MONTADE	LE LONZAC	15402	2283	17	134	15%	3	2
LE VARISSOU	LE LONZAC	25534	6329	13	487	25%	4	0
LA GENESTE	NAVES	115293	17270	28	617	15%	8	1
SOLEILHAVOUP	NAVES	39351	5620	15	375	14%	3	5
CHAMPS PAILLARD	SAINT-AUGUSTIN	27282	2318	7	331	8%	5	0
LE BREUIL	SAINT-CLEMENT	8958	1279	7	183	14%	3	2
LE GRELET	SAINTE-FORTUNADE	8130	777	4	194	10%	2	1
LES ROSES	SAINTE-FORTUNADE	9096	1027	3	342	11%	0	3
LA CROIX DE LA CHAPELLE	SAINT-MEXANT	6286	2537	13	195	40%	0	9
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	13227	1083	10	108	8%	4	1
MONTANE Sud + Est 2 *	SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	10656	0	0	0	0%	0	0
ZA LA GARE	SEILHAC	26657	3599	20	180	14%	4	0
CUEILLE	TULLE	67978	34582	57	1846	51%	12	37
LA SOLANE	TULLE	107590	19388	50	388	18%	15	2
MULATET	TULLE / SAINTE-FORTUNADE	167507	32496	73	445	19%	22	6
SOUILHAC	TULLE	9041	2884	3	961	32%	0	0
TULLE EST	TULLE	22268	18387	50	743	83%	14	2
		<b>1920007</b>	<b>197514</b>	<b>467</b>	<b>423</b>	<b>10%</b>	<b>130</b>	<b>73</b>
	Sous-total stratégique	522462	100034	174	3888	19%	49	44
	Sous-total équilibre	329317	70823	187	379	22%	52	23
	Sous-total proximité	155442	23061	100	231	15%	28	6
	Total hors photovoltaïque	<b>1007221</b>	<b>193918</b>	<b>461</b>	<b>4498</b>	<b>19%</b>	<b>129</b>	<b>73</b>

Ces 28 ZAE accueillent 461 bâtiments pour une surface bâti d'environ 19 hectares. Les principales en nombre d'établissements se situent à Tulle et Sainte-Fortunade (près de 50 établissements commerciaux et 60 établissements hors commerce).

Les surfaces bâties par rapport au foncier occupé est moyen : 19% en moyenne des parcelles occupées sont construites. Ce chiffre varie néanmoins en fonction du type de ZAE : 22% sur les ZAE d'équilibre, 19% sur les ZAE structurantes, 15% seulement sur les ZAE de proximité.

## Les zones d'activités économiques (source : PIVADIS)



### Immobilier et services :

En raison du positionnement du territoire et du développement du télétravail, il est crucial pour l'attractivité territoriale de disposer d'une couverture numérique haut débit complète, ainsi que d'espaces dédiés à l'accueil des télétravailleurs (*co-working*). Ceci est d'autant plus vrai que l'attractivité territoriale joue un rôle concret pour de nombreux couples dont l'un des membres travaille à l'extérieur du territoire, comme à Brive par exemple. Ces espaces sont une plus-value pour le bassin d'emploi et l'attractivité résidentielle : ils sont un atout pour les travailleurs qui peuvent justifier d'un lieu de travail adapté et bénéficier de services mutualisés (reprographie, visio-conférence, très haut débit, service postal etc). Tulle Agglo s'est doté de deux structures répondant à ces enjeux :

- Les « **bains douches numériques** », situés en cœur de ville de Tulle, sont un tiers-lieu proposant un espace de *co-working*, un espace d'accompagnement et de formation numérique et un espace d'apprentissage,
- **Initio Entreprises**, situé dans le quartier de Souilhac, est un espace regroupant hôtel d'entreprises (7 ateliers, 5 dépôts, 48 bureaux), centre d'affaires (3 salles de réunion) et *co-working* avec de nombreuses prestations et services.

## Économie : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Après une période de baisse démographique combinée à la perte de 800 emplois sur la période 2007-2017, la période récente montre un renversement de tendance avec un gain d'emplois et de population.
- La dynamique de création d'emplois récente n'est néanmoins pas liée à l'emploi salarié privé, qui continue à baisser, avec des évolutions très différenciées en fonction des univers économiques : baisse assez nette en particulier dans la construction.
- La diversité des secteurs d'activités soutenant la dynamique économique et d'emplois constitue néanmoins un atout.
- Le poids de l'emploi public et parapublic est majeur sur Tulle Agglo (48% des emplois) et en nette croissance au fil du temps (il était de 41% en 1999)
- Avec 28 ZAE représentant 185 ha (hors photovoltaïque), le territoire est fortement doté en foncier économique. Sur ce volume, 100 ha sont actuellement occupés par des activités. Cependant, les surfaces libres aménagées sont de 42,5 ha, commercialisables, auxquels s'ajoutent environ 8 ha libres non aménagés.
- Les mutations économiques se poursuivent et le foncier économique à vendre ou à louer, au-delà des fonciers libres, représentent à 2021 environ 8 ha, dont 5,4 ha liés au départ programmé de l'entreprise Borg Warner.

### Enjeux :

- Relancer l'attractivité du territoire pour l'installation d'entreprises privées génératrices d'emplois salariés privés.
- Optimiser l'usage du foncier à vocation économique existant, tout en assurant une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments à vocation économique.
- Assurer une offre foncière adaptée pour chaque niveau de ZAE, en travaillant en particulier l'équilibre des ZAE de proximité.

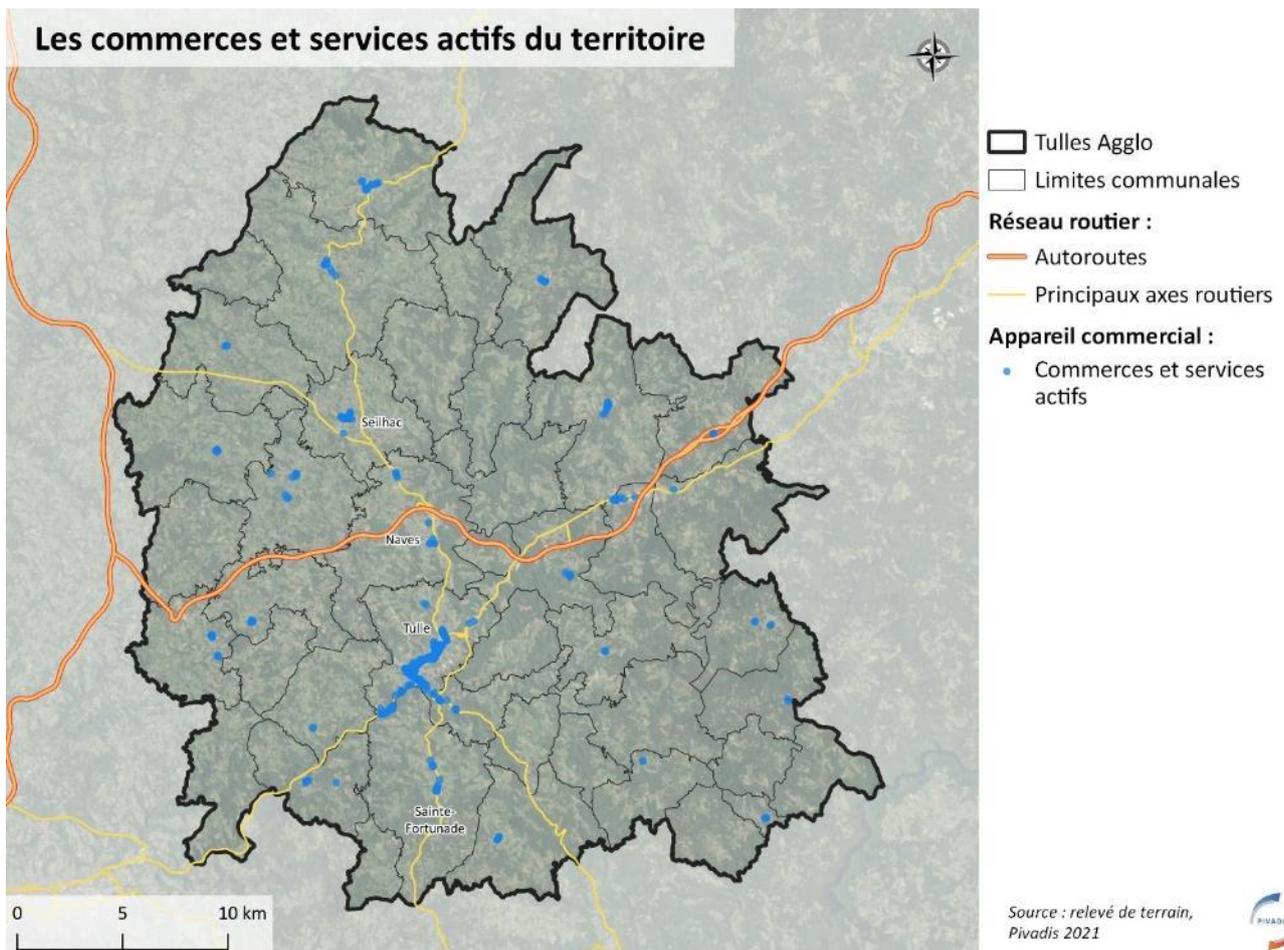
## 2.3 Commerce

### Appareil commercial

#### 640 commerces et services actifs sur le territoire fortement concentrés sur Tulle

Tulle Agglo compte environ 640 commerces et services actifs répartis sur l'ensemble du territoire, avec une forte concentration sur la ville de Tulle qui en compte 425, soit les 2 tiers.

Le territoire compte également 119 locaux occupés par des activités non commerciales (dont 87 à Tulle).



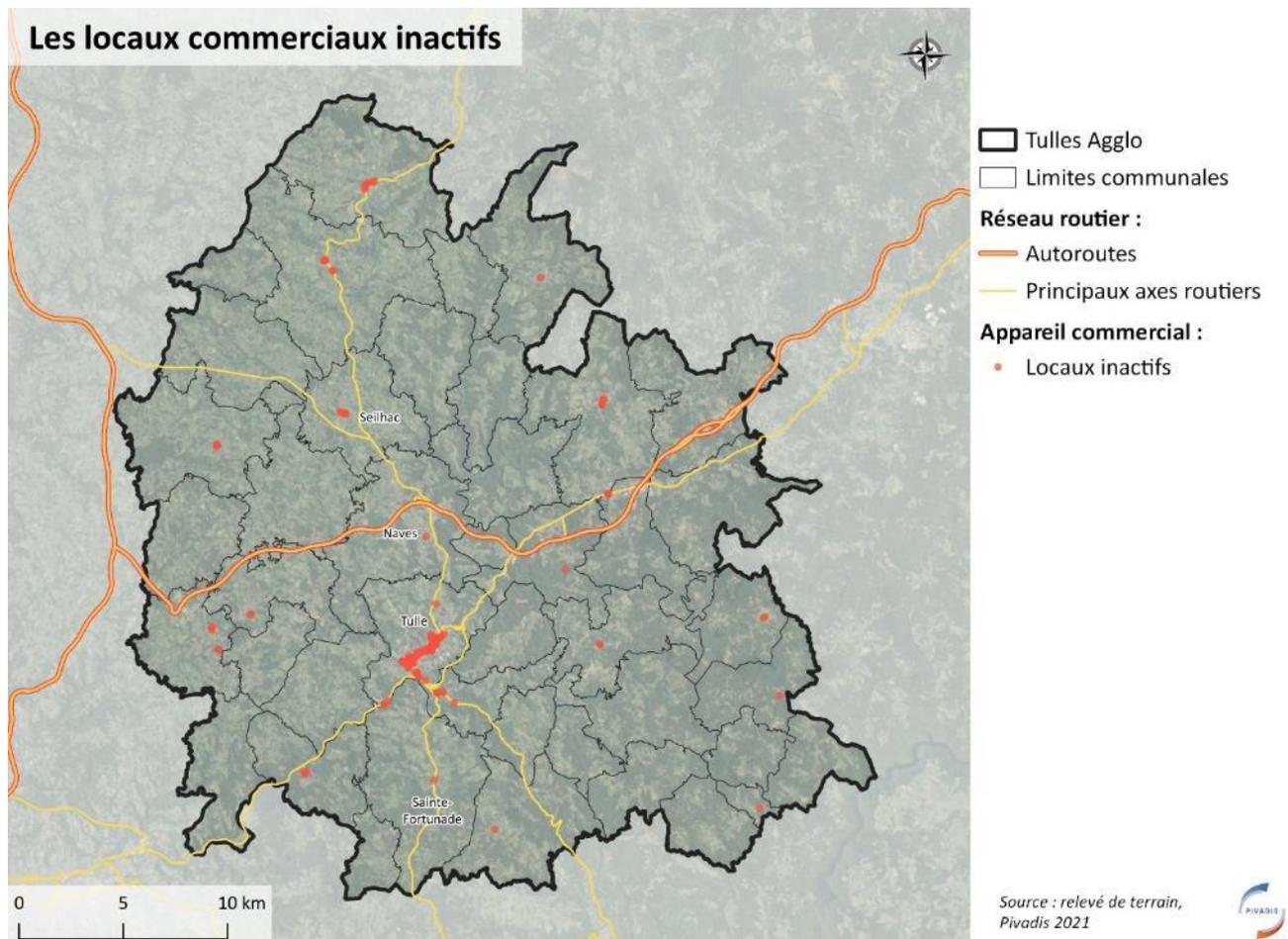
#### Une forte vacance des locaux commerciaux

Bien qu'en milieu rural et dans les petites et moyennes villes le taux de vacance de locaux commerciaux soit plus élevé que la moyenne nationale (12%), la vacance commerciale du territoire est très forte avec un taux de 26%, soit 222 locaux.

Ce taux n'est pas forcément que le reflet d'une déprise commerciale, mais peut être lié à d'autres facteurs : l'état de l'appareil commercial, des surfaces trop petites ou encore des loyers trop élevés. Il convient donc de relativiser ce chiffre, d'autant plus que la localisation de ces locaux, leur largeur de façade et leur état constituent autant d'éléments de pondération du constat.

Au premier trimestre 2021, la ville de Tulle comptait 156 locaux vacants, soit un taux s'élevant à 27%. Le centre-ville, plus particulièrement touché, concentrait 119 locaux vacants. Selon les différentes séquences commerciales qui compose le centre-ville, le taux de vacance peut grimper jusqu'à 38% (rue Jean Jaurès). Ce constat, même s'il convient de le relativiser, impacte fortement la perception et l'attractivité de la ville.

En dehors de Tulle, le taux descend à 23%, même si certaines communes sont plus touchées que d'autres (Le Lonzac 44%, Cornil 40%...), les locaux vacants sont répartis sur l'ensemble du territoire.



### Une offre équilibrée globalement mais un peu faible en dehors des besoins courants

Tulle Agglo compte 640 commerces et services actifs sur son territoire. En prenant en compte l'impact du tourisme sur le territoire, la densité de commerces et services actifs apparaît équilibrée, elle est de 1 établissement pour 70 habitants ce qui correspond à peu près à la moyenne théorique de 1 pour 68 habitants. Mais en termes de composition, l'offre comprend quelques déséquilibres.

L'offre commerciale en besoins courants est forte, avec un nombre d'établissements supérieur à la moyenne théorique, notamment en alimentaire spécialisé (+12 Ets), en hygiène santé beauté (+26 Ets) et en services en agence (+22 Ets). Ce constat est le reflet, malgré la forte concentration des commerces sur la ville de Tulle, d'un véritable maillage du territoire en services de proximité.

En revanche, en dehors des besoins courants, on note des déficits d'établissements plus ou moins importants : équipement de la personne (-20 Ets), équipement de la maison (-11 Ets), culture loisirs (-9 Ets), et cafés hôtels restaurants (-36 Ets).

Equilibre théorique en nombre d'établissements	Tulle Agglo		Equilibre théorique large zone (avec impact touristique)*		
	Nb total de commerces	%			
Alimentaire spécialisé	90	14%	12%	78	
Généraliste	13	2%	2%	13	
Equiperment de la personne	58	9%	12%	78	
Equiperment de la maison	54	8%	10%	65	
Hygiène santé beauté	104	16%	12%	78	
Culture loisirs	63	10%	11%	72	
Cycles autos	69	11%	10%	65	
Cafés hôtels restaurants	95	15%	20%	131	
Services en agence	94	15%	11%	72	
<b>Total</b>	<b>640</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>654</b>	

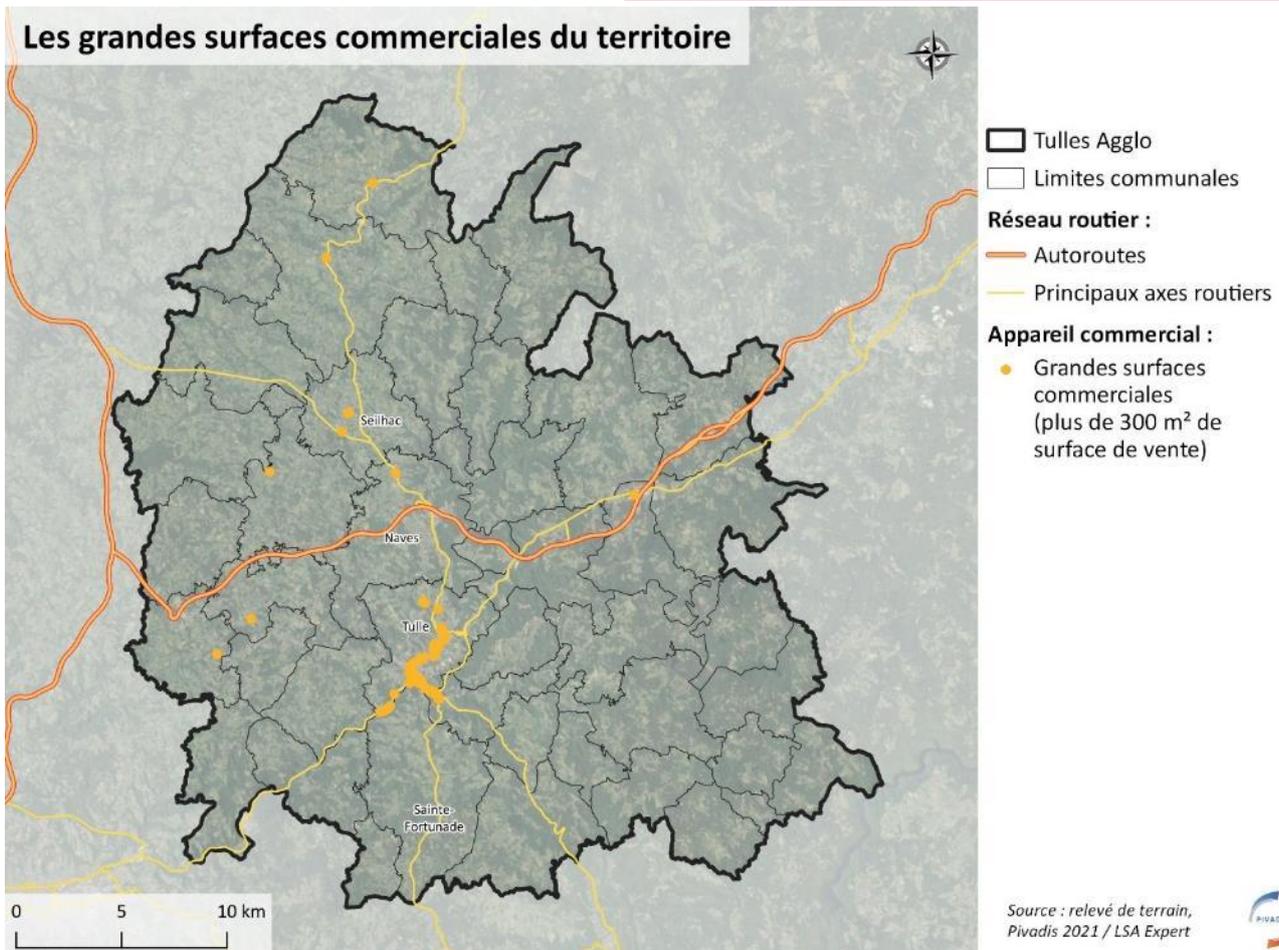
*\*Comparatif "large zone" sur 1699 communes (8,6 M d'habitants), incluant la prise en compte, sur le territoire de Tulle Agglo de 3.500 résidences secondaires (INSEE 2017), 444 chambres d'hôtel (INSEE – 2019), 629 emplacements de camping (INSEE – 2019) et 89 lits en village vacances.*

### Une offre d en grandes surfaces

Le territoire accueille 82 locaux de grandes et moyennes surfaces (locaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de vente / hors garages automobiles et hôtels). Ces locaux totalisent près de 62.000 m<sup>2</sup> de vente cumulées sur un total de 110.000 m<sup>2</sup> tous types de surfaces de vente confondues. On dénombre 67 établissements de commerce à proprement dit, actifs, au sein de ces locaux, pour un total de l'ordre de 57.000 m<sup>2</sup>. La densité de grandes surfaces est en conséquence de l'ordre de 1.120 m<sup>2</sup> pour 1.000 équivalents habitants (incluant l'impact des touristes hébergés et résidents secondaires). Cette densité s'inscrit plutôt en bas de fourchette des constats usuels sur de larges territoires.

