



aTulle'
agglo
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

**Document d'orientations et
d'objectifs (DOO)**

Octobre 2025 – V3



PREAMBULE.....	6
DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE AU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS : L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE COMME FIL ROUGE.....	7
PARTIE 1 :	8
RELEVER LES DEFIS D'ADAPTATION AUX EFFETS DU DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET PRESERVER LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE	8
AXE 1 : CONDUIRE UNE STRATEGIE GLOBALE DE RESILIENCE FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE.....	9
1) Identifier et préserver les milieux naturels et la biodiversité d'intérêt patrimonial	9
2) Assurer un suivi de la qualité des eaux et du maintien des écosystèmes humides	11
3) Mettre les qualités paysagères du territoire au service de sa résilience et de son adaptation	12
4) Encadrer et limiter l'artificialisation des sols.....	13
AXE 2 : S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	15
1) Diminuer les pollutions et les nuisances	15
2) Protéger la ressource en eau	17
3) Restaurer la fonctionnalité des milieux naturels	18
AXE 3 : RENDRE LE TERRITOIRE SOBRE ET EFFICACE.....	21
1) Gérer durablement les ressources locales	21
2) Soutenir le développement d'activités sobres en ressources et l'économie circulaire	23
3) Porter l'ambition d'une autonomie énergétique et de la neutralité carbone.....	24
PARTIE 2 :	27
POUR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET ATTRACTIF	27
AXE 4 STRUCTURER UNE « ARMATURE TERRITORIALE » S'APPUYANT SUR LES COMPLEMENTARITES URBAINES ET RURALES	28
AXE 5 RENFORCER ET REEQUILIBRER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	29
1) Se donner l'ambition d'une croissance démographique.....	29
2) Accompagner le renouveau démographique par une dynamique d'équilibre territorial	30
AXE 6 PERMETTRE LA RENOVATION ET LE DEVELOPPEMENT MAITRISE DU PARC DE LOGEMENTS	31
1) Donner la priorité au réinvestissement des logements vacants.....	31
2) Organiser et adapter la production de logements neufs.....	32
3) Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages du territoire	33
AXE 7 METTRE EN ŒUVRE LA SOBRIETE FONCIERE	34
1) Donner la priorité à la densification urbaine	35
2) Réduire et limiter l'impact des extensions urbaines.....	37
3) Privilégier les extensions urbaines greffées et compactes	37
4) Réduire l'artificialisation des sols au sein des espaces urbains et à urbaniser	39

PARTIE 3 :	40
PRODUIRE ET TRAVAILLER « AU PAYS »	40
AXE 8 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE	41
1) Renforcer l'attractivité du territoire pour des entreprises privées génératrices d'emplois salariés	41
2) Favoriser le réemploi des friches économiques	42
3) Optimiser l'usage du foncier a vocation économique	42
4) Assurer une offre foncière adaptée pour chaque niveau de ZAE	43
AXE 9 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU COMMERCE	47
1) Intégrer la 5° révolution du commerce	48
2) Pérenniser les services de proximité maillant le territoire	50
3) Renouveler l'attractivité du pôle central de Tulle	51
4) Prendre en compte la fonction support de la logistique intermédiaire pour le développement industriel	52
AXE 10 ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES	55
1) Améliorer la connaissance des espaces agricoles et forestiers	55
2) Accompagner le maintien et la diversification des activités agricoles	56
3) Préserver le foncier agricole	56
4) Prendre en compte les multiples rôles de la forêt	58
AXE 11 DEVELOPPER L'OFFRE ET LA VISIBILITE TOURISTIQUES	59
1) Conforter la qualité paysagère	59
2) Privilégier un tourisme diffus, orienté vers la nature, le terroir et le patrimoine	60
3) Adapter l'immobilier de loisirs à la stratégie touristique	61
PARTIE 4 :	62
SE DEPLACER SUR LE TERRITOIRE	62
AXE 12 LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE	63
1) Faciliter l'accès aux services et réduire les besoins en déplacements	63
2) Promouvoir et faciliter les alternatives à la voiture individuelle	64
3) encadrer le stationnement des véhicules motorisés	65
AXE 13 CONFORTER TOUS LES SERVICES DE TRANSPORT EN COMMUN EXISTANTS	66
1) Générer une urbanisation propice à l'utilisation des transports collectifs et favoriser l'intermodalité	66
2) Améliorer l'efficacité des transports collectifs	67
AXE 14 DEVELOPPER LES MOBILITES ACTIVES	68
1) Favoriser un urbanisme « des courtes distances »	68
2) Développer les infrastructures et équipements nécessaires aux mobilités actives	68

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
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.

PREAMBULE

La hiérarchie opérationnelle des orientations

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduit les objectifs exprimés dans le projet d'aménagement stratégique (PAS). Il est composé de prescriptions, découlant des objectifs de politiques publiques du PAS et qui s'imposent juridiquement.

Il est assorti de recommandations, qui sont des propositions de mise en œuvre des objectifs du PAS. En complément, le DOO est assorti d'un programme d'actions issu du volet climat-énergie, qui détaille ces possibilités opérationnelles de mise en œuvre.

Les recommandations et les prescriptions sont présentées comme suit :

La prescription :

Les prescriptions sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, notamment aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, cartes communales, PLH, PDU...), aux autorisations d'exploitation commerciale, ainsi qu'à certaines opérations foncières et d'aménagement, dans un lien de compatibilité, dans les conditions définies notamment par les articles L. et R. 142-1 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions sont identifiées dans le présent document par un encadré de couleur violette, tel que représenté ci-dessus.