La répartition de ces établissements met en avant :

- une forte présence en grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire : 3 hypermarchés pour près de 10.700 m<sup>2</sup> de vente, 4 supermarchés pour un total de l'ordre de 3.800 m<sup>2</sup> de vente et 2 supérettes pour 1.400 m<sup>2</sup> de vente environ. Cette présence est néanmoins justifiée par le maillage géographique et le potentiel touristique du territoire,
- une présence significative en équipement de la maison, avec 16 ets en grandes et moyennes surfaces, pour 14.250 m<sup>2</sup> de vente. Ce chiffre est néanmoins en partie surévalué, notamment pour le bricolage, domaine dans lequel 3 ets de spécialistes matériaux cumulent 2.420 m<sup>2</sup> de vente, alors que les magasins généralistes de bricolage, au nombre de 2, représentent 4.800 m<sup>2</sup> vente. On note, en matière d'équipement de la maison, l'absence de vraiment grands formats, lié au niveau de potentiel commercial, largement insuffisant pour ce type de concepts.
- un chiffre important en culture loisirs, avec 12.700 m<sup>2</sup> de grandes et surfaces cumulées, mais pour 16 établissements. Ce chiffre est également faussé car il inclut un horticulteur pépiniériste pour 3.000 m<sup>2</sup> de surface de vente, et 4 jardineries de taille moyenne à petite pour 4.200 m<sup>2</sup> de vente.
- on note également, dans un secteur d'activité plus contraint par les évolutions de consommation, 8 moyennes surfaces en équipement de la personne pour 5.500 m<sup>2</sup> de vente.



Les grandes et moyennes surfaces, en dehors de l'offre alimentaires généraliste, occupent en conséquence une place moyenne dans l'équipement commercial local, avec une contrainte liée à la densité d'habitants sur la zone d'influence potentielle. D'ailleurs, l'activité de la CDAC est très limitée sur le territoire : de 2013 à 2021, on dénombre seulement 6 demandes, toutes sur Tulle, pour un total de 2.983 m<sup>2</sup> demandés, dont 5 acceptées, pour 2.708 m<sup>2</sup> + 708 places de cinéma.

## L'armature commerciale

Si 17 communes du territoire n'accueillent aucun commerce, le maillage du territoire en services de proximité apparaît néanmoins de bonne qualité.

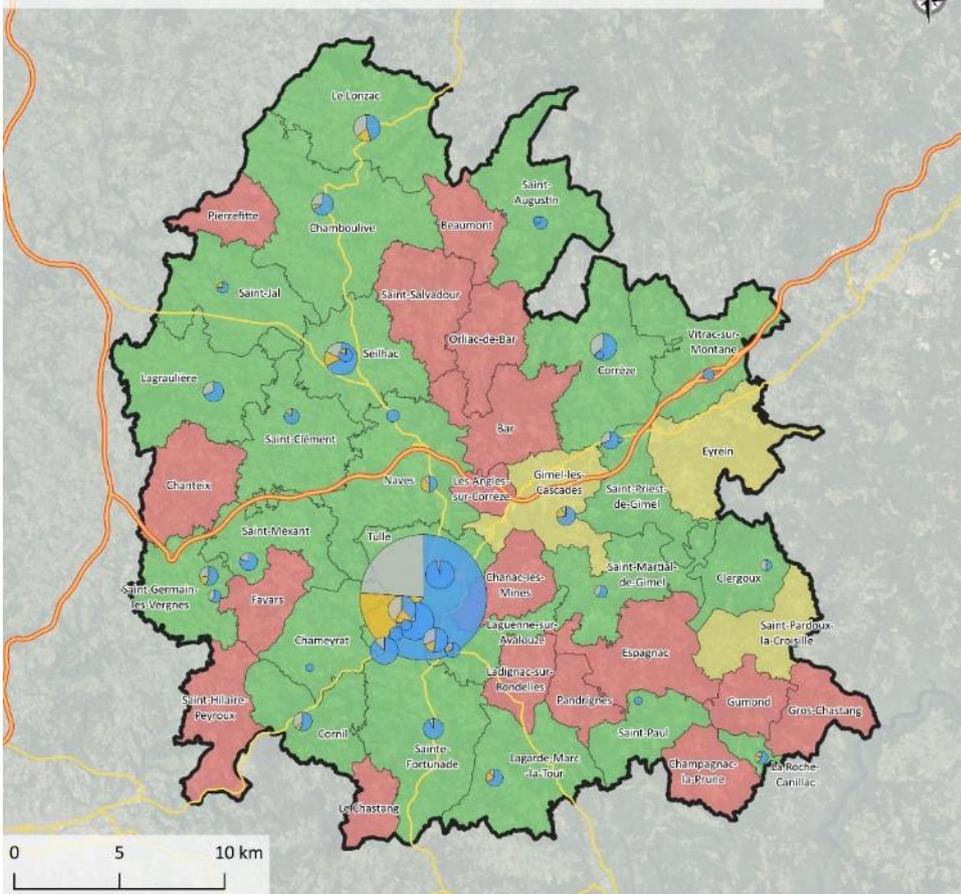
Le rôle de centralité à l'offre diversifiée est bien établi sur Tulle Agglo, malgré la relative dispersion des commerces et services actifs, qui implique une multiplicité de sites aux fonctionnements différenciés.

Au-delà, seule la commune de Seilhac s'inscrit dans une échelle supérieure à la simple réponse de proximité à l'échelle communale, avec 2 sites : le centre-ville, et le site décentré autour du supermarché.

14 communes proposent, à l'échelle de la proximité, une offre de services plutôt structurée, et 8 une offre s'inscrivant plus limitée (services de proximité ruraux).

L'ensemble est, au regard de la localisation de la population, plutôt équilibré.

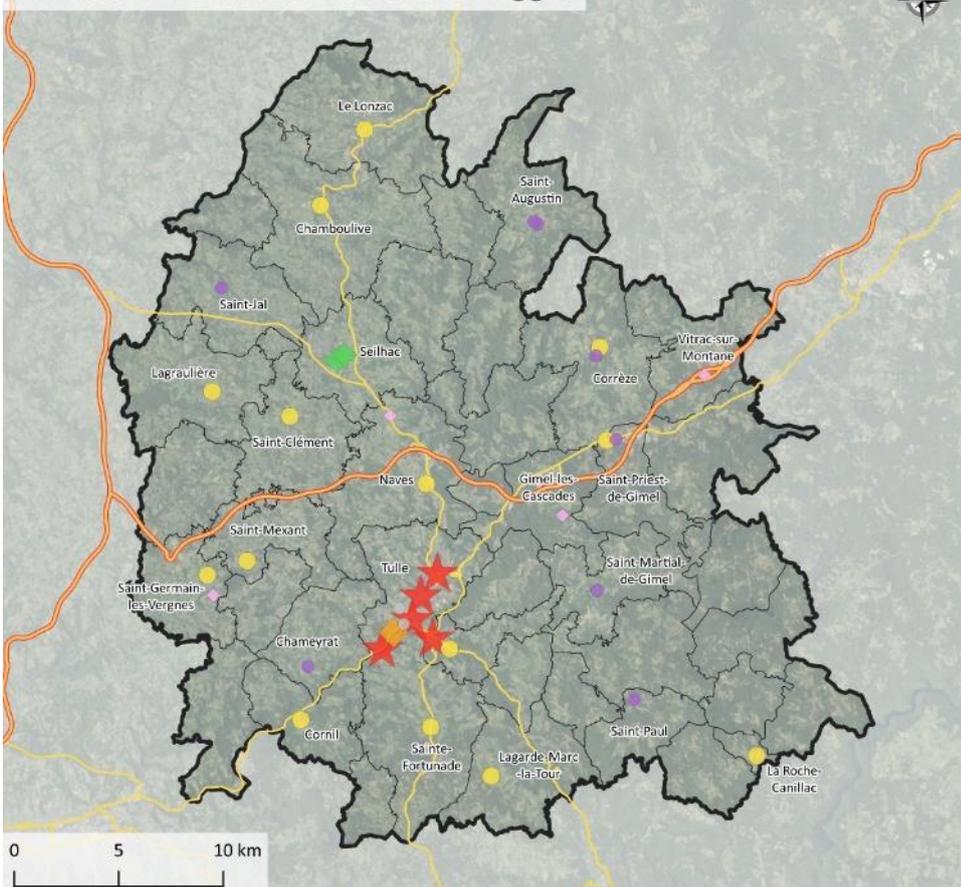
## Répartition des locaux commerciaux sur le territoire



Source : relevé de terrain, Pivadis 2021



## Armature commerciale de Tulle Agglo



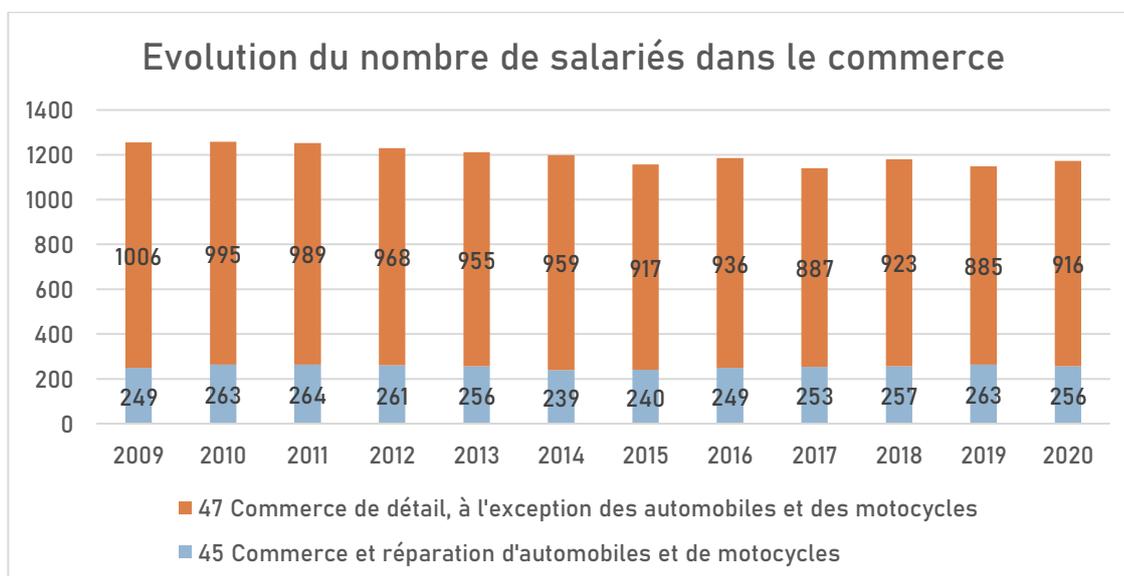
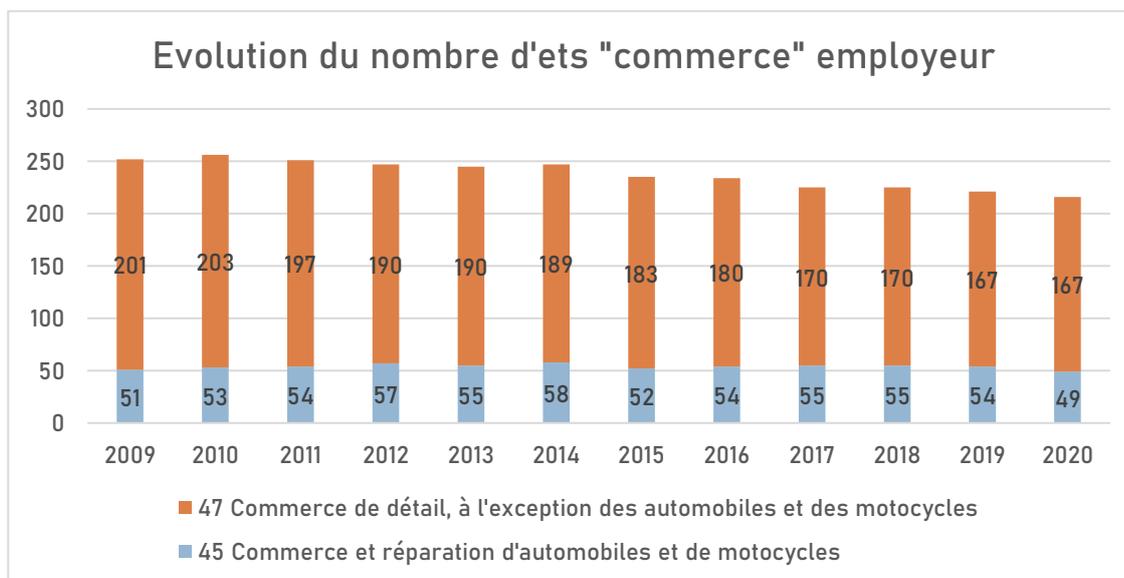
Source : relevé de terrain, Pivadis 2021



## Commerces et emplois

Sur la base des données de l'URSSAF, on note une baisse significative (15%) du nombre d'établissements employeurs dans la catégorie commerce de détail. Par contre, le nombre d'emplois salariés n'a pas baissé dans les mêmes proportions : environ 90 emplois en moins soit 9%. A noter, la moitié de ces pertes d'emplois sont liés à l'évolution des effectifs des grandes surfaces à dominante alimentaire (hypermarchés et supermarchés), dont les effectifs cumulés sont passés de 435 en 2009 (soit 43% des emplois salariés du commerce de détail) à 390 en 2020.

Dans l'automobile et les motos, les chiffres sont par contre assez stables dans la durée.



## Prendre en compte l'évolution rapide des pratiques et attentes

Le commerce de détail, contrairement à d'autres domaines de l'économie (industrie, services...) fonctionne sur un marché fini, au sens où il développe son activité à partir d'une clientèle présente sur un territoire (de manière continue ou ponctuelle : actifs non-résidents, touristes). En fonction de son niveau d'attractivité, son périmètre d'influence peut varier mais de manière différenciée entre :

- la réponse à des besoins courants, alimentaires par exemple, plutôt sur un temps d'accès court, de moins de 15 ou au plus 20 minutes, avec des enjeux de niveau de services à la population, en particulier dans les communes rurales, mais aussi dans les quartiers des centralités urbaines plus denses,
- la réponse à des dépenses moins régulières, voire peu ponctuelles (comme les meubles par exemple), avec des temps d'accès pouvant s'accroître pour les dépenses les moins fréquentes (jusqu'à 45 minutes, voire 1h30 pour des cas très exceptionnels). Pour le cas de concept associant une notion de loisirs au commerce, l'influence peut également s'élargir, mais cela ne concerne pas plus de 5% des dépenses d'un ménage.

Bien évidemment, la montée en puissance du e-commerce relativise cette notion de marché fini. Mais elle constitue aussi l'amorce d'une mutation vers une logique de services plus que de vente de produits. L'exemple le plus criant est le drive, rendu possible par la technologie numérique, mais qui vient en fait compléter l'offre de services des super et hypermarchés, le plus souvent sans générer de chiffre d'affaires supplémentaires pour les drives accolés (les drives solo, très peu nombreux en France, sont sur un modèle différent).

Au final, ce service reste utilisé de manière marginale, même avec la progression pendant la période de confinement liée au covid19 : 2,5 à 4% avant la crise sanitaire. Il est principalement utilisé par des familles périurbaines, illustrant la poursuite du développement horizontal de l'urbanisme dans les quarante dernières années.

La largeur de la zone d'influence d'un ensemble commercial est dépendant de son attractivité. Celle-ci n'est pas seulement liée au nombre de commerces et au nombre de m<sup>2</sup> développés. Elle dépend aussi de la qualité du contexte et de l'image d'un site. La facilité d'accès est également un facteur, mais lui-même dépendant du niveau d'attractivité : plus le niveau d'intérêt pour le consommateur est fort, moins le critère de l'accessibilité pèse sur la décision de fréquentation. Si les critères quantitatifs ne sont pas les seuls donc, ils constituent néanmoins une base essentielle. Or, le dimensionnement d'une offre commerciale dépend d'abord de son marché en zone primaire, d'où une focalisation de l'offre sur les principales densités urbaines. Le chiffre d'affaires d'un commerce se structure en effet d'abord sur sa zone primaire, avant de se consolider sur les zones secondaires, tertiaires, voire quaternaires, avec une emprise décroissante sur les dépenses à mesure que l'on s'éloigne et que les alternatives de lieux de dépense apparaissent. Il existe donc un processus itératif entre le positionnement d'une offre et la définition de sa zone de chalandise, fonctionnant à la hausse, comme à la baisse (pour les offres répondant aux besoins courants, dits « de proximité »).

Ainsi, l'évolution du commerce dans les quarante dernières années, avec à la fois le développement de la grande distribution, mais aussi parallèlement une forte évolution du cadre du fonctionnement du commerce dit « traditionnel » (forte montée en puissance des contraintes des normes pour l'alimentaire

par exemple, évolution du niveau de charges et de la législation du travail), tend à nécessiter des chiffres d'affaires de plus en plus importants par établissement pour assurer leur viabilité et de ce fait des densités d'habitants de plus en plus importantes. Cela explique pour une grande part la difficulté à maintenir des commerces de proximité en milieu rural, mais aussi plus récemment au centre des villes petites et moyennes, en particulier.

La période récente montre des évolutions qui remettent en cause le principe premier, valable depuis le moyen-âge, à savoir la qualité de l'emplacement par rapport à la localisation de la population et aux flux de déplacement. Ce principe implique une valorisation différenciée des locaux en fonction de leur emplacement, de leur appartenance à un site commercial. Il a été, quelque peu détourné en France par rapport au modèle général, générant une situation unique au monde : la valorisation du fonds de commerce, généralement liée au chiffre d'affaires généré.

La capacité à digitaliser le commerce implique :

- le développement du « e-commerce » depuis le début des années 2000, avec des prises de parts de marché très différenciées en fonction des produits ou services,
- le développement de services liés à la capacité à commander à distance : drive, drive piétons, livraisons à domicile, qui ont été particulièrement utilisés pendant le confinement, ou dans des points relais,
- l'émergence du principe de « commerces hybrides », pas seulement pour les groupes de distribution, mais aussi pour les commerces indépendants : le commerce n'est plus à terme seulement physique, mais aussi digital, avec une multiplicité de possibilités, pour le clients, d'y avoir accès et de récupérer ses produits ou services.
- Parallèlement, les aspirations des « consommateurs » évoluent au fil du temps, et ces évolutions pourraient nettement s'accélérer suite à la crise sanitaire que nous vivons actuellement :
- la priorisation des circuits courts,
- une consommation plus raisonnée, qui implique la réparation, la seconde vie de produits, au-delà de produits plus respectueux de l'environnement,
- mais aussi des comportements de plus en plus individualisés.

Ceci étant, l'acte de consommer reste fondamentalement ancré sur le désir, tant pour le produit / service que pour le lieu où la forme de commercialisation utilisée. C'est le principal enjeu pour les années à venir, tout particulièrement pour la centralité de Tulle.

## DE LA POSSESSION À L'UTILISATION

### BESOINS COURANTS

1.784 ets / 120.000 m<sup>2</sup>

ACHATS  
HEBDOMADAIRES,  
VOIRE QUOTIDIENS  
SERVICES  
DE PROXIMITÉ



UN CONSTAT DE CONFORTEMENT DE LA POSITION DES GRANDES SURFACES DANS LES ANNEES 2000, MAIS UN FUTUR POTENTIELLEMENT BEAUCOUP PLUS MULTI-SUPPORTS DANS LES COMPORTEMENTS.

### INVESTISSEMENTS

372 ets / 46.000 m<sup>2</sup>

ACHATS  
DE TRÈS FAIBLE  
FRÉQUENCE,  
MAIS USAGE  
DANS LA  
DURÉE



BAISSE D'EMPRISE DES GRANDS FORMATS AU PROFIT DE FORMATS SPÉCIALISÉS ET DE LA VENTE À DISTANCE. UN FUTUR TIRANT VERS LES SERVICES PLUS QUE LA VENTE. FAVORABLES À DES FORMATS «SUR MESURE».

### ACHATS LUDIQUES

322 ets / 43.000 m<sup>2</sup>

ACHATS  
IRRÉGULIERS DE  
PRODUITS  
ET SERVICES



DES CONCEPTS QUI SE CHERCHENT ENTRE GIGANTISME ET VENTE À DISTANCE. MAIS DES MUTATIONS RAPIDES VERS LA VENTE À DISTANCE ET UN ENJEU POTENTIEL DU TOURISME

### ACHATS DÉSIRS

475 ets / 60.000 m<sup>2</sup>

ACHATS  
DE FRÉQUENCE  
MOYENNE  
À FAIBLE



UNE MULTIPLICATION DES POINTS DE VENTE EN GALERIES / RETAIL, POUR UN MARCHÉ À LA BAISSE. UN FUTUR QUI RISQUE D'ÊTRE MARQUÉ PAR LA VENTE À DISTANCE ET LA BAISSE DE CONSOMMATION.

## Commerce : synthèse et enjeux :

### Synthèse :

- Un nombre de commerces et services actifs (autour de 640) équilibré par rapport aux potentiels : habitants + apports touristiques.
- Une forte présence des grandes surfaces à dominante alimentaire, mais qui contribuent à une réponse diversifiée aux besoins courants des habitants et des usagers du territoire.
- Un bon maillage du territoire en services de proximité. Au total, on dénombre 37 sites commerciaux sur le territoire, dont 20 sites de centralités (445 commerces et services actifs / 29.000 m<sup>2</sup> de vente) et 17 sites « décentrés » (147 commerces et services actifs / 49.000 m<sup>2</sup> de vente).
- Une diversité plus limitée de l'offre hors besoins courants, liées aux valeurs de consommation elles-mêmes liées au nombre d'habitants et usagers du territoire.
- Un nombre d'emplois salariés en repli dans les 12 dernières années, y compris dans les grandes surfaces à dominante alimentaires, qui représentent 43% des emplois salariés du commerce de détail.
- Un surnombre de locaux commerciaux par rapport aux potentiels. La présence de locaux inactifs n'est pas lié à des phénomènes conjoncturels mais bien à une problématique structurelle.

### Enjeux :

- Intégrer la 5<sup>ème</sup> révolution du commerce dans l'orientation et le dimensionnement du bâti commercial et logistique et accompagner les commerçants dans cette transition à l'échelle de l'ensemble du territoire: commerces = services.
- 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 comme site structurant pour le territoire.
- Optimiser les retombées des flux pendulaires (7.000 à 8.000 / jour) sur les commerces de Tulle.
- Développer des solutions alternatives pour les locaux commerciaux de rez-de-chaussée inactifs sur le centre-ville de Tulle, particulièrement nombreux, alors que les potentiels commerciaux ne permettent pas d'envisager une réoccupation commerciale systématique.

## 2.4 Tourisme

### Un territoire attractif grâce à des atouts indéniables

Le premier atout touristique du territoire, ce sont ses grands paysages naturels de la campagne résidentielle de Tulle, du plateau d'Uzerche et des hauts-plateaux corréziens, qui restent globalement préservés de l'urbanisation. Le territoire bénéficie aussi de la présence de sites touristiques renommés comme le centre-ville de Tulle ou les cascades de Gimel et d'une multitude de petits points d'intérêts touristiques disséminés sur l'ensemble de Tulle Agglo (voir carte ci-après).

Certains sites situés aux alentours (Uzerche, Aubazine, Collonges-la-Rouge, gorges de la Dordogne) font également de Tulle Agglo un lieu de villégiature ou de passage touristique assez évident.

#### Un patrimoine architectural et bâti riche et varié et une certaine unité architecturale et urbaine

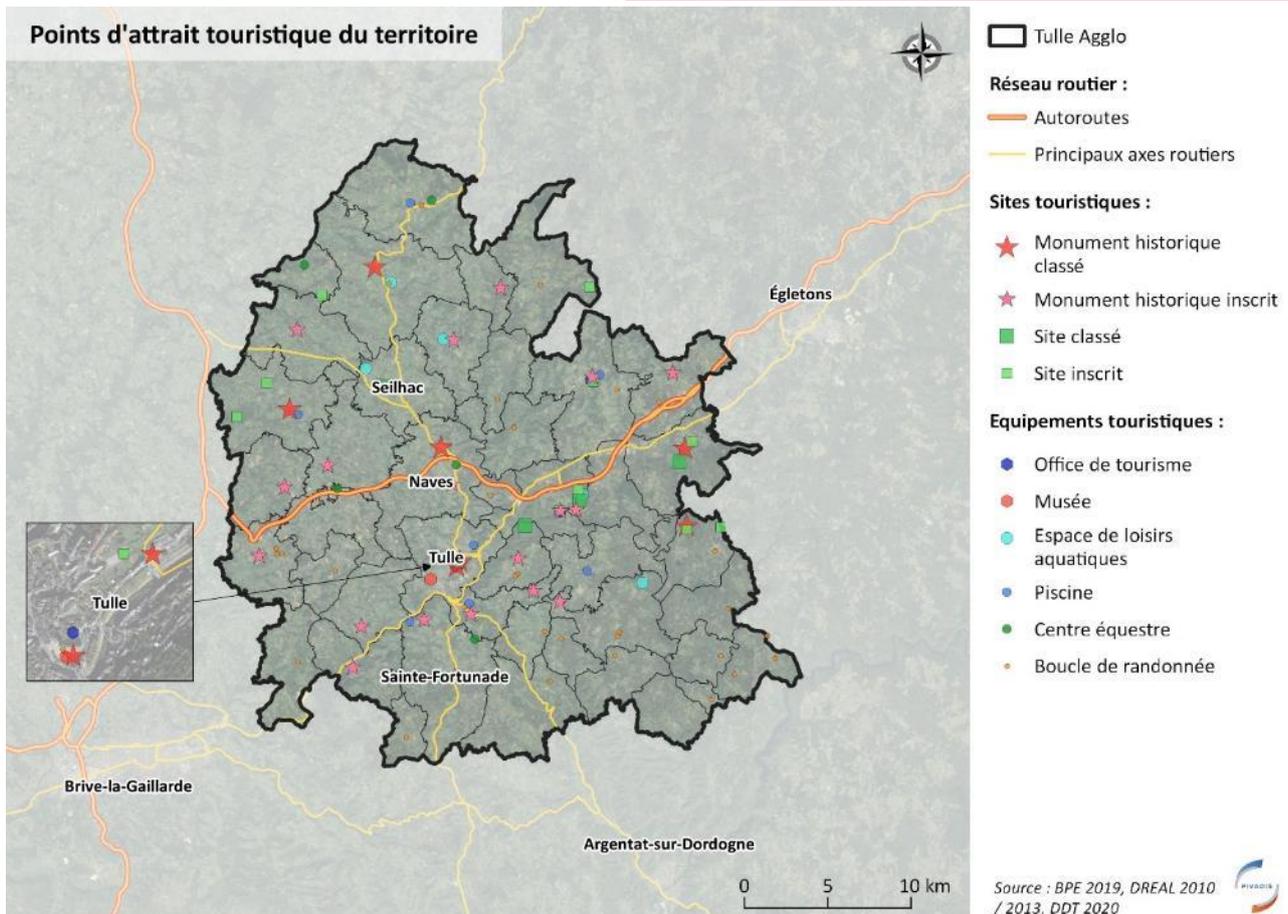
Tulle Agglo se distingue également par un riche patrimoine architectural et bâti, qui fait encore preuve d'une certaine unité architecturale et urbaine du fait de son faible développement urbain. Ce qui, en matière de tourisme, est une plus-value incontestable.

Plusieurs bourgs et villages de caractère jalonnent le territoire, et parmi eux, Tulle, Corrèze, Gimel-les-Cascades et La-Roche-Canillac classés « cités de caractère », ou encore de nombreux villages fleuris.

On note la présence de plusieurs châteaux inscrits et classés (quatre, dont deux aujourd'hui ouverts au public), dont un des plus visités du département : le château de Sédières à Clergoux. De nombreux édifices religieux (églises et chapelles romanes pour l'essentiel) ponctuent également le territoire.

Autre emblème du paysage local, les toitures en ardoise carrée, présentes quasiment sur tout le territoire, et celles en ardoise écaille, plutôt sur la partie Est, sont ici très nombreuses et participent à la mise en scène paysagère. Cette prédominance est caractéristique de l'architecture corrézienne et porteuse d'une forte authenticité.

Enfin, plusieurs ouvrages hydroélectriques (barrages de La Valette, de Corrèze...) et ferroviaires monumentaux (viaducs, ponts, tunnels), complètent l'offre patrimoniale récente et peuvent mettre en valeur le caractère « monumental » des paysages.



### Une offre touristique forte, très basée sur les richesses « endémiques » du territoire

L'ADN du territoire en matière de tourisme, c'est la pleine nature et la montagne. L'offre en matière d'activités physiques de pleine nature (APPN) est par conséquent très importante, en hiver comme en été, et la randonnée pédestre constitue le « produit » phare de cette panoplie d'offre (environ 35 circuits sur Tulle Agglo). La randonnée équestre est également pratiquée.

Sur un territoire doté d'un réseau de rivières dense, et d'une multitude de points d'eau (lacs naturels, plans d'eau artificiels, étangs), la pêche et la baignade sont des activités plébiscitées.

Également, au regard de la topographie du territoire, de ses paysages fort attractifs, et de son réseau d'infrastructures linéaires (routes, anciennes voies ferrées reconverties, chemins et sentiers), le terrain de jeu est ici idéal pour la pratique des activités de type vélo (cyclotourisme, VTT, voies vertes). 11 parcours de vélo/VTT ont été aménagés sur les communes de Clergoux, Naves, Saint-Augustin, Seilhac et Tulle.

En matière gastronomique, dans un territoire de montagne tel que celui-ci, les mots Pomme du Limousin, Noix du Périgord et la viande bovine de race limousine résonnent également. Le territoire est riche et particulièrement reconnu dans les filières fromagères et bouchères (cf. chapitre activités agricoles).

Enfin, la richesse patrimoniale déjà citée permet de découvrir ce territoire à travers de multiples circuits de découverte moto/autocar/camping-car/vélo.

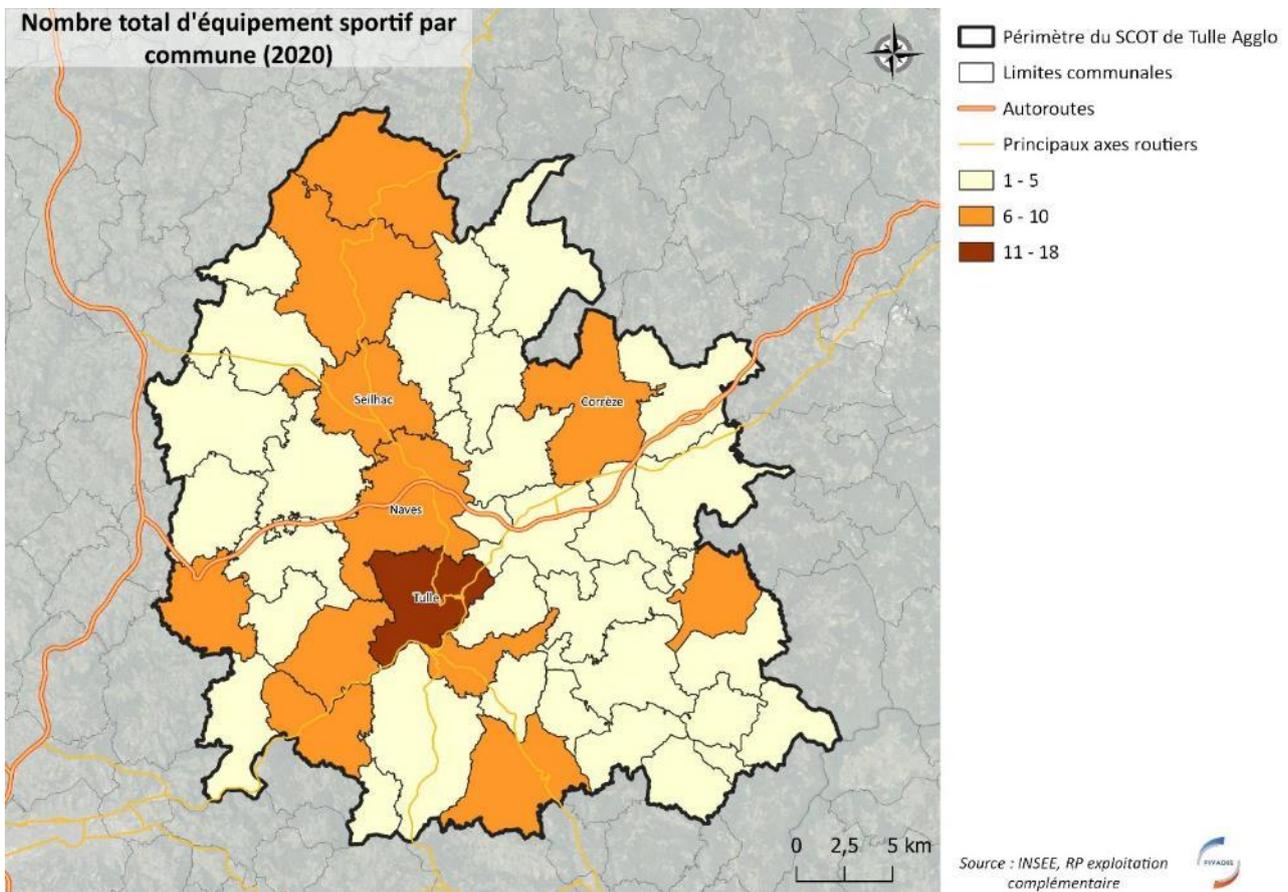
Le tableau présenté en page suivante illustre bien la vocation du territoire, qui affiche une offre particulièrement conséquente en matière d'activités de pleine nature et sportives. On constate en effet que les équipements consacrés aux sports de pleine nature représentent 37% de la totalité des équipements sportifs en présence. Parmi eux, les boucles de randonnée sont prédominantes, représentant plus d'un quart des équipements sportifs recensés sur Tulle Agglo. L'offre en matière d'activités de pleine nature est complétée par les boucles cyclables, les centres équestres, les sites de pêche, les sites d'escalade en falaise ainsi que le site canoë-kayak. Les sites d'activités aquatiques et nautiques ne sont pas retenus ici, car pas distingués au regard de leur aspect naturel ou artificiel.

Enfin, le territoire offre un tissu artisanal encore dynamique, dont l'activité emblématique, renommée nationalement est la production d'accordéons.

**Tableau : pourcentage total d'équipements sportifs par type sur le SCoT de Tulle Agglo – Source : Ministère en charge des sports – RES (2020)**

	Nombre d'équipements de la zone géographique	% des équipements de la zone géographique
Boucle de randonnée	52	28,11%
Plateau EPS/Multisports/city-stades	29	15,68%
Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	24	12,97%
Salle multisports	18	9,73%
Terrain de pétanque	16	8,65%
Site d'activités aquatiques et nautiques	14	7,57%
Boucle cyclable	6	3,24%
Court de tennis	6	3,24%
Centre équestre	5	2,70%
Site de pêche	3	1,62%
Salle de musculation	2	1,08%
Site d'escalade en falaise	2	1,08%
Terrain de football	2	1,08%
Bassin ludique de natation	1	0,54%
Dojo	1	0,54%
Site de canoë-kayak	1	0,54%
Circuit de motocross	1	0,54%
Pas de tir à la cible	1	0,54%

Sport automobile	1	0,54%
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>



## Clientèle et fréquentation touristique

### Fréquentation : un nouvel outil de comptage de Corrèze tourisme

Les données de fréquentation touristique présentées ici sont issues des données départementales communiquées par Corrèze tourisme (année 2020), et basées sur le dispositif Flux vision Tourisme (développé par Orange). Elles permettent d'estimer la fréquentation touristique par traçabilité de téléphones portables à l'échelle du département de la Corrèze à 5,7 M de nuitées touristiques sur l'année 2020.

Ce dispositif est un outil très intéressant pour mieux chiffrer, analyser et comprendre le territoire et sa fréquentation touristique, et pour la mettre en adéquation avec les capacités d'accueil (hébergements touristiques, lits touristiques, gestion des flux selon les saisons...).

Par ailleurs, le territoire bénéficie de sites « moteurs » qui sont les meilleurs témoins de la fréquentation touristique et du potentiel considérable qu'elle représente pour l'économie locale (source – Corrèze tourisme) :

- 25 686 visiteurs aux Cascades de Gimel à Gimel-les-Cascades,
- 13 320 visiteurs au Musée du Cloître de Tulle,

- 8 486 visiteurs aux petits trains de Seilhac,
- 3 776 visiteurs au château de Sédières à Clergoux.

### Profil

Le profil de clientèle fréquentant le territoire est relativement varié, avec toutefois une prédominance des clientèles familles, mais également pour les jeunes retraités. Ces clientèles viennent avant tout sur le territoire pour son profil nature/multi-activités, randonnée pédestre, gastronomie et patrimoine.

Les atouts majeurs pour cette clientèle sont :

- Le cadre et qualité de vie (paysages, patrimoine, montagne, gastronomie ...)
- Le panel d'activités nature
- Le calme, la quiétude (territoire préservé du tourisme de masse, pas de sur fréquentation).

La durée de séjours est variable suivant les secteurs. Les séjours à la semaine semblent toutefois être les plus courants, devant les séjours courts ou W.E. et les nuitées.

L'origine des clientèles est diverse. Les touristes originaires d'Ile-de-France sont majoritaires, devant ceux de Nouvelle-Aquitaine, et des régions limitrophes (avec en premier lieu l'Occitanie). Les clientèles étrangères sont principalement originaires de Pays-Bas, Belgique, ou Grande Bretagne (source : le Département).

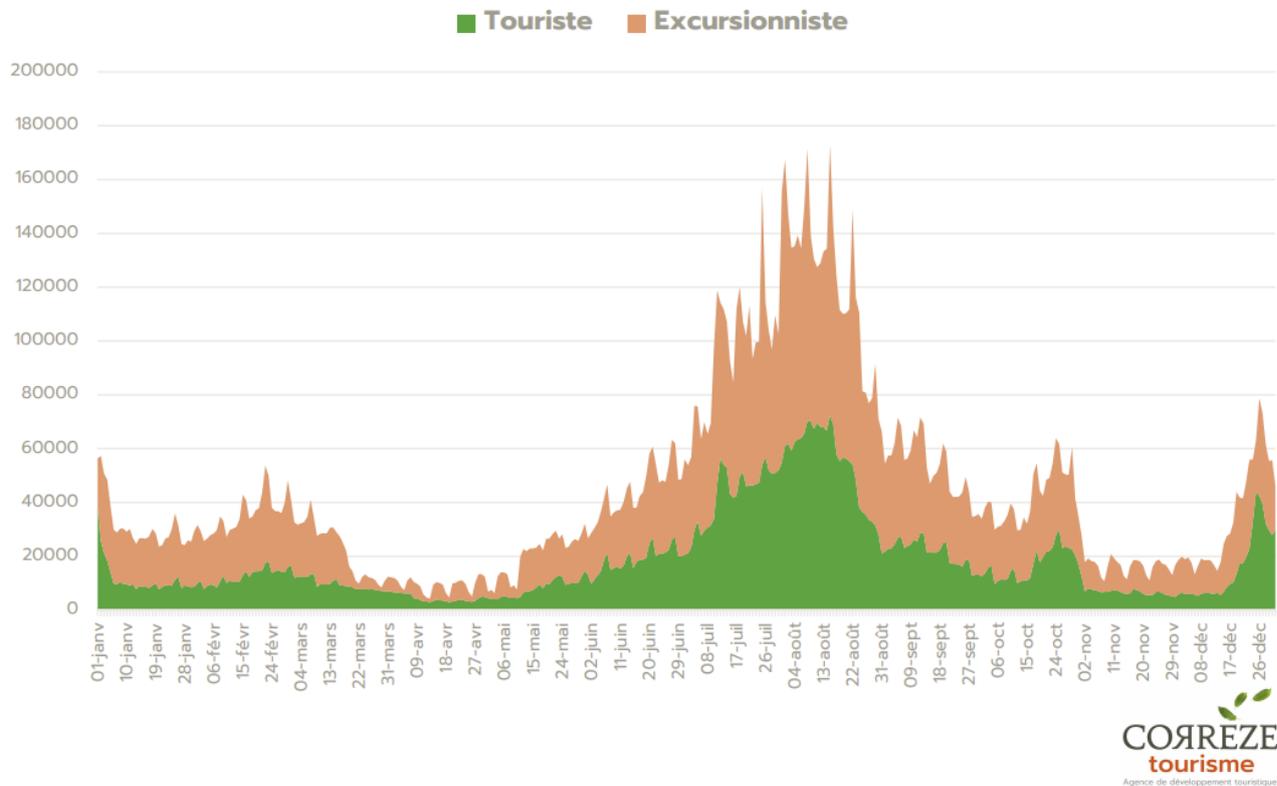
### Attentes et évolutions constatées de la clientèle

En matière d'exigences sur place, la clientèle est très demandeuse d'animations, d'activités et de festivités (elle a donc un besoin de connexion et d'information permanent). Concernant la météo, le beau temps est bien sûr une constante parmi les attentes de la clientèle, mais aussi la « fraîcheur » de la montagne en période estivale pendant laquelle la clientèle peut aussi chercher à fuir les secteurs touchés par la canicule.