La recommandation :

Les recommandations n'ont pas de portée juridique opposable et correspondent à de simples propositions et pistes d'actions qui participent à une bonne pratique dans la mise en œuvre du PAS.

Les recommandations sont identifiées dans le présent document par un encadré de couleur verte, tel que représenté ci-dessus.

La présentation des prescriptions et des recommandations, par thématique, s'appuie généralement sur un préambule et des commentaires qui en précisent le contexte, en suivant le plan proposé dans le Projet d'Aménagement Stratégique.

DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE AU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS : L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE COMME FIL ROUGE

La révision du SCoT de Tulle aggro s'inscrit dans un projet de territoire ambitieux basé visant à restaurer une croissance démographique et économique sur le bassin de vie, en s'appuyant sur ses potentiels intrinsèques. Le projet met donc au cœur de sa réflexion la notion **d'attractivité territoriale** pour renverser les tendances à l'œuvre notamment démographiques et relever les défis à 20 ans.

Pour répondre à ces enjeux prioritaires, le PAS est organisé en quatre parties thématiques, qui se décomposent en axes de travail, pour lesquels sont définis plusieurs objectifs. Le DOO suit la même organisation en quatre parties :

- **Partie 1** : Relever les défis d'adaptation aux effets du dérèglement climatique et préserver la biodiversité du territoire
- **Partie 2** : Pour un territoire solidaire et attractif
- **Partie 3** : Produire et travailler « au Pays »
- **Partie 4** : Se déplacer sur le territoire

PARTIE 1 :

RELEVER LES DEFIS D'ADAPTATION AUX EFFETS DU DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET PRESERVER LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE

**Axe 1 : Conduire une stratégie globale de résilience face au
dérèglement climatique**

Axe 2 : S'adapter au changement climatique

Axe 3 : Rendre le territoire sobre et efficace

AXE 1 : CONDUIRE UNE STRATEGIE GLOBALE DE RESILIENCE FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE

L'anticipation du changement climatique repose sur l'étude des risques actuels et futurs sur le territoire, et vise à réduire sa vulnérabilité à long terme en renforçant ses atouts.

Il s'agit de veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire, le principe de base étant d'éviter de consommer ces espaces, ou d'éviter toute dégradation supplémentaire.

Ces patrimoines constituent aussi largement les principaux puits carbones du territoire qui doivent pouvoir conserver voire développer leur capacité de stockage, en accord avec la Stratégie Nationale Bas Carbone.

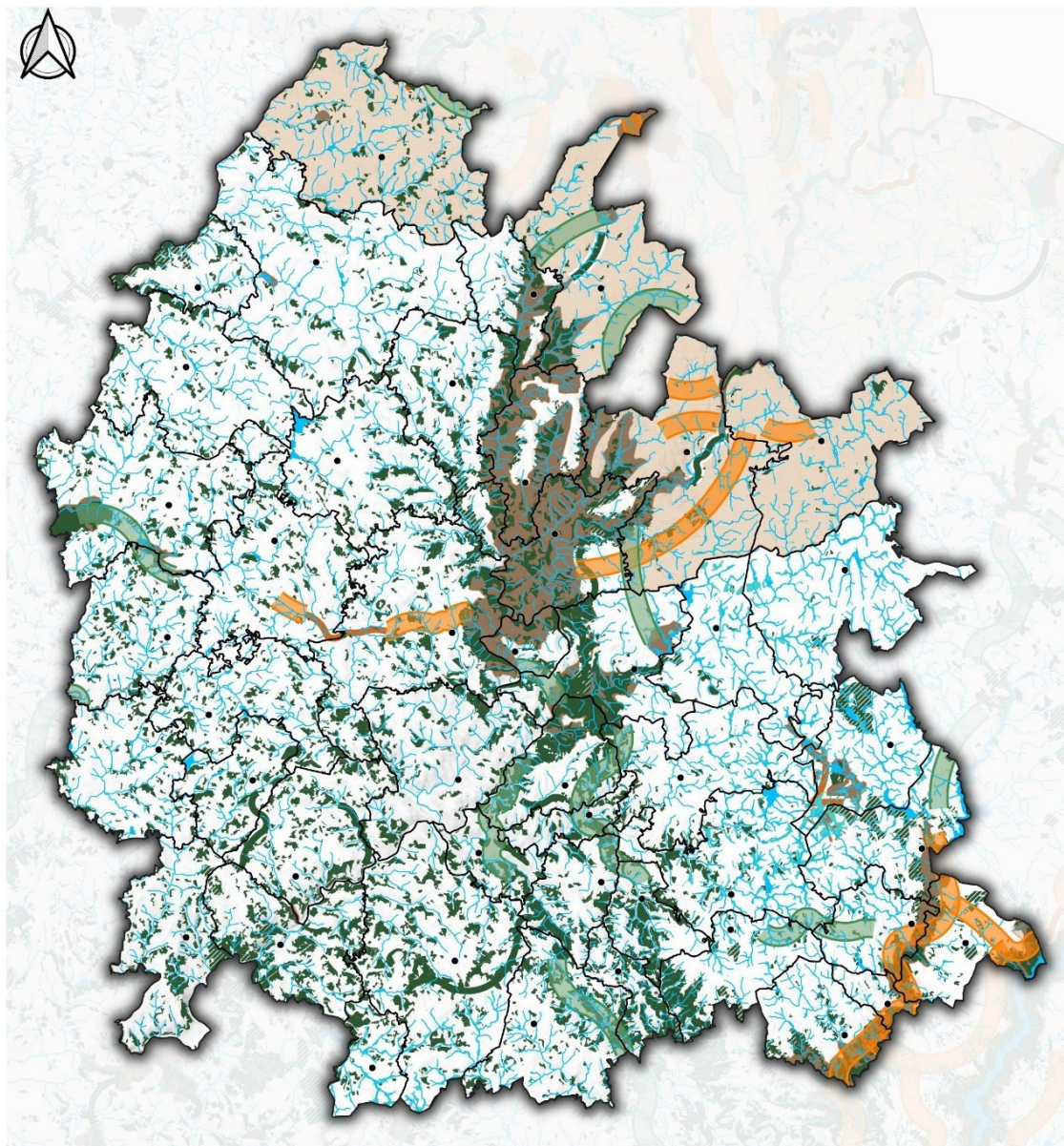
1) IDENTIFIER ET PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE D'INTERET PATRIMONIAL