Selon l'agence de tourisme et de développement touristique de la Corrèze, plus de la moitié des visiteurs, soit 58% d'excursionnistes (visiteurs à la journée) ont fréquenté le territoire et ne dormaient pas sur le territoire en 2020. Le territoire est donc aussi un lieu de passage.

## Graphique de la présence quotidienne sur le territoire corrèzien (source : Corrèze tourisme)

**16 212 569 visites réalisées en 2020 en Corrèze**  
**58 % par des excursionnistes et 42 % par des touristes**



Enfin, de moins en moins de passages sont enregistrés aux points d'information des offices de tourisme, car le wifi et les smartphones donnent désormais l'accès aux informations recherchées.

### L'offre touristique

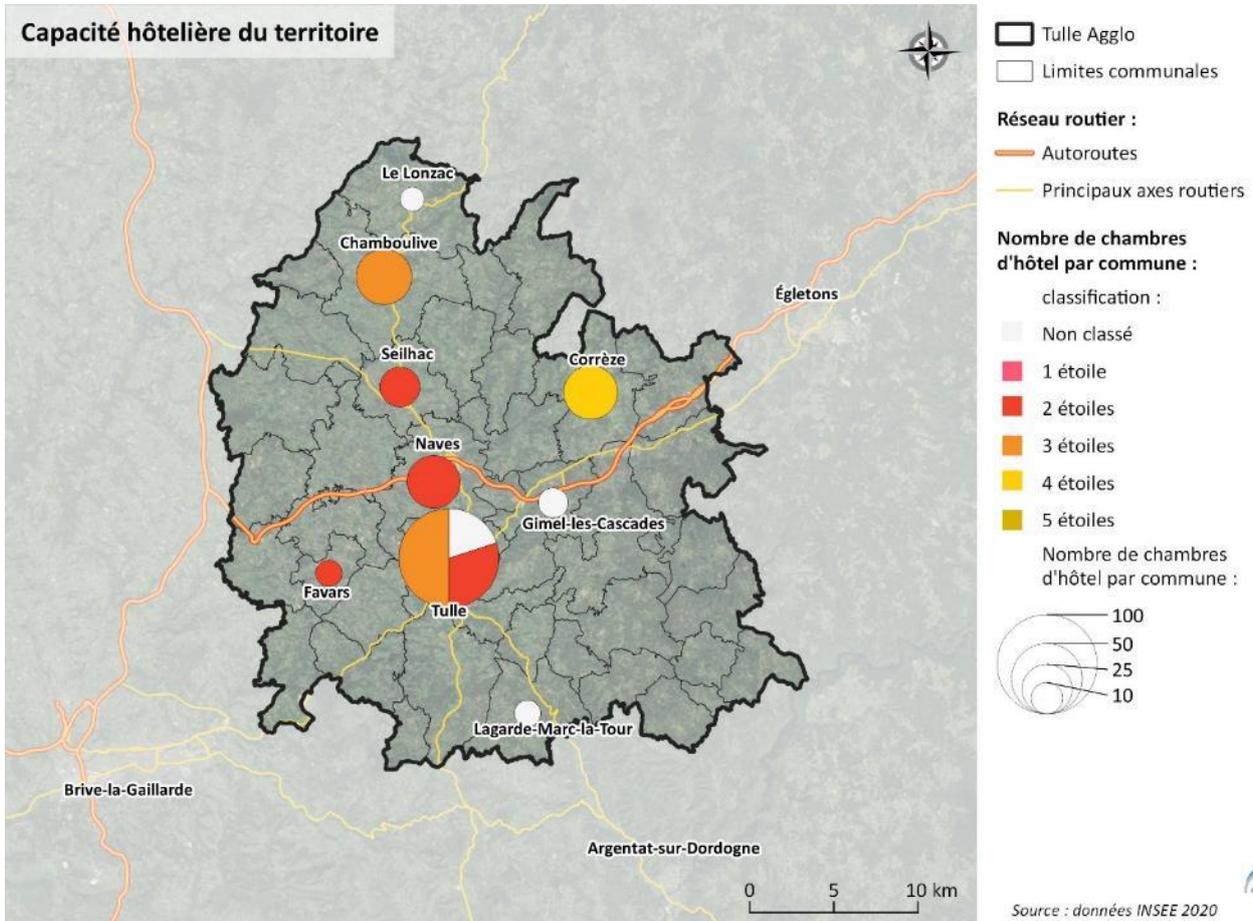
#### Une offre variée d'hébergements marchands

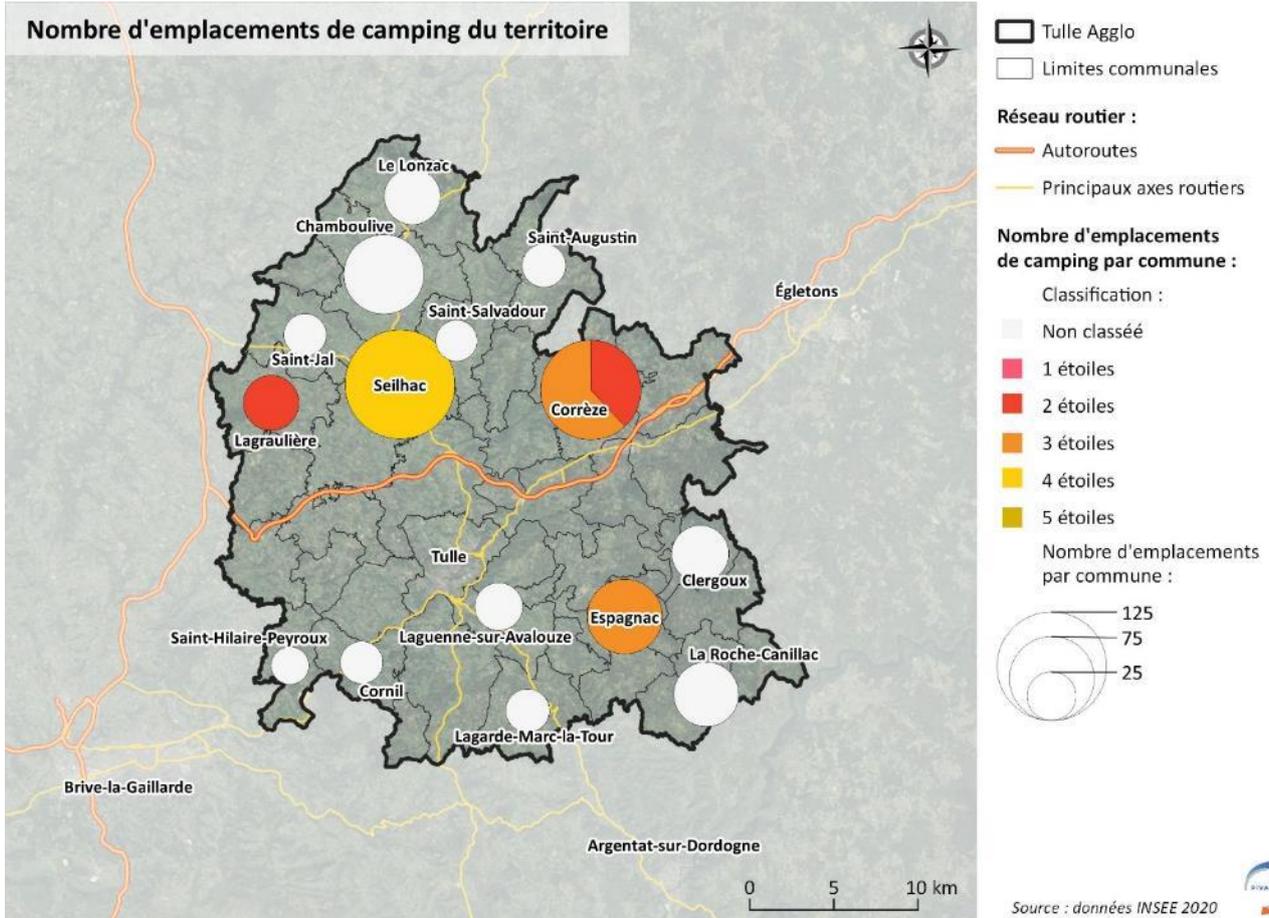
Le territoire de Tulle Agglo dispose aujourd'hui d'une offre variée d'hébergements marchands. Ainsi, on comptabilise en 2020 :

- 13 hôtels dont 3 non classés, pour un total de 233 chambres.
- 16 campings dont 11 non classés, pour un total de 635 emplacements.
- 40 chambres d'hôtes et hébergements insolites.
- 195 locations et AirBnB.

Au total, le territoire dispose aujourd'hui plus de 1 100 chambres et emplacements marchands, répartis dans 280 établissements.

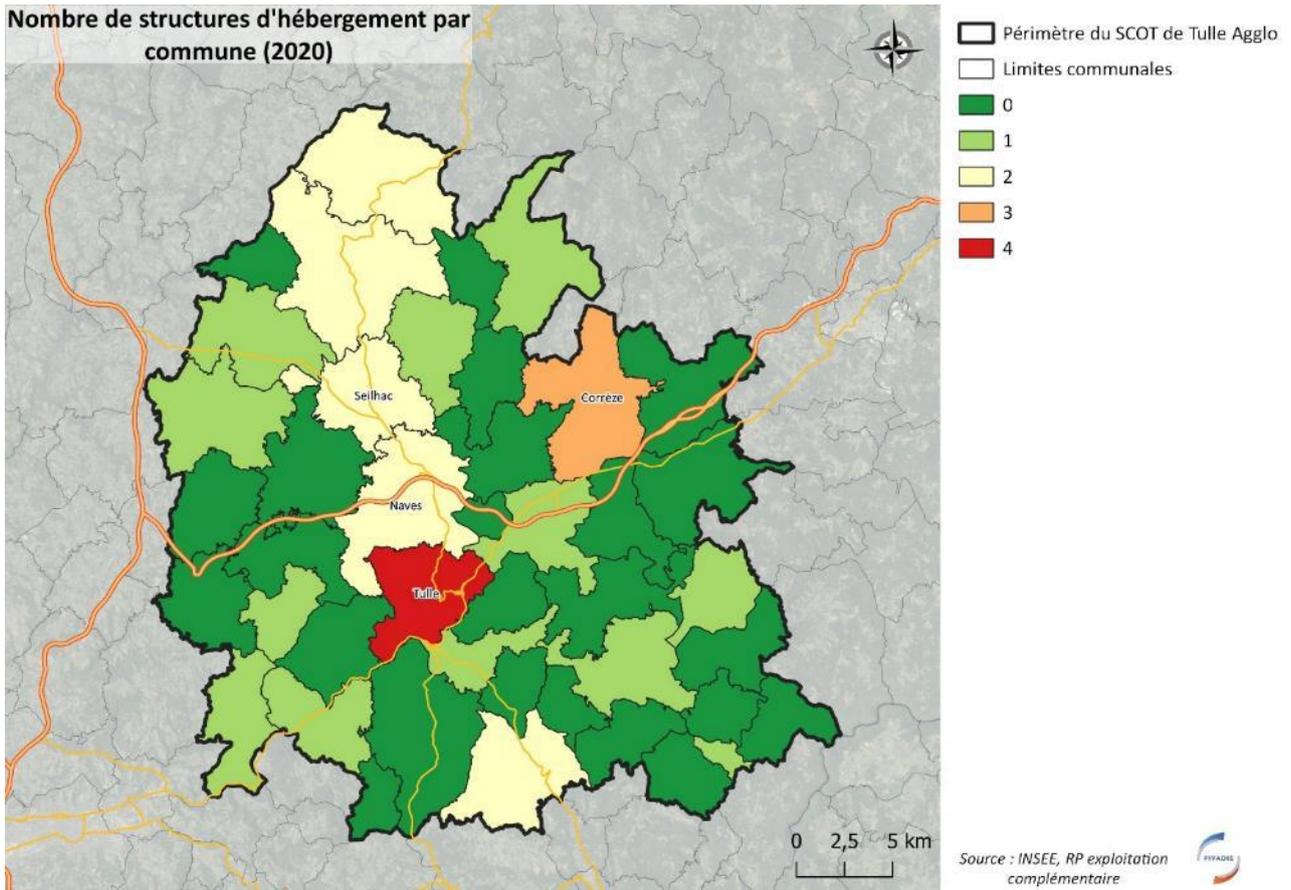
On relève un nombre important d'hébergements non classés, soit 14 structures sur 29 (hôtels et campings), et donc la nécessité de montée en gamme d'une grande partie de ces hébergements pour répondre aux attentes actuelles de la clientèle.





Par ailleurs, depuis 20 ans, on constate une progression des chambres d'hôtes et des gîtes au détriment de l'hôtellerie et du camping.

Nombre de structures d'hébergement par commune (2020)



Sur la période 2009 à 2020, la dynamique est légèrement en baisse sur l'hôtellerie et la restauration. Cette problématique peut se relier à la forte saisonnalité de l'offre, où les hébergements, restaurants, commerces et activités sont fermés durant les intersaisons. Les horaires d'ouverture des commerces sont limités, ce qui pose un problème d'accueil touristique, et le niveau d'équipement n'est pas toujours optimal sur les sites de fréquentation (toilettes, stationnements...). Aussi, le territoire manque d'hébergements de grande capacité permettant d'accueillir des formes de tourisme spécifiques (groupes, cousinades, mariages...). Le tourisme hors-saison reste donc difficile, hormis sur les séjours randonnée et pêche.

## Itinéraires et sites de pratique

Les chemins ruraux et les petites routes communales sont support de nombreux itinéraires. Ce réseau permet de découvrir le territoire dans ce qu'il a de plus intime. Il est le vecteur d'une activité économique que ce soit en terme de fréquentation touristique ou d'emplois directs et indirects (hébergements, aménagements et entretien des itinéraires, promotion, topoguides, cartes, accompagnement, médiation culturelle...). Les retombées touristiques de telles pratiques doivent en revanche faire l'objet d'une attention et d'une stratégie particulières pour être optimisées (au-delà de l'hébergement et de la restauration, qui restent la base, l'enjeu est de développer et de mettre en réseau les différentes activités payantes proposées.



**CIRCUIT DE RANDONNEE A SEILHAC (SOURCE : CORREZE TOURISME, DEPARTEMENT)**

Le périmètre du SCoT offre un réseau très dense en matière de randonnées dont les résidents et les touristes peuvent profiter. La fonction récréative du territoire participe à l'attractivité du territoire et contribue à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

Compte tenu de ces éléments, le filaire rural doit être mieux connu, conservé et entretenu pour garantir un développement touristique de pleine nature pérenne et solide. Le « metteur en scène de territoire » l'OTI travaille sur le maillage pédestre des 43 communes en intégrant les voies vertes actuelles.

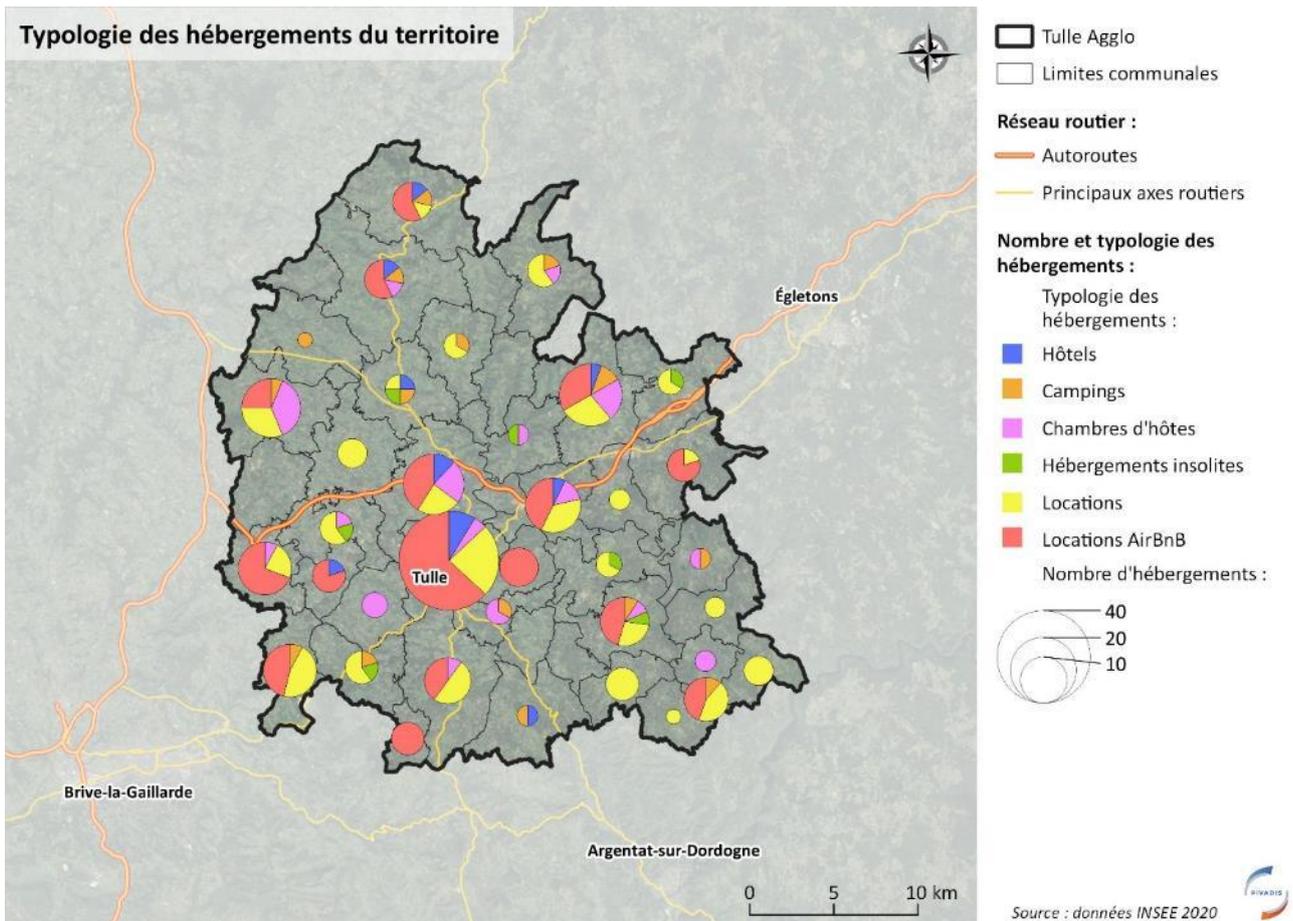
## Des lacunes existantes en matière d'accueil, de restauration, et d'hébergement

Sur le territoire, la capacité d'hébergement et de restauration n'est pas toujours apte et suffisante à recevoir les clientèles. Comme évoqué au paragraphe précédent, les hébergements manquent de classement et de labellisation, et nécessitent une montée en gamme :

- Aide ou reconversion de l'hôtellerie rurale,
- Professionnalisation des campings (le plus souvent en gestion communale),
- Mise à niveau des meublés,
- Classement et labellisation.

La nécessité d'élargir les panels de prestations pour répondre aux attentes des clientèles (randonneurs, cyclistes, familles...) s'affirme, principalement dans les hébergements et restaurants.

On note également un manque évident d'hébergements dits insolites, au nombre de 7, qui représentent 3% des hébergements du territoire. De plus, les hébergements de grande capacité (accueil d'un bus) sont insuffisants sur Tulle en saison, puisque le principal hôtel, plutôt orienté affaires, est fermé en saison.



### Unités touristiques nouvelles (UTN)

En zone de montagne, le SCoT a l'obligation d'encadrer certains projets d'aménagement touristiques soumis à la loi Montagne en tant « qu'unités touristiques nouvelles » (UTN) structurantes (les UTN « locales » étant gérées par le document d'urbanisme local).

Les UTN structurantes qui peuvent concerner le territoire sont par exemple :

- Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques,
- L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares,
- L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares,
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares.

A ce jour, aucune UTN n'a été identifiée sur le territoire.

## Tourisme : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Un territoire riche sur le plan des activités de pleine nature, mais également de la découverte du patrimoine, tant naturel que culturel et bâti.
- Une grande diversité d'activités pour les sites de visites.
- Des difficultés à étendre la saison touristique et les périodes d'ouverture des professionnels (hébergements, restaurants, commerces, activités...).

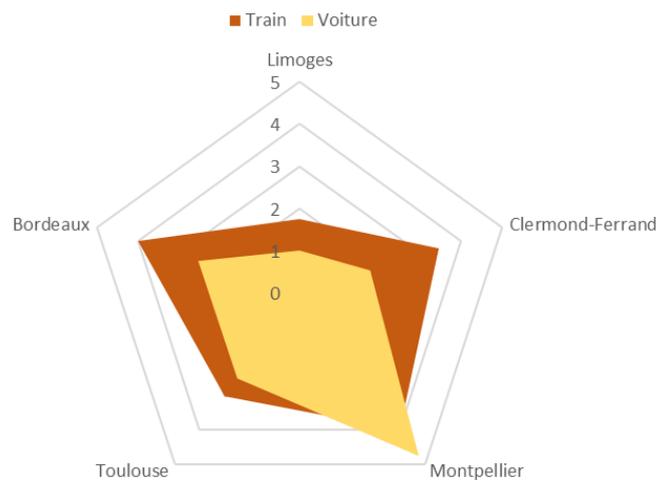
### Enjeux :

- Mettre en avant les spécificités du territoire sur chaque commune (atouts : marche, pêche, pleine nature, sites diffus).
- Préserver et valoriser le maillage de sentiers, les chemins et autres voies cyclables.
- Créer des connexions avec les territoires voisins pour accroître la dynamique touristique.
- Étendre la saison touristique (activités hivernales, randonnées...).
- Proposer un panel d'activités varié et diversifié : petit train avec de nombreux viaducs, réaménagé en piste de randonnée. Une « Transcorrézienne » serait un atout à aménager.

## **PARTIE 3 : SE DEPLACER**

Les deux premières parties du diagnostic ont permis de mettre en évidence la présence de dynamiques totalement opposées sur le territoire : **alors que les emplois et les services se concentrent sur les différents pôles, la population a tendance à s'éloigner de plus en plus des pôles.** Ces dynamiques croisées s'observent à plusieurs échelles sur le territoire : périurbanisation de Tulle, attrait des villages par rapport aux pôles relais. Elles mettent en évidence l'**augmentation importante des besoins en déplacements** sur le territoire, et également le coût environnemental et social de ces déplacements. La thématique des mobilités est donc l'une des clefs du projet territorial du SCoT de Tulle Agglo.

Déplacements depuis Tulle : les temps de parcours (en heures)



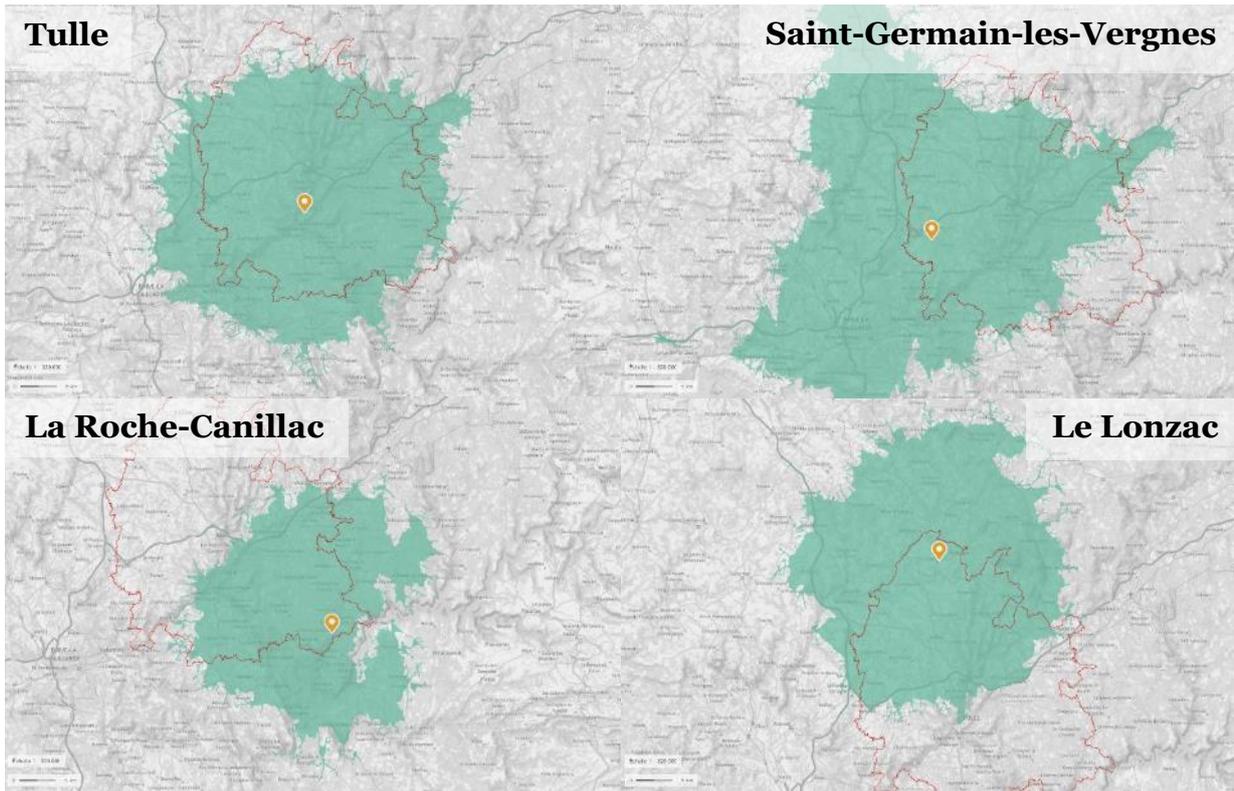
### 3.1 Une forte dépendance à la voiture individuelle

Tulle agglo possède un réseau routier majeur par la traversée est-ouest de l'A89, ce qui permet de relier les principaux pôles et les axes structurants tels que l'A20 à l'ouest.

Pour les trajets courts, la voiture individuelle est souvent utilisée pour des questions de confort et de convenance personnelle. Sur le territoire, le réseau routier est très contraint par la topographie et le climat mais est en relativement bon état et fonctionnel. C'est le mode de transports le plus efficace pour la plupart des déplacements, qui s'impose pour tous les usages. Elle monopolise de ce fait la voirie et les espaces publics. Comme la plupart des aménagements sont pensés pour la voiture, cela limite d'autant les possibilités pour choisir d'autres alternatives.

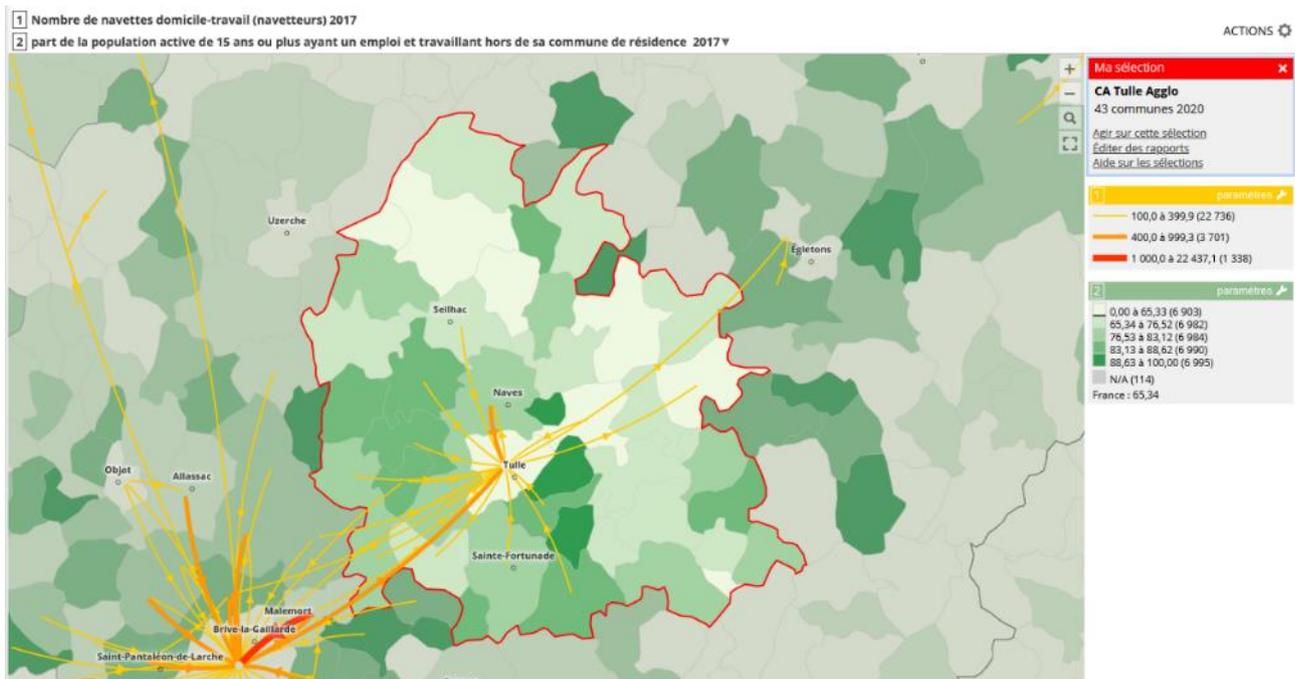
#### Une accessibilité routière inégale

Le territoire du SCoT de Tulle Agglo dispose de l'A89, une infrastructure autoroutière traversant le nord du territoire.



Une étude menée par l'Etat portant sur le désenclavement de la Corrèze et des territoires à enjeux autour de la RN89 a été menée courant 2017. Son objectif principal est de prioriser un ensemble d'aménagements (rectification de virages, déviations...) sur les axes principaux.

### Un territoire fortement dépendant à la voiture individuelle



Carte des navettes domicile-travail et de la part de la population active hors commune de résidence en 2017 (source : France découverte Géoclip)

Territoire rural s'il en est, le SCoT de Tulle Agglo et ses habitants sont particulièrement dépendants de l'automobile pour leurs déplacements quotidiens, qu'ils soient professionnels, pour les études, ou pour leurs loisirs et autres besoins du quotidien.

L'histogramme ci-dessous affiche les modes de déplacement des populations au sein de chaque identité territoriale, démontrant bien une prédominance de la voiture dans les usages.

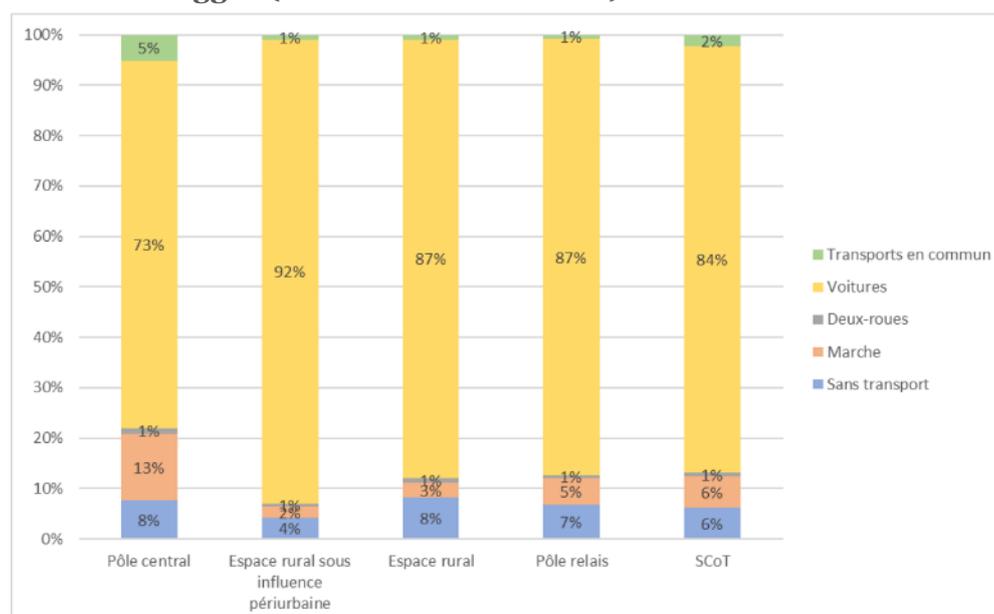
La voiture individuelle est de loin le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire, mais aussi celui qui a le plus progressé depuis 2007. Aux caractéristiques du territoire (enclavement, faibles densités, topographie) qui rendent difficile la mise en place d'autres modes de déplacements se sont ajoutés des modes d'urbanisation amplifiant cette dépendance à la voiture individuelle (dispersion de l'habitat individuel).

Classique pour un territoire rural, la forte dépendance à la voiture individuelle peut générer des situations de précarité énergétique ou d'isolement, notamment chez les personnes âgées qui perdent progressivement l'usage de leur véhicule et rencontrent donc, lorsque qu'elles n'habitent pas dans un centre-bourg, des difficultés d'accès aux services de premier recours.

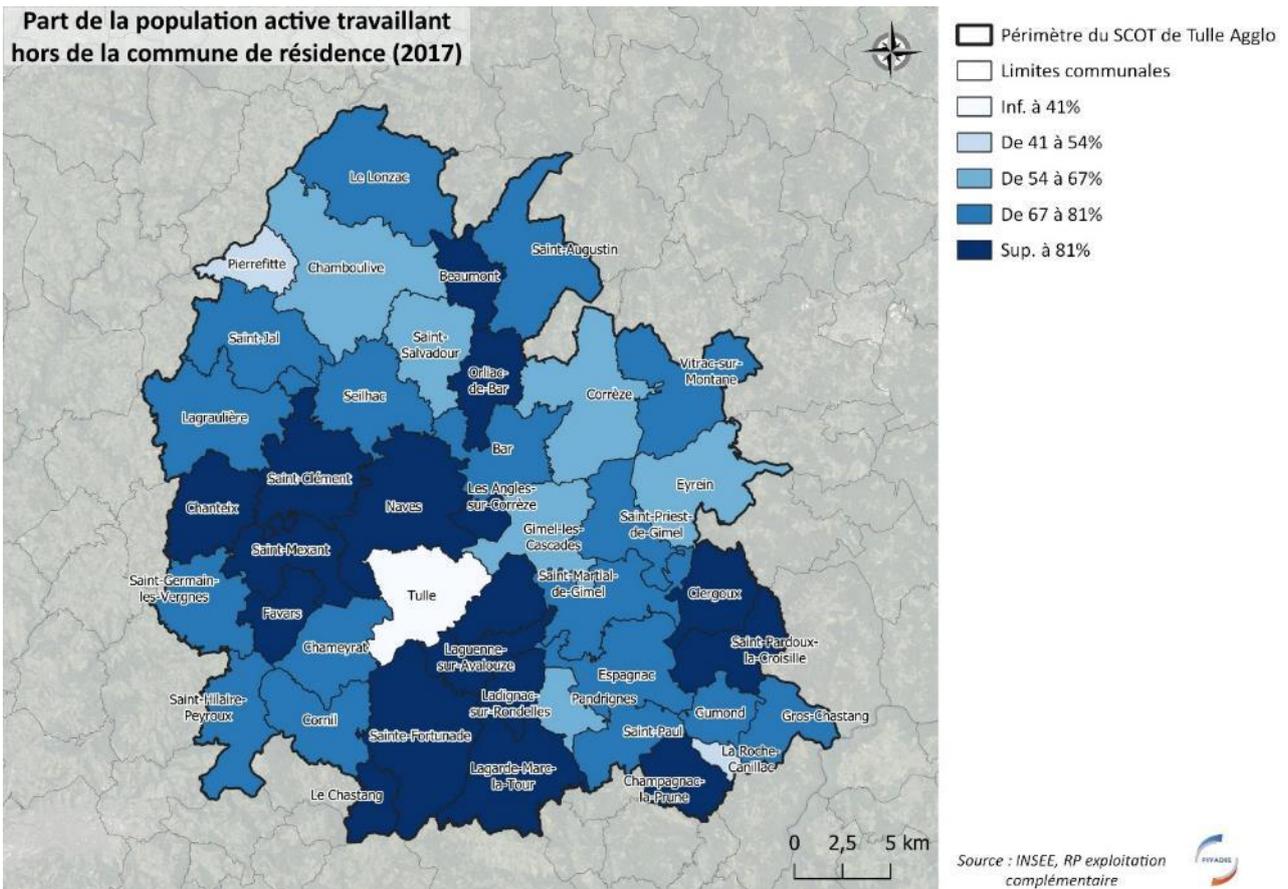
Ces chiffres sont à mettre en corrélation avec l'emploi. En effet, le nombre d'actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence n'a cessé d'augmenter sur le SCoT (comme l'indique, en page suivante la carte de 2017). Cette tendance n'est pas sans lien avec la régression de l'économie agricole, et en particulier du nombre d'exploitations et des emplois liés (cf. chapitre sur l'agriculture).

De manière induite, le taux d'équipement en véhicules des ménages a progressé sur la même période (cf. évolution 2007-2017 en page suivante). Les flux domicile-travail nécessitant des déplacements en dehors de la commune de résidence restent dans la tendance générale du Département de la Corrèze, avec une spécificité, celle d'un mouvement plus important vers les départements limitrophes du Puy-de-Dôme et de Corrèze. Pour les trajets professionnels quotidiens, les habitants du SCoT utilisent à près de 83% la voiture individuelle (contre 84% en Corrèze).