Sur le territoire du SCoT de Tulle Agglo, les zonages d'intérêt environnemental sont localisés sur des surfaces relativement restreintes. Tout de même, ces zonages a priori modestes sont liés écologiquement et s'inscrivent tous dans un ensemble plus vaste, celui de la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne, reconnu à l'échelle mondiale par l'UNESCO. Ces zonages d'intérêt constituent les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, à préserver en priorité. Sur le territoire, les milieux aux plus forts enjeux sont les zones humides, les forêts alluviales ou anciennes, les habitats minéraux (gorges, falaises, affleurements rocheux, murets, etc.) et les landes sèches.

Néanmoins, des milieux similaires peuvent potentiellement être présents sur le territoire, sans être connus ou cartographiés. Les collectivités territoriales devront être vigilantes quant à la présence de tels espaces sur leur territoire, et les protéger quel que soit leur statut.

- **Encadrer strictement l'artificialisation dans les réservoirs de biodiversité** de la Trame Verte et Bleue. Toute urbanisation nouvelle ne pourra s'effectuer qu'à l'intérieur des espaces urbanisés existants, ou en continuité immédiate sous réserve de la non-atteinte de la fonctionnalité des espaces naturels visés par ce classement en réservoirs de biodiversité.
- Les **zones humides** et les **forêts anciennes** délimitées graphiquement ci-dessous doivent être protégées de toute intervention humaine incompatible avec leur préservation et la pérennité de leurs fonctionnalités, et faire l'objet d'un zonage adapté.
- Lorsque ces secteurs sont concernés par une activité agricole ou sylvicole, la mise en place de **plans de gestion** sera nécessaire pour assurer leur pérennité écologique. Ces plans devront être réalisés en liaison avec les associations locales de protection de la nature, le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), les collectivités ainsi que les propriétaires et les exploitants.
- Toute intervention liée à la **prévention des risques naturels majeurs** pourra être admise à condition de prévoir des mesures de réduction ou de compensation utiles pour limiter ses impacts sur la biodiversité.

Milieux naturels d'intérêt patrimonial à préserver



Echelle 0 5 10 km
Cartographie : CRBE
Sources : INPN

LÉGENDE

- Périmètres communaux
- Chefs-lieux des communes

Préserver les milieux naturels et la biodiversité d'intérêt patrimonial

Larges espaces naturels d'intérêt patrimonial

- Réservoirs de biodiversité institutionnels de la trame Verte
- Zones tampons des réservoirs de biodiversité
- Corridors boisés fonctionnels diffus
- Corridors bocagers fonctionnels diffus

Espaces naturels d'intérêt patrimonial plus ponctuels à préserver strictement

- Cours d'eau
- Surfaces en eau
- Zones humides inventoriées par le PNR
- Réservoirs de biodiversité forestiers complémentaires
- Forêts anciennes
- Corridors boisés fonctionnels étroits
- Corridors bocagers fonctionnels étroits

Le SCoT encourage les communes :

- A initier des **campagnes d'inventaire** du patrimoine naturel (diagnostics environnementaux communaux, atlas de biodiversité communaux, etc...) en incluant en particulier les espèces ordinaires tout en suivant les éventuelles incidences du changement climatique sur ces espèces.
- A mieux **communiquer** sur les espaces naturels et leur richesses (panneaux explicatifs, offices de tourisme, etc.).
- A communiquer sur les possibilités individuelles de **sanctuariser** des espaces naturels (obligations réelles environnementales, outils fonciers, etc.).
- A initier et encadrer des opérations locales et ciblées de **lutte contre les espèces exotiques envahissantes**, en liaison avec les acteurs locaux.

2) ASSURER UN SUIVI DE LA QUALITE DES EAUX ET DU MAINTIEN DES ECOSYSTEMES HUMIDES

Les milieux aquatiques et l'eau de manière plus générale jouent un rôle primordial dans le bon fonctionnement du territoire : enjeux écologiques, économiques, santé publique, transition énergétique ou patrimoine paysager, ces milieux sont d'autant plus importants qu'ils subissent de nombreuses pressions et qu'ils sont particulièrement vulnérables au changement climatique.

Leur préservation passe par la prise en compte des enjeux croisés et s'appuie sur le programme de mesures du SDAGE Adour Garonne. Les objectifs principaux sont :

- Maintenir voire améliorer le bon état notamment en réduisant les pollutions.
- Protéger les têtes de bassin versant.
- Restaurer les continuités des milieux aquatiques pour permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments.
- Améliorer les dispositifs de production d'énergie afin de réduire leurs impacts sur le milieu aquatique.
- Gérer les espèces invasives.