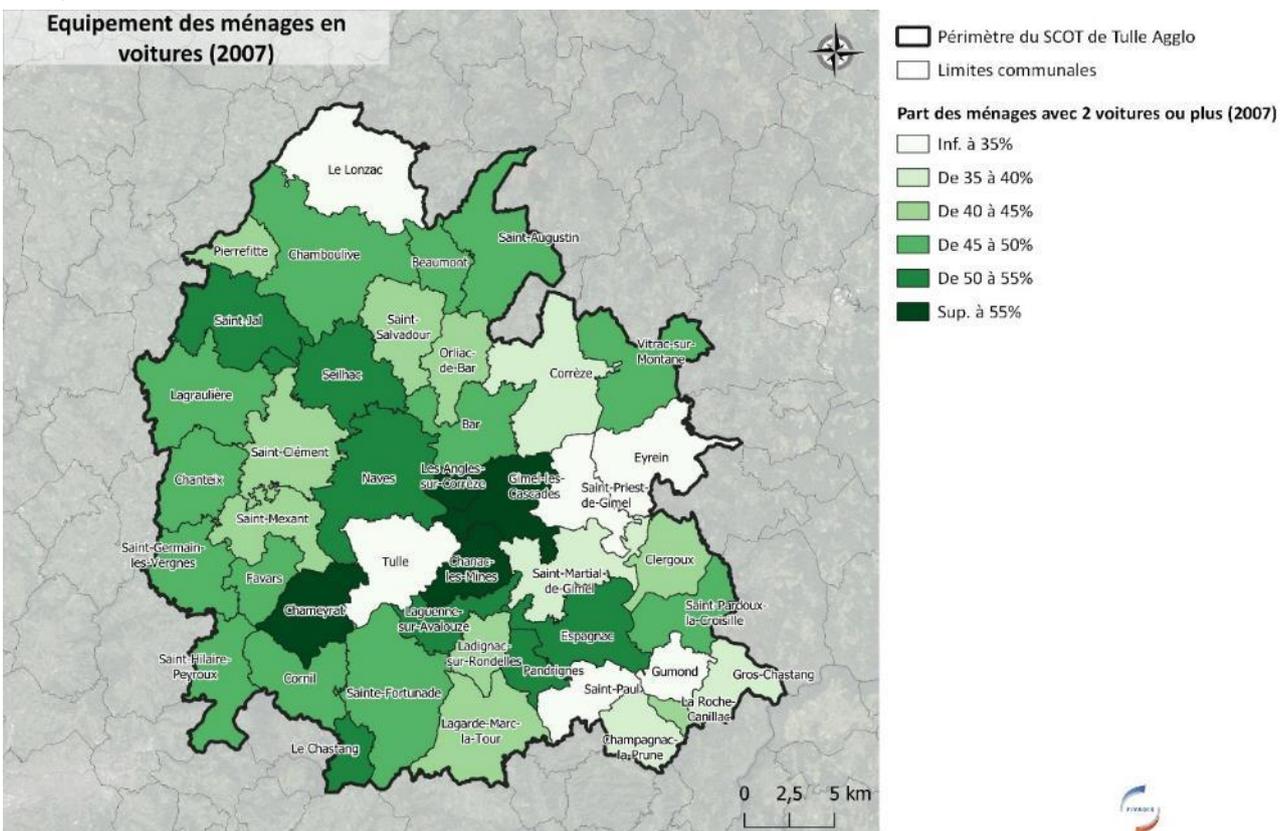
### Part des modes de déplacement entre lieu de résidence et lieu d'emploi selon les typologies de Tulle Agglo (Source : INSEE 2020)

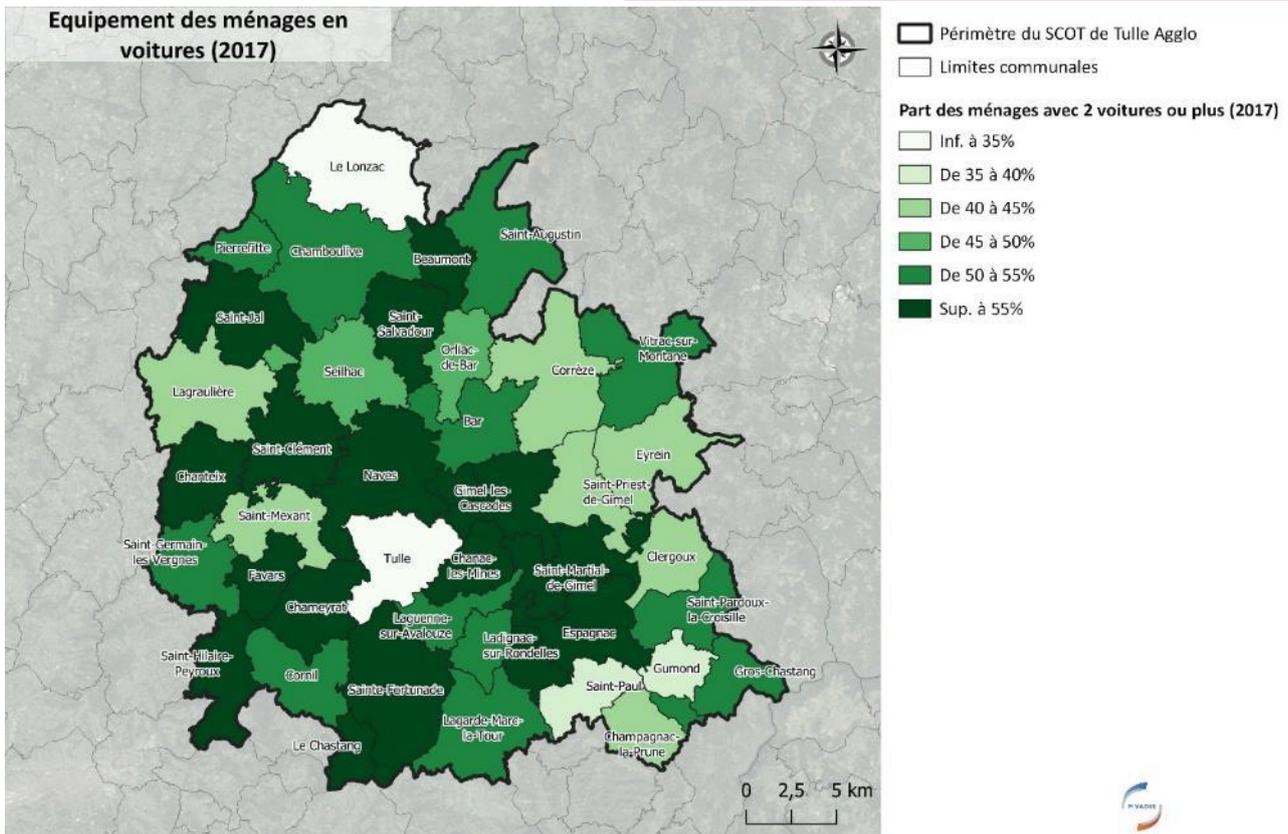


## Part de la population active travaillant hors commune de résidence en 2017 – Réalisation Pivadis (source : INSEE)



## Evolution de l'équipement automobile des ménages par commune entre 2007 et 2017 – Réalisation Pivadis (source : INSEE).





## Un stationnement à moderniser

En 2018, la commune de Tulle compte un total de 1543 places gratuites contre 1503 payantes. La ville de Tulle met ainsi à disposition 9 parkings gratuits et 27 zones de stationnement voirie payants. Il est donc nécessaire sécuriser, contrôler et entretenir ces infrastructures.

Depuis 3 ans, la ville de Tulle a pour objectif de rénover et mettre aux normes ses stationnements : nouveaux horodateurs, pose de barrières aux entrées des parkings de surface, mise en sécurité des parkings silo... En effet, les parkings



Source : Tulle Agglo

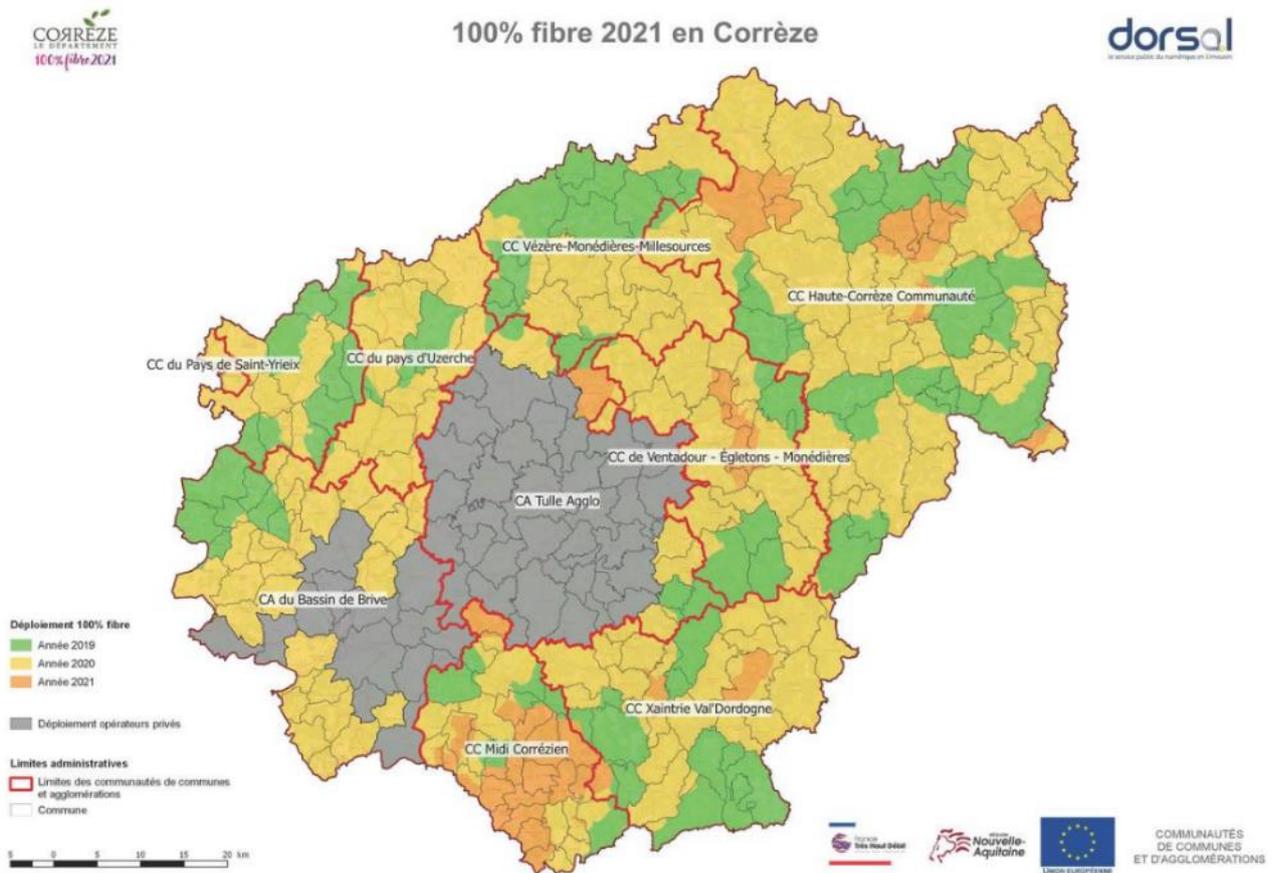
silos gratuits de la commune de Tulle ne répondent plus aux normes de sécurité actuelles (éclairage, signalétique, sécurité, surveillance). Afin de préserver ses 800 places de stationnement, un programme de réfection a été engagée depuis 2018 pour la réhabilitation des parkings couverts : le parking Saint-Pierre (281 places), Péri (306 places) et le Pas Roulant (240 places). Lors de sa réouverture, le parking Saint-Pierre sera payant, équipé d'un système de barrière qui contrôlera les entrées et les sorties de véhicules. Situé dans le cœur de ville, le parking Gabriel-Péri est en cours de réhabilitation et de modernisation depuis début 2021.

Le stationnement évolue progressivement afin de respecter le cadre réglementaire et d'optimiser la circulation en centre-ville. Cette nouvelle politique de stationnement a pour ambition la revitalisation du centre-ville.

Cependant, le stationnement peut devenir problématique par endroits pour accéder aux commerces de proximité. Une mauvaise rotation des véhicules et un manque de fluidité sur les axes de circulation est une problématique à résoudre, notamment en centre-ville. L'objectif de la nouvelle politique de stationnement est d'améliorer le dispositif existant (stationnement voirie, parkings silo, tarifs) en centre-ville mais également sur les axes périphériques. Une des étapes de cette politique est la mise en place des 30 minutes gratuites qui permet de favoriser cette rotation de véhicules.

Concernant les villages, les places centrales sont généralement saturées. L'accès aux commerces, la valorisation patrimoniale, les mobilités douces et le stationnement résidentiel sont des enjeux à prendre en compte dans le SCoT. A ce jour, les situations sont très hétérogènes au sein des villages, certains n'ayant pas engagé de réflexion et d'autre ayant déjà résolu cette problématique.

## Le numérique : atout principal contre le désenclavement et la dépendance à la voiture individuelle



Développer les usages liés à l'internet est un enjeu incontournable d'aménagement, notamment sur ce territoire enclavé et aux fortes contraintes de mobilités.

Cet outil numérique est moteur pour promouvoir l'attractivité démographique et économique et soutenir une politique d'égalité et de solidarité sociale des territoires. Le déploiement du Très Haut Débit est essentiel aux besoins croissants de la population, à l'innovation industrielle, ainsi qu'à l'amélioration du télétravail.

## Voiture individuelle : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Un territoire structuré par un axe majeur de communication, l'A89, et connecté à l'A20 par l'Ouest.
  - Un territoire qui subit un enclavement important, notamment pendant la saison hivernale. Celui-ci est un frein évident à l'attractivité démographique ou économique, mais a en contrepartie permis de préserver l'image rurale, naturelle et authentique du territoire.
  - Un urbanisme et des modes de vie qui amplifient la nécessité du recours à la voiture individuelle.
- Certains ménages sont en situation de grand isolement dans les zones rurales,

### Enjeux :

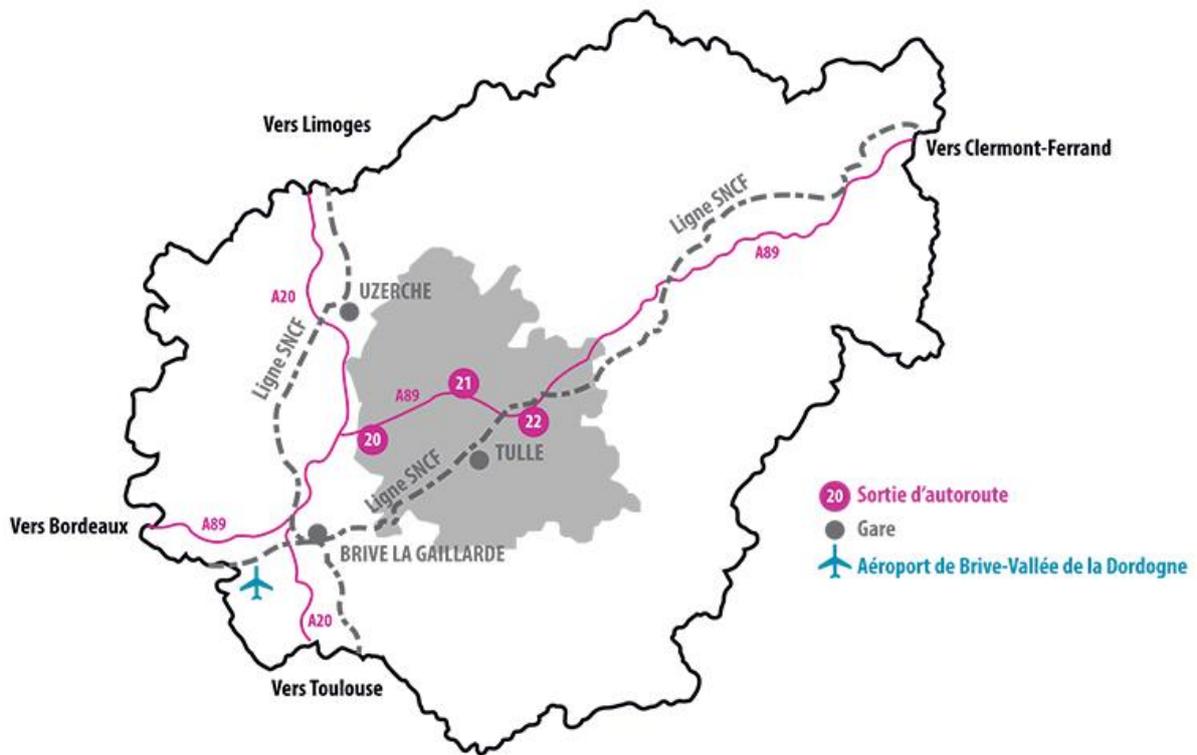
- Limiter la dépendance à la voiture individuelle :
  - Générer des modes d'urbanisation propices aux mobilités douces et à l'usage des transports en commun,
  - Partager la voirie et les espaces publics,
  - Encadrer le stationnement,
  - Favoriser le développement du co-voiturage.
- Faciliter l'accès aux commerces.

### 3.2 Des services de transports en commun trop segmentés

#### Une desserte ferroviaire existante mais réduite

Sur le territoire et à proximité, le réseau ferré s'articule autour de deux liaisons principales : la ligne Bordeaux-Lyon traversant la gare de Tulle, et la ligne Paris-Toulouse transitant vers les gares d'Uzerche et de Brive-la-Gaillarde (cf. carte ci-dessous).

La gare de Tulle permet de relier Brive-la-Gaillarde (un train par heure) et une autre ligne de train connecte Brive-la-Gaillarde à Paris-Austerlitz toutes les 3h. Elle dessert 32 trains par jour en semaine (et 27 le week-end). La gare de Cornil, également reliées à Tulle, accueille 32 trains par jour (et 29 le week-end). A la gare de Corrèze, le nombre de trains s'élève à 10 par jour (et 13 le week-end).



Carte des principaux réseaux de transport en Corrèze (source : Tulle Agglo)



De nombreuses lignes de TER et cars régionaux desservent le département et les territoires voisins.



**Dessertes Limousin**

12	Angoulême ↔ Limoges
21	Limoges ↔ Châteauroux
22	Limoges ↔ Uzerche ↔ Brive
23	Limoges ↔ Saint-Yrieix ↔ Brive
24	Limoges ↔ Poitiers
25	Limoges ↔ Guéret ↔ Felletin / Montluçon
26	Limoges ↔ Ussel
27	Brive ↔ Ussel
31	Bordeaux ↔ Limoges ↔ Montluçon
32	Bordeaux ↔ Brive ↔ Ussel

## Carte du réseau ferroviaire des TER et des cars régionaux - Juillet 2019 (source : Région Nouvelle-Aquitaine)

La ligne Paris-Toulouse est accessible depuis les gares d'Uzerche ou de Brive (correspondances avec Tulle). La richesse des services proposés et la tarification attractive pour les transports en commun est un atout pour les longs trajets. Un TAD (transport à la demande) existe également, ciblant plutôt les personnes âgées. Cependant, l'offre est parfois méconnue et peu lisible.

En 2017, 3,9 millions voyageurs/km transitent entre Brive et Tulle, soit une diminution de 4,9% par rapport à 2016. Et 2,2 millions voyageurs/km transitent entre Tulle et Ussel, soit une diminution de 8,3%. La moyenne régionale entre 2016 et 2017 a quant à elle augmenté de 10,4%.

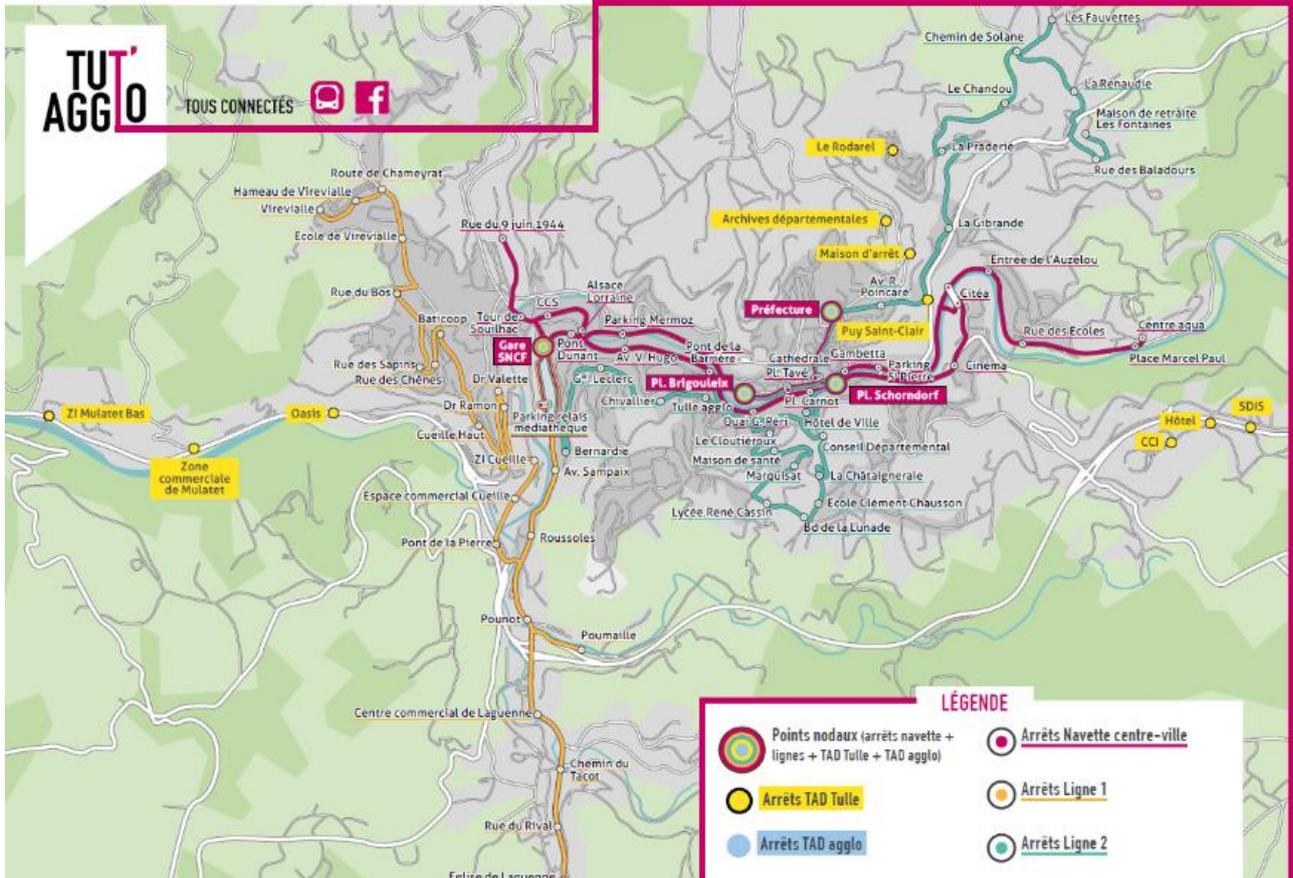
Les deux lignes TER de la Région Nouvelle Aquitaine desservant le territoire sont les lignes 7 « Limoges - Uzerche – Tulle » et 11 « Clermont-Ferrand - Ussel - Tulle – Brive » complétées par des cars ou des services de TAD en correspondances et qui irriguent ensuite le territoire.

### Une connexion aérienne indispensable

Afin de garantir un transport rapide des territoires corréziens vers Paris, les compagnies Hop !, Air France et Ryanair assurent une délégation de service public avec des liaisons quotidiennes (3 vols par jour du lundi au vendredi et un vol le dimanche) entre Brive et Paris Orly. Cette ligne, qui a pour l'État le statut de ligne aérienne de continuité territoriale, est indispensable à l'attractivité du territoire. Sa fréquentation est en hausse constante, avec en 2017, 48 000 passagers, soit une augmentation de 6% par rapport à 2016 (source : La Montagne). Le soutien des partenaires institutionnels (CG, CR, État) apparaît crucial pour son maintien.

## Le réseau de bus et de cars

Carte du réseau de transport TUT Agglo (source : Tulle en Corrèze)



Tulle Agglo dispose d'un réseau de transport urbain et périurbain depuis janvier 2014 : le réseau TUT agglo. Ce système de TAD organise ses itinéraires et ses points d'arrêts en fonction des réservations des usagers. Il propose ainsi :

- une navette de centre-ville qui effectue une rotation toute la journée,
- deux lignes urbaines de rabattement (lignes 1 et 2) qui permettent un maillage cohérent de la ville centre,
- un TAD urbain (TAD Tulle),
- et un TAD périurbain (TAD agglo) pour se rendre sur Tulle le mercredi et samedi matin.

La fréquentation du service TUT a connu une très forte augmentation de 2017 à 2020, soit de plus de 30%. Puis avec la crise de 2020, le service est revenu à son niveau de fréquentation de 2017.

Sur certains territoires comparables, le TAD semble bien fonctionner, après une phase de mise à l'essai et de communication soutenue et prolongée au-delà d'un an.



Source : Tulle Agglo

**Carte des lignes scolaires, TAD et SNCF  
(source : Tulle en Corrèze)**



Maillant l'ensemble du territoire, trois lignes régulières du réseau de car départemental et régional traversent Tulle : Tulle-Brive (ligne 2) vers l'Ouest, Tulle-Treignac (ligne 5) vers le Nord et Tulle-Argentan (ligne 7) vers le Sud. La région Nouvelle-Aquitaine assure également, depuis 2017, le transport scolaire quotidien de plus de 184 000 élèves (primaires, collège, lycée) en association avec le Département.

### 3.3 Des mobilités douces encore marginales

L'activité physique étant un facteur important de l'état de santé des populations, la conception de l'aménagement de tout territoire doit inciter à la mobilité douce pour les déplacements de la vie quotidienne (cheminement protégé pour les piétons et les vélos...) et mettre à disposition de la population des emplacements facilement accessibles et signalés destinés à la pratique d'une activité physique.

En 2017, 58,5 % des actifs néo-aquitains utilisent la voiture pour aller travailler à 1 kilomètre au plus de leur domicile, contre 4,5% en vélo et 33,7% à pied. Lorsqu'ils résident hors de l'aire d'attraction d'une ville, 22 % des actifs travaillant au maximum à 2 kilomètres de chez eux se déplacent à pied. En couronne, ils sont 18 %, contre 30% dans les pôles (source : INSEE).

#### Déplacements cycles et pédestres

En région, ce sont les actifs résidant dans les villes-centres des grands pôles urbains qui utilisent le plus le vélo pour aller travailler.

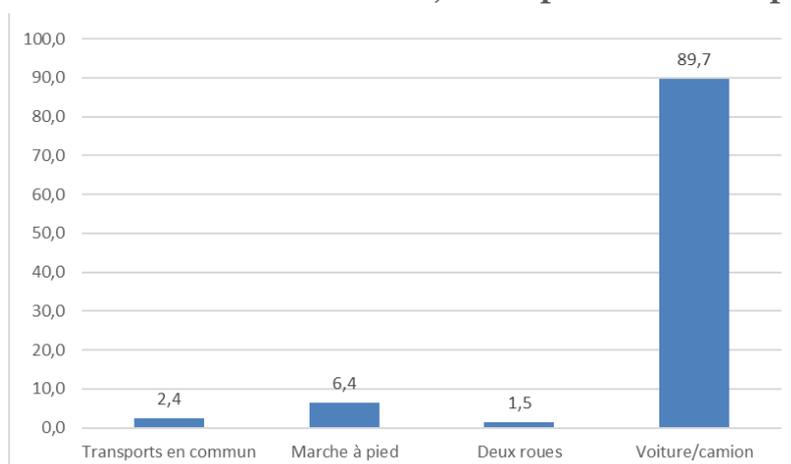
La topographie du territoire, notamment à Tulle, n'aide pas à favoriser naturellement d'autres modes de déplacements que la voiture, mais le développement du vélo électrique est une opportunité pour y parvenir. Les modes de transports doux (vélo y compris assistance électrique, marche à pied, rollers, trottinette) sont surtout utilisés pour des trajets domicile-travail très courts (6,4% en 2017).



Source : Tulle Agglo

Sur le territoire du SCoT, 6% de la population utilise la marche à pied comme moyen de déplacement (source : INSEE). Ces déplacements sont moins fréquents sur les zones de montagne.

## Part du mode de transport pour le trajet domicile-travail effectué par les actifs en 2017 (réalisation PIVADIS. Source : INSEE, RP exploitation complémentaire)



### Perspectives post-crise sanitaire

Une réduction globale des déplacements est attendue tant pour les trajets domicile-travail, que pour le tourisme ou les commerces.

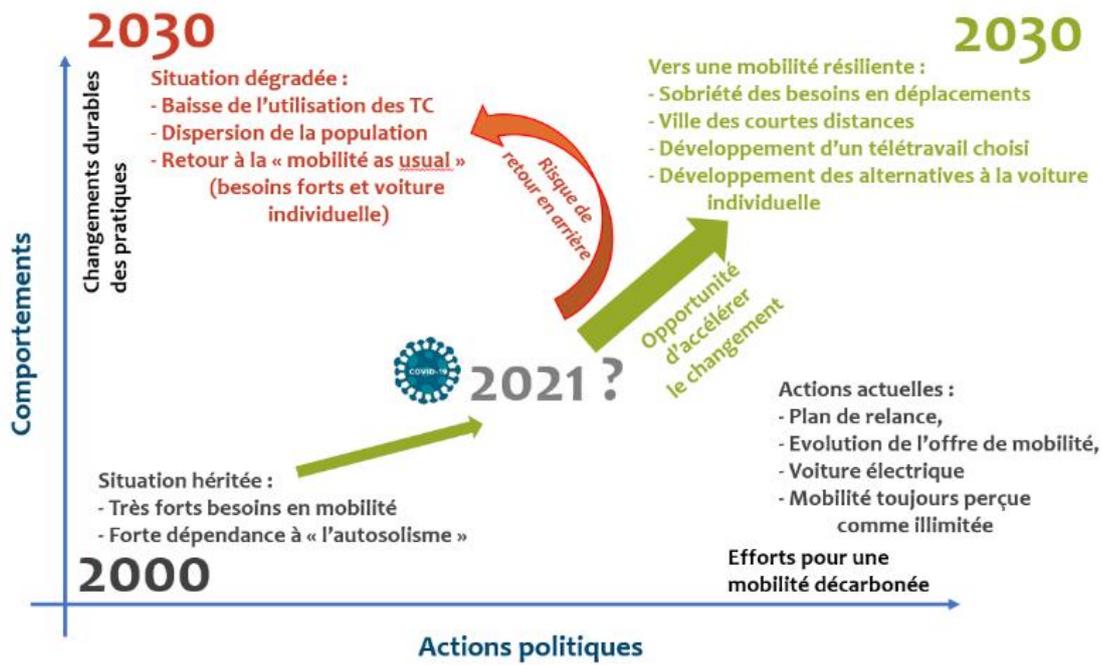
D'autre part, une certaine méfiance pèse sur les transports collectifs, qui peut profiter aux mobilités actives (vélo, marche à pied...) mais aussi à court terme à la voiture.

Le télétravail s'installe durablement :

- 48 % des actifs souhaitent consacrer moins de temps aux déplacements pour le travail,
- la part des actifs « télétravaillables » est estimée à 20-40% des emplois.

Après la crise de la Covid-19, l'action politique est à un tournant avec l'opportunité d'impulser des changements vertueux de façon massive et pérenne, mais aussi la menace d'un retour au tout-voiture en cas d'inaction. En effet, la situation peut se dégrader notamment par la baisse de fréquentation des transports collectifs ou par la dispersion de la population sur le territoire. Cependant, les actions politiques saisissent l'opportunité d'accélérer le changement des pratiques, ce qui tendrait vers une mobilité décarbonée, sobre et résiliente.

Crise sanitaire : opportunités et menaces pour les mobilités (source : PIVADIS)



## Transports en commun : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Une place prépondérante de la voiture individuelle dans les déplacements.
- Un service ferroviaire limité et complété par les cars régionaux et les bus de Tulle Agglo,
- Des modes de déplacements actifs encore confidentiels, peu favorisés par la géographie du territoire et l'urbanisation récente,
- Le covoiturage : une solution intéressante, mais difficile à mettre en place, faute de densité d'utilisateurs.
- L'opportunité de créer des barreaux d'accès à la future voie verte. Dans les principaux pôles, la nécessité de repenser le partage de la voirie/espace public ?
- Dans les communes rurales, l'opportunité de prévoir des continuités pédestres à l'appui des sentiers de randonnée et chemins ruraux.

### Enjeux :

- Mutualiser et conforter tous les services de transports en commun existants de l'Agglomération et de la Région (fréquence, horaires des transports collectifs, aménagements de sites d'intermodalité...),
- Améliorer les accès vers les arrêts de transport en commun existants,
- Créer des pôles intermodaux sur les points-clefs,
- Envisager une urbanisation renforcée des secteurs desservis,
- Générer des modes d'urbanisation propices à l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacements actifs.
- Encourager les mobilités actives :
  - Mettre en place un urbanisme des courtes distances
  - Mettre en place des schémas de déplacements communaux / intercommunal
  - Partager la voirie et les espaces publics
  - Développer la pratique du vélo / VAE (incitations, circuits, stationnements et services...).

## **PARTIE 4 :**

# **ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

## Rappel de l'enjeu règlementaire (code de l'urbanisme) :

Le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Le DOO « arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

Il s'agit donc de s'appuyer sur la méthode d'analyse pour définir les objectifs et prescriptions du SCoT, et pour assurer son suivi.

## Période analysée

En ce qui concerne la période analysée, le code de l'urbanisme demande que ce soit les 10 années précédant l'arrêt du projet qui soient prises en compte. Dans les faits, il est souvent délicat de se conformer exactement à cette exigence, compte tenu du fait que les bases de données sont actualisées avec un certain décalage temporel (1 ou 2 ans pour la plupart). Dans le cas présent, une actualisation de la base de données a été réalisée au moment même de l'établissement du diagnostic (2021), ce qui permet de disposer d'une donnée récente et pertinente pour l'analyse.

La loi Climat et Résilience (CLIRE) du 22 août 2021 a introduit deux principes fondamentaux pour l'économie foncière :

- D'une part, elle demande à terme de tendre vers « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Cet objectif est à mettre en œuvre après une première période de transition de 10 ans (2021-2031).
- D'autre part, pendant cette période de transition, l'objectif est de diminuer de 50% « la consommation foncière » par rapport aux dix années précédentes.

Cette loi amène deux implications principales pour le SCoT :

- La notion « d'artificialisation nette » du sol devra donc faire l'objet d'orientation du SCoT, en lien avec la définition qui est donnée dans les décrets d'application de la loi CLIRE. Ces orientations devront s'appliquer au plus tard à partir de 2031.
- L'objectif de réduction de 50% de la consommation foncière qui s'applique d'ores et déjà va être « territorialisé » par le SRADDET, qui pourra donc le moduler en fonction des caractéristiques de ses territoires. Il semble également logique d'amplifier cet objectif au-delà de 2031 pour mettre en œuvre la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (« ZAN »).

## 4.1 Méthode

Plusieurs méthodes valables existent pour analyser et définir les objectifs de réduction de la consommation foncière. Le choix de la méthode doit être adapté à chaque situation c'est-à-dire prendre en compte :

- Les bases de données disponibles sur le territoire,
- Les particularités et enjeux du territoire,
- L'appropriation de cette méthode par les techniciens et élus du territoire en vue d'assurer la mise en œuvre et le suivi du SCoT.

### Bases de données

La question de la méthode employée pour l'analyse de la consommation foncière pose immédiatement celle de la donnée disponible pour la réaliser.

A la date d'élaboration du diagnostic (2021), les deux bases de données disponibles étaient les suivantes :

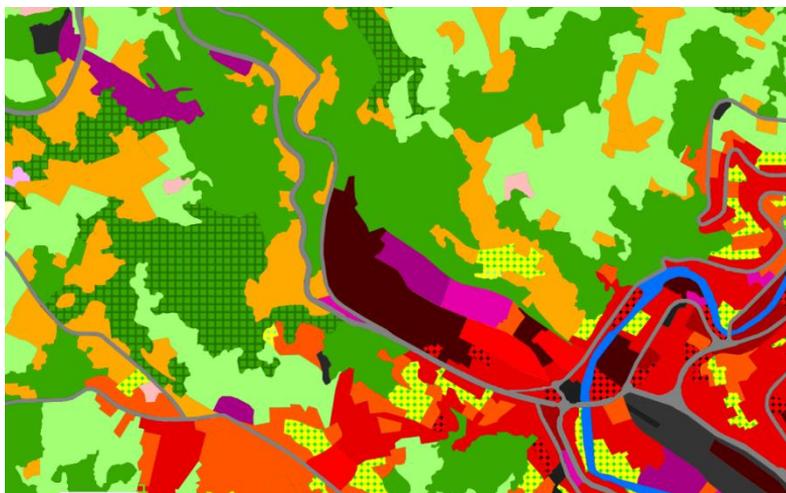
#### Observatoire régional d'occupation du sol (OCS)

Cette base de données régionale repère, dans son premier niveau de nomenclature, les occupations du sol selon qu'elles sont naturelles, agricoles, forestières ou urbaines (NAFU). Il s'agit d'une photo-interprétation en fonction de l'occupation majoritaire sur une parcelle ou un espace donné. Lors de l'élaboration du diagnostic, seuls les millésimes 2009 et 2015 étaient disponibles, ce qui était insuffisant pour procéder à l'analyse. Le millésime 2020 a été ajouté en mars 2020.

Avantages :

- Une donnée riche, avec 4 niveaux dans la nomenclature,
- Une donnée pouvant être consultée et utilisée presque directement,
- Une donnée qui fait donc référence pour le SRADDET et avec un suivi régulier.

#### Extrait de l'observatoire régional OCS NAFU

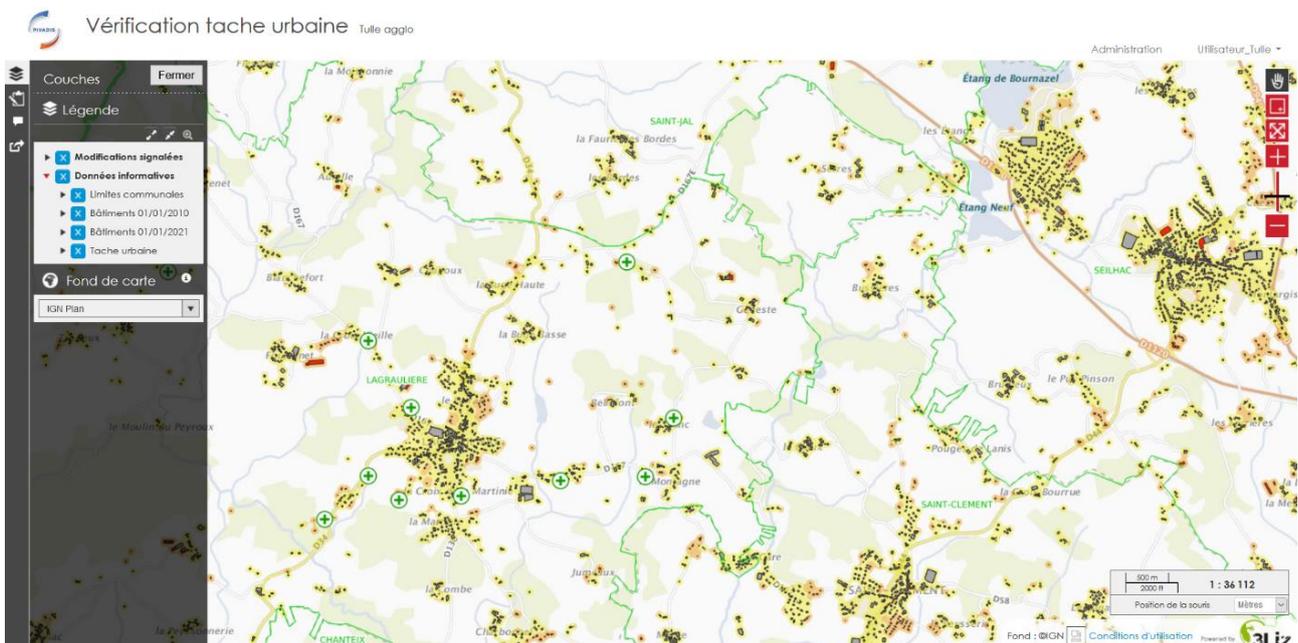


## BDTOPO 2011 et 2020

Cette base de données nationale permet de localiser l'ensemble des bâtiments présents sur un territoire. Il s'agit ensuite d'appliquer un traitement pour intégrer les abords des bâtiments et estimer leur impact en terme de consommation foncière (voir méthode ci-dessous). En Corrèze, un millésime 2011 est disponible, puis le suivi est désormais annualisé. Lors de l'élaboration du diagnostic en 2021, seule le millésime 2020 était disponible (celui-ci correspondant à la situation réelle en 2019). Il a donc été proposé de procéder à une vérification et une actualisation de la base de données :

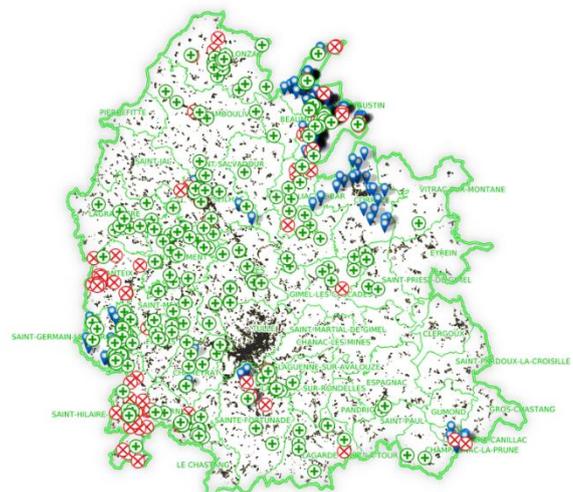
- Vérification de la donnée « de départ » à la date réelle du 01/01/2010,
- Vérification et actualisation de la donnée « d'arrivée » à la date du 01/01/2021.

Cette vérification a eu lieu tout au long de l'année 2021, à l'aide d'une application cartographique en ligne :



### Avantages :

- Une donnée désormais disponible à l'échelle nationale chaque année,
- Une donnée qui prend en compte les constructions et donc le levier principal d'action des documents d'urbanisme,
- Une donnée qui permet de déployer des méthodes qualitatives (voir ci-dessous),
- Une donnée actualisée à la date réelle et validée par les élus du territoire.



## Particularités et enjeux du territoire

Après consultation des différentes données et analyses, les principaux enjeux identifiés pour le territoire sont :

- Une pression urbaine très inégale et quasi-absente sur une large part du territoire,
- Un enjeu d'étalement urbain marqué dans l'espace périurbain sud-ouest,
- Un enjeu de mitage des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire,
- La neutralisation de la consommation issue de la voirie (sur laquelle le SCoT n'a pas de prise) et dont l'analyse serait amplifiée par les travaux de l'A20.

### Méthode proposée : « Dilatation – Erosion 50/25 »

La méthode proposée, dite méthode de « dilatation et d'érosion », a été développée par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). Elle consiste en la création d'une « tache urbaine » en créant un tampon de 50m autour des couches de bâtiments jugés pertinents pour l'analyse de la consommation foncière (c'est la « dilatation »), puis en écrétant ce tampon de 25m (« l'érosion »). Dans les faits, la tâche urbaine générée correspond globalement à la consommation réelle d'espace autour des bâtiments (accès, parcelles aménagées...). Dans les faits, ces bases de données correspondent globalement à la situation sur le terrain une année auparavant. L'analyse porte donc sur la période **2010-2021**.