- Assurer la **continuité des milieux aquatiques** en évitant de créer des obstacles supplémentaires ou en supprimant les obstacles existants : interdire toute modification de la morphologie des cours d'eau et toute atteinte à la végétation rivulaire, sauf dans le cas d'ouvrages de protection des crues, d'ouvrages hydroélectriques ou de projets de renaturation des berges si ceux-ci respectent la réglementation et intègrent des mesures de préservation des cours d'eau.
- Prendre en compte les zones humides à l'échelle de leur **bassin d'alimentation** et interdire toute urbanisation en amont et en aval immédiat d'une zone humide, ou sur tout espace garant de son bon fonctionnement comme les **ripisylves** et les **espaces de fonctionnalité** des cours d'eau.
- **Limiter la constructibilité et les aménagements** au bord des cours d'eau et des zones humides à l'aide d'un zonage adapté.

- Le SCoT encourage les collectivités locales à mettre en œuvre des projets **d'amélioration des ouvrages hydroélectriques** pour la remise en bon état des cours d'eau.
- Il est recommandé d'interdire la réutilisation des terres végétales si elles sont infestées par des **espèces invasives**, et de préconiser le lavage des véhicules lors des travaux publics dans les secteurs concernés.
- Les collectivités se doivent d'être vigilantes dans la gestion des espaces publics afin de prévenir ou de limiter la prolifération des **espèces invasives**, particulièrement au droit des cours d'eau.

3) METTRE LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE AU SERVICE DE SA RESILIENCE ET DE SON ADAPTATION

Le paysage tel qu'il est perçu n'est jamais immuable mais il est amené à changer plus brusquement et de manière irrémédiable avec le changement climatique. Un changement brutal du paysage peut affecter la population ainsi que l'identité du territoire, et ainsi avoir des conséquences directes sur le cadre de vie et l'économie. L'objectif principal est donc de s'appuyer sur la résilience du paysage local et sur ses atouts. Cela passe par les objectifs suivants :

- Veiller à la préservation des silhouettes des, villes, bourgs et villages lors des futurs aménagements urbains.
- Préserver et valoriser le patrimoine géologique, atout encore peu exploité malgré un intérêt historique, paysager et écologique certain.
- Préserver les arbres isolés et le réseau de haies en milieu bocager, apportant de nombreux services écosystémiques.
- Veiller à l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Intégration paysagère des projets :

- Les documents d'urbanisme devront comporter une **étude paysagère** identifiant notamment les éléments remarquables du paysage et du patrimoine, à préserver et valoriser (silhouettes urbaines, points de vue, patrimoine bâti, végétal ou géologique, etc.).
- Toute modification d'un paysage remarquable par le biais d'une nouvelle construction devra être effectuée avec un objectif d'**intégration paysagère**, en tenant compte des caractéristiques de l'entité dans laquelle elle s'insère et de la co-visibilité avec des éléments remarquables du paysage.

Préservation des éléments boisés urbains et périurbains :

- Toute **nouvelle plantation** arborée ou forestière devra être envisagée dans un souci de résilience face au changement climatique, en choisissant des essences feuillues adaptées et diversifiées.
- Limiter les formations végétales à faible diversité écologique au profit **d'espaces à forte potentialité écologique**.
- Utiliser les **outils spécifiques** aux espaces boisés pour identifier et protéger les haies, les ripisylves et les arbres isolés et remarquables particulièrement en milieu agricole.

- Le SCoT encourage les communes à définir les différentes **typologies de plantations** à favoriser et les essences invasives ou exotiques à proscrire. Des indicateurs peuvent être mis en place pour favoriser le choix des végétaux.

- Il est recommandé d'identifier l'aire de covisibilité des points de vue lors de l'analyse paysagère des nouveaux projets.

4) ENCADRER ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La préservation du patrimoine naturel de Tulle Agglo passe également par la préservation des milieux plus ordinaires à travers une urbanisation plus raisonnée. Ces milieux peuvent être hiérarchisés selon leur importance économique (agriculture, carrières, tourisme, etc.) ou leur rôle dans la diminution des risques naturels et technologiques. Il s'agira dans ce cas d'éviter de créer de nouvelles zones à risque tout en diminuant le risque présent sur des zones déjà urbanisées.

- Limiter l'urbanisation en milieux agricoles ou naturels.
- Encadrer la création de carrières, leur renouvellement et la remise en état en fin d'exploitation.
- Prendre en compte les sites et sols pollués ou susceptibles de l'être pour toute opération d'aménagement.
- Eviter les zones les plus exposées aux risques naturels et technologiques.
- Renaturer les espaces de mobilité des cours d'eau.
- Identifier les zones à potentiel de renaturation.

Prescriptions pour encadrer l'artificialisation des sols :

- Travailler sur la densité, la compacité, la mixité et d'autres facteurs pour **lutter contre l'étalement urbain**, et renforcer les objectifs en matière de consommation d'espace en protégeant le foncier agricole, forestier et naturel.
- Prendre en compte les **risques naturels et technologiques** ainsi que les sites et sols pollués ou susceptibles de l'être en amont des projets d'aménagement du territoire, de manière à éviter l'aggravation et l'exposition de/à ces risques et nuisances.
- Les boisements situés dans les fortes pentes, les périmètres de captage de l'eau potable ainsi que les zones de baignade devront être identifiés et préservés.
- Les documents d'urbanisme doivent encadrer et limiter les installations de production d'énergies renouvelables consommant des **espaces agricoles, conformément au PCAET, c'est-à-dire en privilégiant l'utilisation de fonciers déjà artificialisés.**
- Limiter la consommation d'espace agricole pour le photovoltaïque au sol sera limitée aux 3 ha fléchés par le Document-Cadre élaboré à l'échelle départementale conformément à la loi APER.
- Encadrer et accompagner (zonage adapté...) la **réhabilitation des anciennes carrières.**

Sur l'imperméabilisation des sols :

- Les documents d'urbanisme devront **limiter l'imperméabilisation des sols** y compris au sein des espaces urbanisés, en fixant un pourcentage minimum d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et en utilisant les outils du coefficient de biodiversité ou du coefficient de pleine terre dans les règlements de PLU.

- Identifier les espaces propices à la renaturation ou a minima à la désimperméabilisation, notamment les parkings, les cours d'école, les places publiques, les cimetières, les voiries et leurs délaissés (voir Axe 2.1).

- Les communes devront **sensibiliser** les habitants à la gestion de l'eau, et communiquer sur la réglementation et la constructibilité en zones inondables.

- La création ou l'extension de **nouvelles carrières** doivent être autorisées sous conditions de préservation des milieux naturels et du paysage, et d'élaboration d'un Plan de Réaménagement en concertation avec les acteurs locaux (projets partagés).

- Des guides méthodologiques permettent d'accompagner les porteurs de projet dans une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** (AEU).

AXE 2 : S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les effets du changement climatique étant déjà visibles, il s'agit, dans ce contexte, d'améliorer le cadre de vie actuel et futur de tous les habitants. Le principe de base est d'assurer la qualité du cadre de vie mais surtout sa durabilité face aux enjeux à venir.

Les travaux du PCAET ont permis de retenir les 4 thématiques prioritaires pour la stratégie d'adaptation du territoire de Tulle Agglo : l'agriculture, la gestion de l'eau, les forêts ainsi que les îlots de chaleur urbains.

1) DIMINUER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Les modes de vie urbains actuels ne sont pas particulièrement adaptés aux conséquences du changement climatique : système d'évacuation des eaux sous-dimensionnés face aux inondations à venir, infrastructures de transports vulnérables aux événements climatiques extrêmes, îlots de chaleur dus au manque d'espaces boisés, pollution de l'air et problèmes de santé publique, etc. Les défis à relever sont nombreux, mais les objectifs majeurs pour Tulle et son agglomération sont de :

- Favoriser la nature en milieu urbanisé notamment pour limiter les problématiques de santé publique (îlots de chaleur, nouvelles maladies, allergies).
- Préserver voire étendre des zones de calme dans le centre urbain de Tulle.
- Diminuer l'impact fragmentant des routes (mortalité de la faune et nuisances sonores).
- S'engager dans la lutte contre la pollution lumineuse.
- Veiller à la bonne gestion et à l'amélioration du réseau d'assainissement.
- Maintenir une surveillance constante des ouvrages d'assainissement et veiller au respect des normes environnementales.
- Veiller à limiter les impacts des projets de production et distribution d'énergies renouvelables.

Sur la gestion des **systèmes d'assainissement** :

- Les documents d'urbanisme doivent s'assurer de la capacité de leurs systèmes d'assainissement à accueillir les populations à venir. L'urbanisation devra être conditionnée au bon fonctionnement de ces ouvrages.
- Les nouveaux aménagements devront intégrer des techniques alternatives de gestion, de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, plus douces et respectueuses des caractéristiques de la zone d'implantation (présence de fossés ou de zones humides), de façon à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau.

Dans les espaces urbanisés :

- Le SCoT prescrit la mise en place **d'espaces verts continus** dans les futures opérations d'aménagement.
- Les **îlots de fraîcheur** et espaces de nature en ville existants devront être identifiés et protégés.
- Les documents d'urbanisme devront également favoriser une mise à l'ombre des façades ouest (pergolas, ou autres éléments architecturaux...).
- Les communes devront identifier des **secteurs urbains à renaturer**, notamment pour connecter les différents espaces verts existants. Les projets de renaturation devront en priorité viser

les cours d'écoles et les places publiques, ainsi que les espaces désaffectés, et tenir compte des problématiques de santé publique (plantes allergènes, îlots de chaleur identifiés, etc.). La végétalisation des espaces de stationnement devra être envisagée dès que possible.

- Des **espaces tampons sur les franges** des zones habitées futures et existantes devront être aménagés (cheminements piétons notamment) et végétalisés.
- Des secteurs de **jardins partagés** devront être préservés, et bénéficier d'un encadrement limitant leur artificialisation. Les documents d'urbanisme devront le cas échéant, étudier la possibilité d'en créer de nouveaux.
- Les communes, à travers leur document d'urbanisme, devront mettre en valeur les trames noires de leur territoire et s'engager dans la **réduction de l'éclairage public** et de la pollution lumineuse associées, par l'extinction ou le retrait de sources lumineuses identifiées comme impactantes, par la mise en place d'équipements spécifiques visant la sobriété, et par une planification temporelle de l'éclairage.

- Les communes devront maintenir voire renforcer le suivi des ouvrages **d'assainissement non collectif**, en conformité avec l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- Les communes concernées pourront s'appuyer sur l'expertise du **Parc Naturel Régional** de Millevaches en Limousin notamment en ce qui concerne les mesures de réduction de la pollution lumineuse. Des documents et règles ont déjà été produits.
- Favoriser des aménagements pour la faune au sein des bâtiments : toitures végétalisées de type prairie, nichoir pour les oiseaux, gîtes à chauve-souris, ruches sur les toits, etc.

2) PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

La ressource en eau est une ressource fragile dont la quantité et la qualité est vouée à diminuer drastiquement au cours des prochaines décennies. La ressource locale est soumise aux aléas climatiques et aux risques sanitaires, mais la marge de manœuvre pour la préserver est relativement importante à condition de déployer tous les moyens nécessaires, comme :

- Considérer l'importance de l'eau dans toutes les composantes du territoire : valeur sociale, économique, écologique, paysagère, etc.
- Protéger les périmètres de captage.
- Mettre en place des règles de partage de la ressource.
- Réserver des débits minimums pour le milieu naturel.
- Réduire les fuites dans les réseaux d'alimentation en eau potable.
- Sensibiliser la population.
- Encourager la récupération des eaux pluviales à l'échelle des projets (habitat, activités...).
- Mettre en cohérence le développement du territoire à la ressource en eau.

- Toute nouvelle construction privée ou construction d'un équipement communal devra intégrer des principes de **récupération des eaux pluviales**, notamment pour permettre l'alimentation en eau des jardins et espaces verts périphériques. Ces installations devront veiller à limiter la propagation des moustiques tigres.

- Le SCoT prescrit la **protection des captages d'eau potable** existants, en les annexant dans les documents d'urbanisme, par des outils fonciers, agro-environnementaux ou de planification, et par la mise en place d'une charte des bonnes pratiques.

- Est également prescrite l'identification des **zones de captage stratégiques futures** pour garantir une disponibilité de la ressource à long terme, et pour éviter ainsi l'importation de la ressource.

- Les documents d'urbanisme doivent s'assurer de l'adéquation de leurs besoins futurs en termes de population à accueillir avec la disponibilité de la ressource en eau. L'urbanisation devra être conditionnée à cette adéquation besoins / ressources.

- Le SCoT prescrit **l'interdiction de toute nouvelle création d'étang** en tête de bassin versant, et la régularisation des étangs existants, qui ont des incidences négatives sur la qualité de l'eau, son évaporation et donc diminuent la disponibilité de l'eau en aval.

- Les communes sont encouragées à sensibiliser et impliquer leurs élus et habitants dans la gestion de la ressource en eau, en collaborant notamment avec les Syndicats de gestion des eaux.

3) RESTAURER LA FONCTIONNALITE DES MILIEUX NATURELS

Alors que l'aménagement du territoire a conduit à une fragmentation des milieux naturels et donc à l'isolement de nombreuses populations d'espèces, le concept de Trame Verte et Bleue permet de compléter le réseau d'espaces naturels protégés en identifiant d'autres secteurs qui permettent à la biodiversité de se déplacer, et donc de s'adapter. Ainsi, les corridors écologiques participent grandement au maintien de la fonctionnalité des milieux naturels, mais d'autres continuités écologiques nécessitent d'être restaurées afin d'accroître l'adaptabilité des espèces animales et végétales, et donc la résilience de tout l'écosystème associé. Sur le territoire de Tulle Agglo, les objectifs principaux sont :

- Assurer la continuité du réseau de haies en milieu agricole et encourager la création de nouveaux réseaux de haies.
- Restaurer les ripisylves des cours d'eau.
- Multiplier les aménagements favorables à la biodiversité dans les centres urbains.
- Encourager les aménagements favorables à la biodiversité au droit des anciennes carrières.
- Développer les capacités de stockage carbone des milieux naturels (ex. couvert continu...).

• Les documents d'urbanisme doivent **préciser les corridors écologiques** à l'échelle locale et traduire leur présence dans leur zonage.

Concernant les **corridors écologiques boisés** :

- Les communes devront réaliser un inventaire et une cartographie des réseaux de haies, et identifier également les haies remarquables par le biais de critères et d'une hiérarchisation.
- Utiliser les outils spécifiques aux espaces boisés (EBC, L151-19) pour identifier et protéger les haies, les ripisylves et les alignements boisés urbains présents ou à créer afin de maintenir, renforcer ou remettre en bon état la fonctionnalité écologique de ces espaces.
- Les travaux de plantation et de reboisements prévus en compensation d'éventuels défrichement devront être envisagés en priorité au droit des corridors boisés identifiés par le SCoT.

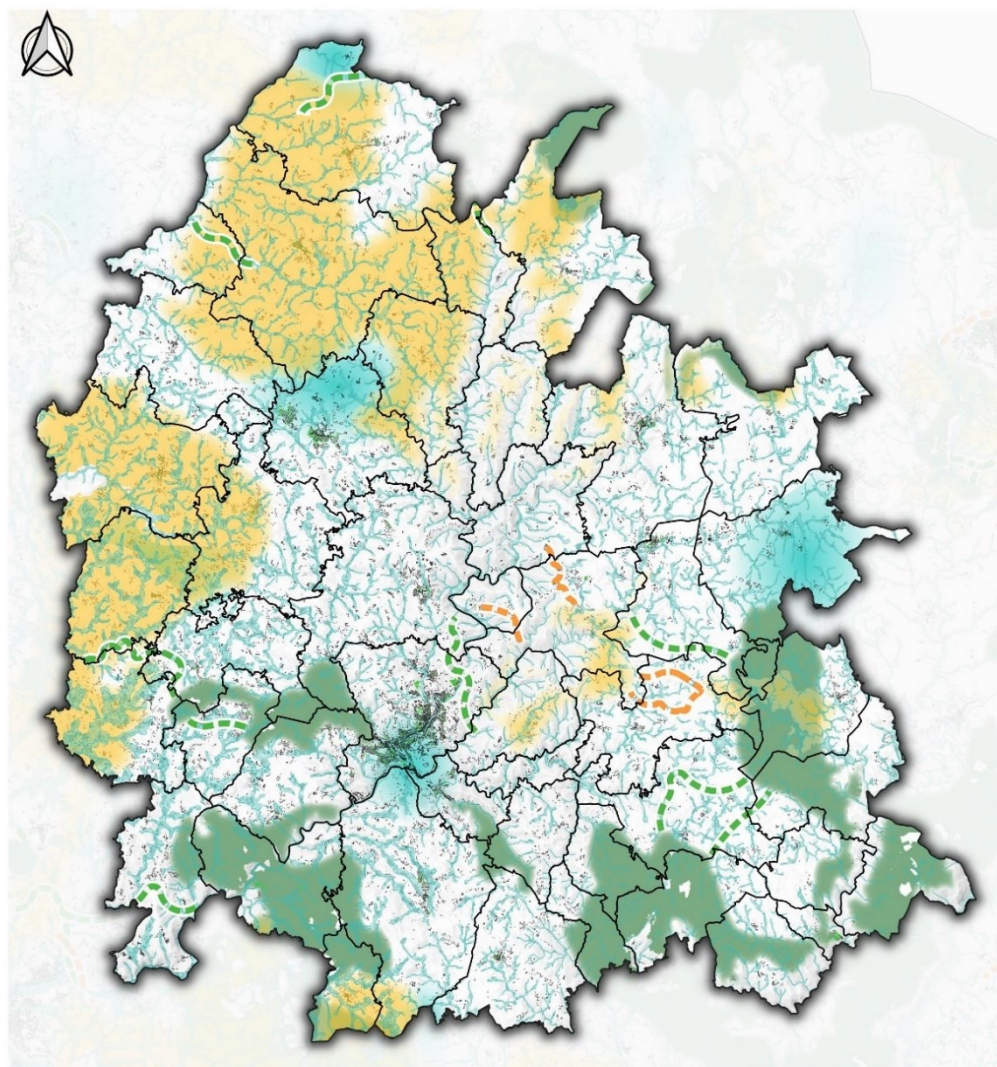
Concernant les **zones humides** :

- Les communes devront réaliser un inventaire et une cartographie des zones humides de leur territoire, et prévoir une protection foncière des périmètres concernés.
- Dans les secteurs à enjeux pour les zones humides identifiés par le SCoT, interdire toute modification du sol qui pourrait modifier l'écoulement des eaux.

- Monter des **projets de restauration** des corridors écologiques à fonctionnalité réduite.
- Dans les secteurs à enjeux pour les zones humides identifiés par le SCoT, engager des projets de **réhabilitation de zones humides**.
- **Restaurer le cours naturel des cours d'eau** lorsque ceux-ci ont été rectifiés et rétablir l'alimentation en eau des zones humides à proximité.
- Inciter à planter des **essences locales adaptées** aux cours d'eau dans les projets de récréation de ripisylves.

- Favoriser des **aménagements pour la faune** au sein des bâtiment : toitures végétalisées de type prairie, nichoir à chauve-souris ou oiseaux, ruches sur les toits, etc.

Milieux naturels dont la fonctionnalité est à restaurer



Echelle 0 5 10 km
Cartographie : CRBE
Sources : INPN

LÉGENDE

- Périmètres communaux
- Zones bâties

Restaurer la fonctionnalité des milieux naturels

Réseau de haies, de ripisylves et de boisements urbains à identifier plus finement, à protéger et à renforcer

- Matrice bocagère au réseau de haies plutôt dense
- Corridors bocagers à fonctionnalité réduite
- Matrice forestière
- Corridors boisés à fonctionnalité réduite
- Espaces verts urbains

Secteurs où la fonctionnalité des zones humides est à préserver ou renforcer

- Zones à Dominante Humide
- Zones sensibles à la fragmentation des milieux humides

AXE 3 : RENDRE LE TERRITOIRE SOBRE ET EFFICACE

L'adaptation aux conséquences du changement climatique n'a réellement de sens que si les collectivités s'attaquent également à ses causes.

A l'échelle du SCoT, il s'agira d'accélérer les dynamiques de production et de consommation responsables, c'est-à-dire raisonnés et adaptés aux enjeux futurs, le principe de base étant de modifier significativement les modes de consommation pour tendre vers plus de sobriété et d'efficacité, et d'augmenter la production d'énergies renouvelables.

Le PCAET vient préciser cette stratégie et notamment :

- La maîtrise de la consommation d'énergie finale
- La production d'énergies renouvelables et la valorisation des potentiels d'énergie de récupération
- La livraison d'énergie renouvelable et de récupération par les réseaux de chaleur
- L'évolution coordonnée des réseaux énergétiques
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Le renforcement du stockage carbone sur le territoire
- Les productions biosourcées à usages autres qu'alimentaires
- La réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration

1) GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES LOCALES

Les secteurs économiques puisant dans les ressources locales doivent être les premiers à s'engager dans une démarche durable. Piliers économiques du territoire, les secteurs agricoles et sylvicoles doivent se projeter sur le long terme en prenant en compte les problématiques actuelles et futures, notamment en mettant en place d'un plus grand nombre de pratiques en faveur de la biodiversité :

- Encourager l'amélioration de la qualité des produits agricoles pour faire face à la baisse des rendements et la dégradation générale de la qualité nutritionnelle des repas.
- Encourager des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement (pollution des eaux, utilisation de la ressource en eau, réduction des émissions de polluants atmosphériques, entretien des paysages, etc.).
- Repenser la gestion des forêts pour mieux y intégrer la biodiversité et l'adapter au contexte local.
- Adapter la gestion des ressources afin de maintenir leur capacité de stockage des gaz à effet de serre.

Pour la garantie d'une exploitation agricole et forestière durables et adaptées au contexte local, le SCoT prescrit :

- d'encadrer le **règlement des zones agricoles** de manière à favoriser les installations d'exploitants.
- d'imposer dans les documents d'urbanisme la réalisation d'un **diagnostic forestier local** sur le modèle du diagnostic agricole pour mieux connaître le patrimoine forestier de chaque territoire, en y différenciant les forêts patrimoniales à enjeu écologique, paysager ou économique.

- d'identifier les **besoins de la filière** forestière et les accompagner dans le règlement des documents d'urbanisme (constructibilité, accès, conditions d'acceptation de projets, sites favorables, etc.).
- de garantir la mise en œuvre des **schémas de desserte forestière** (avec données géographiques).
- d'imposer la justification de toute **coupe rase**, et, lorsqu'elles sont nécessaires, de privilégier des replantations permettant un autre modèle d'exploitation.

Le SCoT entend encourager une agriculture durable et respectueuse de l'environnement. Il recommande aux communes :

- d'inciter à la **diversification des productions agricoles** pour une meilleure autonomie alimentaire, dans le respect des sols et du climat local : les projets d'agriculture intensive (utilisant des intrants ou tendant vers une augmentation de la taille des parcelles) ou ne permettant pas un usage raisonné de la ressource en eau seront à proscrire.
- de permettre la **diversification des modes de commercialisation** en favorisant les projets pédagogiques ou d'agro-tourisme.
- de favoriser les **circuits courts** et les petites filières locales, pour la pérennité des exploitations à taille humaine.
- de favoriser la **restauration des réseaux de haies** et d'accompagner financièrement les agriculteurs en ce sens si besoin.
- de **favoriser le pâturage** pour l'entretien des espaces périurbains présentant un risque incendie.

Concernant les exploitations forestières, le SCoT recommande :

- d'inciter l'accès aux **plans simplifiés de gestion**. Ces plans devront être réalisés en liaison avec le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), les associations locales de protection de la nature, les collectivités ainsi que les propriétaires et les exploitants, dont il convient de favoriser le regroupement. Tulle Agglo s'engage déjà dans ce sens en proposant des aides aux propriétaires privés à travers une association locale.
- d'améliorer les **pratiques de gestion forestière** : sylviculture à couvert continu, espèces autochtones, mélange d'essences, essences adaptées au changement climatique, limitation de la consommation d'eau, etc.
- d'encourager la **construction bois** et les projets locaux de valorisation du bois.
- de sécuriser l'**approvisionnement** d'unités de bois énergie et de bois construction.

2) SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES SOBRES EN RESSOURCES ET L'ECONOMIE CIRCULAIRE

La sobriété des systèmes de production doit inévitablement s'accompagner d'une sobriété des systèmes d'échanges et de consommation. Cela se traduit notamment par un approvisionnement local et adapté aux besoins réels, et le développement d'une économie circulaire permettant de puiser le moins possible dans de nouvelles ressources. Les objectifs pouvant se décliner à l'échelle de Tulle Agglo sont les suivants :

- Favoriser les circuits de proximité sur le territoire.
- Favoriser l'utilisation de ressources minérales locales ou issues des filières de recyclage.
- Prévenir et lutter contre le gaspillage dans tous les secteurs.
- Compléter et développer les réponses alternatives à la surconsommation avec le développement d'une filière « deuxième vie ».
- S'engager dans une démarche d'économie circulaire
- Réduire la quantité de déchets.

Concernant la **gestion des déchets**, le SCoT prescrit :

- la construction d'un local dimensionné pour la collecte sélective des déchets et pour le compostage dans chaque projet d'aménagement.
- l'implantation de points d'apport volontaires pour les zones urbanisées existantes et futures.

Le SCoT recommande aux communes :

- D'encourager le développement des **ressourceries**.
- De sensibiliser sur le **gaspillage** les habitants et les acteurs économiques du territoire.
- D'informer et d'éduquer la population sur la gestion des différents déchets (compostage, tri sélectif, etc.).
- D'inciter au recyclage dans les procédures de marchés publics.

3) PORTER L'AMBITION D'UNE AUTONOMIE ENERGETIQUE ET DE LA NEUTRALITE CARBONE

La lutte contre le changement climatique passe aussi par des objectifs ambitieux d'autonomie énergétique et de neutralité carbone. Il s'agit de passer d'une production d'énergies polluantes et responsables du changement climatique par leurs émissions de gaz à effet de serre à une production d'énergies plus propres et plus sûres, les énergies renouvelables. Atteindre la neutralité carbone, c'est-à-dire émettre moins de gaz à effet de serre que le territoire n'en absorbe, est alors un des objectifs majeurs de lutte contre le réchauffement climatique depuis l'accord de Paris. Ces objectifs, déjà engagés à grande échelle, se déclinent en fonction du gisement d'énergie local, de la façon suivante :

- Favoriser la mutation énergétique des bâtiments : vers plus de sobriété, de performance et d'efficacité énergétique.
- Réduire les déplacements motorisés et leurs impacts.
- Développer le recours aux carburants alternatifs ou aux véhicules électriques.
- Accompagner le