Il convient d'emblée de noter que les résultats ne seront absolument pas comparables quantitativement (ni pour le « To » ni pour le rythme de progression) avec celles de l'observatoire régional OCS-NAFU, en raison du tampon qui « gonfle » les surfaces urbanisées. C'est tout à fait normal, puisque les deux méthodes n'ont pas la même approche (l'une par les bâtiments, l'autre par l'occupation majoritaire d'un espace donné). Le plus important est de conserver la même méthode pour l'analyse, la définition des objectifs et le suivi, ce qui garantira l'efficacité de l'objectif retenu dans le SCoT.

Il est bien précisé que la **méthode de suivi, de définition des objectifs et d'analyse doit être mise en œuvre de façon strictement identique**, ce qui permet de garantir **l'efficacité des objectifs de réduction** de la consommation foncière, **quels que soient les ordres de grandeur considérés dans l'analyse**.

A partir des couches « Bâtiment » et « Bâti indifférencié » de la BD TOPO 2021 et de la BD TOPO 2010 :

- Suppression des bâtiments de – de 20 m<sup>2</sup>, jugés non pertinents pour l'analyse,
- Dilatation (tampon) de 50 m autour de tous les bâtiments,
- Regroupement de tous les tampons en une seule « tache urbaine »,
- Erosion de 25 mètres de la tache urbaine.

Les taches urbaines 2007 et 2018 sont superposées et les parties de la tache 2018 dépassant la tache 2007 sont isolées.

L'analyse s'appuie sur la **différence de superficie entre la tache 2010 et la tache 2021**. Il convient de préciser que la tache urbaine ne fait pas que progresser, on observe également des rétractions, bien que d'ampleur (beaucoup) plus limitée. Ainsi, entre les deux dates analysées, la progression est de 79 ha/an, alors que la régression est de 1,8 ha/an.

#### Avantages :

- Génère une tache urbaine, qui d'après le CEREMA, correspond en moyenne aux espaces réellement artificialisés (jardins, accès, stationnements, voirie de desserte...)
- Cohérente avec la loi montagne (définition de la tache urbaine et notion de continuité)

#### Inconvénients :

- Des ordres de grandeurs plus importants qu'avec la base de donnée régionale, à la fois pour la tache de départ et pour la progression récente.

#### Biais qualitatif :

Très intéressant, car en phase avec les attentes du code de l'urbanisme et la loi Montagne :

- Le comblement des dents creuses est encouragé,
- l'urbanisation au sein des bourgs et en continuité est encouragée,
- l'extension de l'urbanisation est plus pénalisante si elle est dispersée,
- le mitage est très pénalisé.

#### Biais qualitatif induit par la méthode « Dilatation – érosion »



C'est principalement en raison de ce biais qualitatif, que ne proposent pas les autres méthodes, que celle de la « dilatation – érosion » a été retenue. Elle paraît particulièrement appropriée sur le territoire, où le mitage est un enjeu majeur.

## 4.2 Résultats

Les résultats cartographiques peuvent être consultés dans un annexe dédié du diagnostic « Atlas de la consommation foncière ».

Le premier constat est qu'aucun territoire du SCoT n'est « épargné » par la consommation foncière, même si de fortes divergences territoriales s'observent.

### Une consommation foncière récente loin d'être négligeable

En 2010, la tache urbaine recouvrait 7 192 ha, soit 8,2% du territoire du SCoT. En creux, cela montre bien que le territoire est essentiellement agricole et naturel, à plus de 91%.

Entre 2010 et 2021, la tache urbaine a progressé au total de 849 ha pour atteindre 8 041 ha au total. Cela représente une **progression globale de 79 ha/an** (sachant que l'on observe aussi une régression de 1,8 ha chaque année). Même si cette consommation est sans commune mesure avec d'autres territoires métropolitains, cela représente toujours 79 ha de terres agricoles et naturelles qui disparaissent chaque année.

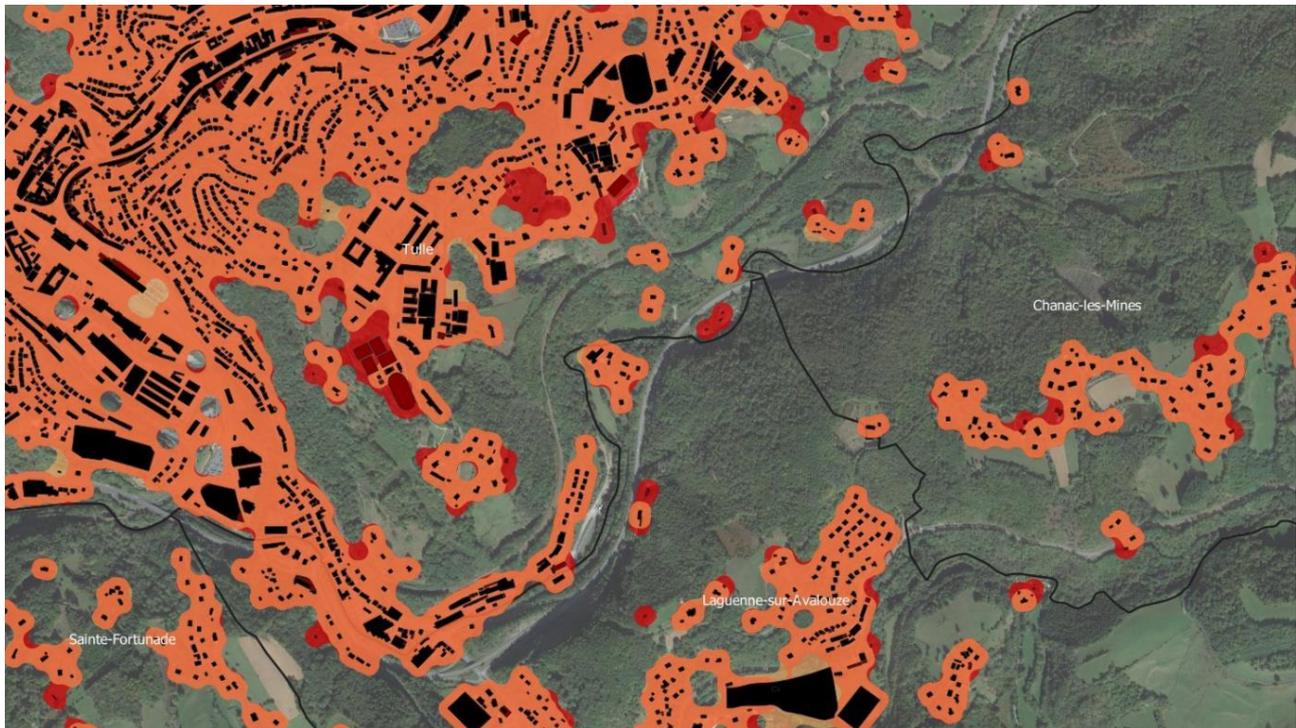
La tache urbaine représente donc 9,2 % des territoires du SCoT en 2021. La réflexion sur l'évolution de ce pourcentage, qui peut paraître faible au premier abord, est à replacer dans le temps long : à l'échelle du dernier millénaire, l'emprise urbaine s'est développée lentement jusqu'à la Seconde guerre mondiale, a ensuite progressé rapidement jusqu'aux années 1990, puis s'est depuis complètement emballée. **Sur les onze dernières années, c'est 12% d'emprise supplémentaire totale qui ont été ajoutés.** C'est cette tendance que le législateur a voulu stopper à travers les SCoT.

Le rythme de **progression de la tache urbaine de 1,02% /an**, bien supérieur aux dynamiques démographiques qui sont atones sur la période. Cela s'explique par la construction :

- de **bâtiments agricoles (qui représentent 6,4 ha/an)** : ceux-ci sont nécessairement implantés hors de la tache urbaine et souvent de grande taille. Même si la surface agricole et plus encore le nombre d'agriculteurs diminuent, l'évolution des activités agricoles, les regroupements d'exploitations, les besoins de mise aux normes (voir chapitre sur les activités agricoles) génèrent d'importants besoins.
- de **bâtiments au sein des zones d'activités économiques (qui représentent 2,4 ha/an)** : le potentiel économique reste important en réoccupation de locaux ou en densification, mais il est aussi indispensable pour le territoire de développer son offre foncière à la marge.
- **tous les autres bâtiments, qui représentent 70,2 ha/an soit près de 90% de la consommation foncière** sont majoritairement constitués des nouveaux logements et des bâtiments d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux etc...). Cette dynamique constructive sert avant tout à compenser la diminution de la taille moyenne des ménages et la hausse de la vacance du parc de logements. Elle pourrait donc être en partie évitée (c'est le constat du PLH et du présent diagnostic) et en tout cas mieux maîtrisée. En effet, cette consommation foncière se fait principalement sous forme de constructions de maisons individuelles, et d'implantation assez « souple ». C'est sur cette partie de la consommation foncière que le SCoT dispose de leviers d'actions efficaces.

## La ville de Tulle qui s'étend toujours... malgré la topographie

L'extension de la tache urbaine entre 2010 et 2021 a représenté 39,5 ha au total, soit 3,6 ha/an. Cette progression est globalement assez continue et encadrée en premier lieu par les limites topographiques. Elle est assez équilibrée dans sa vocation, avec des nouveaux logements (collectifs et individuels), des activités économiques, des équipements, mais aussi des bâtiments agricoles.

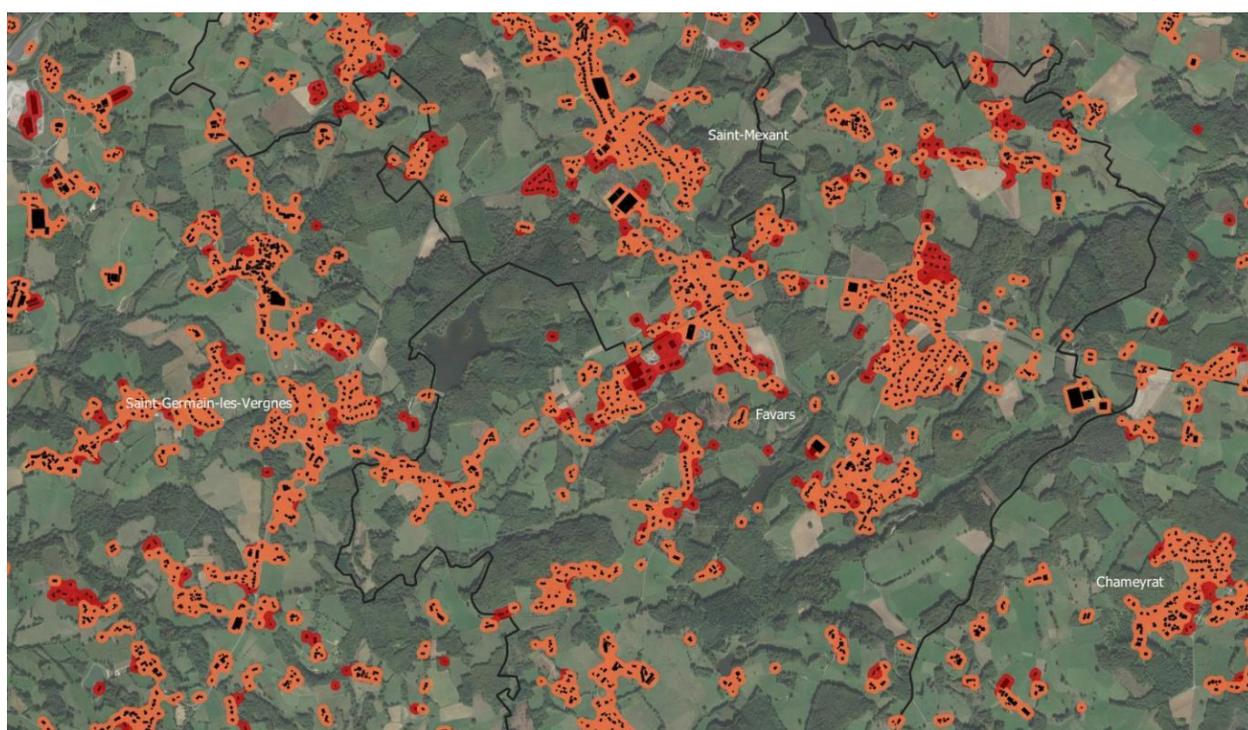


## Un fort étalement urbain dans les communes périurbaines

**Les communes périurbaines ont vu leur tache urbaine progresser de 505,7 ha en 11 ans**, soit une progression considérable de 46 ha/an, qui représente à elle seule 58% de la consommation du territoire (contre 47% de la population). Cette consommation foncière peut s'expliquer par le dynamisme de ces communes, qui ont accueilli 85% des nouvelles populations du SCoT sur la période récente. En revanche, les modalités de cet accueil amplifient largement la consommation foncière induite, car il se fait essentiellement sous forme de maison individuelle, parfois regroupées en lotissements ou petites opérations et parfois de façon linéaire ou dispersée.

On constate aisément sur la cartographie l'ampleur de cette progression, et surtout ses conséquences dans l'espace, avec selon les cas, un étalement, une linéarisation ou un mitage qui interpellent. Ainsi, on constate que des continuums urbains se constituent inexorablement et viennent modifier les équilibres entre espaces urbains et espaces agro-naturels. Cette consommation foncière a de nombreux effets indésirables :

- Une perte importante d'espaces agricoles (soit directement consommés, soit pénalisés par la présence d'habitations en leur sein,
- Une dégradation de la biodiversité, avec de nombreux corridors qui sont obstrués ou perturbés par cette urbanisation nouvelle,
- Une dégradation de la qualité paysagère : perte de repères dans le paysage avec des « entrées de villages » qui deviennent moins lisibles et qualitatives, des perspectives qui se banalisent,
- Elle affaiblit les centres-villages et centres-bourgs qui ne sont accessibles qu'en voiture (et peu adaptés à ce type d'accès),
- Elle est économiquement lourde à soutenir pour les collectivités en termes de création et d'entretien de réseaux, d'organisation de la défense incendie, de la collecte des ordures ménagères, des transports en commun etc.



**A Seilhac, une urbanisation  
« traditionnellement » dispersée**



**A Naves, une urbanisation assez souple du tissu urbain, qui fait perdre le repère de la centralité... mais offre de nombreuses possibilités de densification**



**On constate ici (Saint-Mexant) et à une autre échelle, que cette urbanisation très récente modifie profondément le territoire par la création de linéaires bâtis considérables.**



## Un mitage qui se développe dans les espaces ruraux

On observe une progression de 249,3 ha de la tache urbaine de 2010 à 2021 dans les territoires ruraux, ce qui correspond à un rythme annuel de 22 ha. Ici, la progression de l'urbanisation se fait surtout de façon dispersée au profit de logements individuels et de bâtiments agricoles. Ces derniers représentent ici une progression de 2,37 ha/an, soit plus de 10% de l'ensemble. Ici encore, la production de logement et la consommation foncière qu'elle génère n'est pas en lien avec la croissance démographique : aux causes correspondant à la diminution de la taille moyenne des ménages et à la progression de la part des logements vacants, il faut ajouter le fait que la part des résidences secondaires reste élevée, et que celles-ci sont particulièrement prisées lorsqu'elles sont au milieu d'espaces agro-naturels.

Au final, la progression de la tache urbaine dans les espaces ruraux est loin d'être anecdotique et mérite également une attention particulière.

**À Champagnac-la-Prune, on observe une urbanisation nouvelle dispersée, souvent générée par les nouvelles constructions agricoles.**



Dans l'ensemble du territoire du SCoT, il faut noter que ce sont avant tout les terres agricoles qui sont impactées par la progression de l'urbanisation, et souvent les meilleures (terrains plats et facilement accessibles, donc mécanisables). Cela est particulièrement pénalisant pour les activités agricoles, qui sont littéralement empêchées par ces développements de l'urbanisation ou fortement perturbées par le mitage. Dans les secteurs d'élevage ou participant à l'autonomie fourragère d'élevages, on estime qu'un hectare de fond de vallée ponctionné équivaut à la perte de 3 hectares de surfaces de pâtures associées. Ce phénomène de «grignotage» progressif des espaces agricoles est également pernicieux sur le long terme car il empêche les exploitants d'avoir de la visibilité sur leur foncier et donc d'y prévoir des investissements, d'envisager sa reprise etc.

La préservation du foncier agricole est donc un enjeu majeur pour le SCoT.

## Consommation foncière : synthèse et enjeux

### Synthèse :

- Une consommation foncière préoccupante dans son ampleur (79 ha / an).
- Une consommation foncière préoccupante également dans ses modalités avec beaucoup de linéarisation de l'urbanisation (espace périurbain) et de mitage des espaces agricoles (ensemble du territoire),
- Un impact important généré par les maisons individuelles en cœur de parcelle, hors d'opérations d'ensemble compactes.

### Enjeux :

- Tendre vers une logique « éviter, réduire, compenser » pour la consommation foncière, au même titre que pour l'impact environnemental ou agricole,
- Limiter fortement la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment celle des meilleures terres agricoles.
- Stopper le mitage des espaces agro-naturels,
- Privilégier l'urbanisation au sein des taches urbaines existantes ou en continuité avec celles-ci et sous forme compacte, en proscrivant l'émiettement et la linéarisation des taches urbaines,
- Préserver des coupures paysagères,
- Proposer des types de logements et des formes urbaines économes en foncier,
- Répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en tendant vers « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.

## En synthèse : les enjeux transversaux et prioritaires

Le présent diagnostic a identifié de nombreux enjeux sur des thématiques variées. Afin de poser les bases d'un projet de territoire, il convient de dégager ceux qui doivent être perçus comme « prioritaires », en raison de leur importance sur le territoire et/ou pour le SCoT. Cette hiérarchisation a été effectuée lors d'ateliers de travail en 2021, à la fin de l'élaboration du diagnostic.

De nombreuses réflexions convergent vers la notion « d'attractivité territoriale » qui semble être au cœur de la réflexion et forme un tout entre attractivité démographique, économique, touristique, paysagère...

Quatre objectifs transversaux ont été identifiés pour mettre cette notion **d'attractivité territoriale** au cœur du projet d'aménagement stratégique :

- **Conforter toutes les polarités** du territoire,  
*A travers la définition d'une armature territoriale, le SCoT entend privilégier l'ensemble de ses polarités : le pôle central de Tulle évidemment, les pôles relais de Corrèze et Seilhac, mais aussi l'ensemble des polarités villageoises, qu'elles soient périurbaines ou rurales. Conforter toutes ces polarités bénéficie à l'ensemble des habitants du territoire, qui y trouveront lieux de vie, services, commerces et équipements.*
- Permettre un **développement territorial vertueux basé sur les atouts endogènes** du territoire (agriculture, tourisme, accompagnement des activités industrielles),  
*La croissance démographique ne se décrète pas, mais elle peut être améliorée par un cadre de vie de qualité et des emplois pour attirer les nouveaux résidents. Pour cela, le territoire doit miser sur ses atouts endogènes, qui présentent l'avantage d'avoir un potentiel de développement, d'être non délocalisables et vecteurs d'identité.*
- **Préserver la qualité paysagère** fondée sur les grands espaces agro-naturels préservés et un riche patrimoine bâti disséminé sur l'ensemble du territoire  
*Le paysage est ici un élément clef de l'attractivité territoriale. C'est un atout indéniable de Tulle Agglo pour le développement du tourisme, de l'attractivité résidentielle et économique. Il doit donc faire l'objet de toutes les attentions du SCoT qui pourra ainsi définir des « objectifs de qualité paysagère » portant sur les grands paysages, les entrées de ville et de bourgs ou encore le patrimoine local.*
- **Réduire l'empreinte foncière** du développement urbain  
*Cette réduction de la consommation foncière, si elle est une obligation légale, ne doit pas être perçue comme un frein à l'attractivité, mais plutôt une chance de la développer : recentrage des investissements publics sur les cœurs de village et cœurs de bourg, préservation des espaces agricoles, limitation de la dépendance à la voiture individuelle sont quelques-uns des effets induits qu'elle va apporter.*

Ces grands enjeux seront donc mis en avant dans les différents axes de travail du projet d'aménagement stratégique (PAS).

## **BIBLIOGRAPHIE**

**ARCEP** : Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse

**ASP** : Agence de services et de paiement

**Atlas régional des paysages** du Limousin

**BPE** : Base Permanente des Equipements

**Corrèze tourisme**

**Département de la Corrèze**

**IGN** : Institut Géographique National

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**La Montagne**

**Meilleursagents.com**

**Ministère en charge des sports**

**Préfecture de la Corrèze**

**Région Nouvelle-Aquitaine**

**RGP** : Registre Parcellaire Graphique

**SITADEL** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

**URSSAF** : Union de recouvrement des cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales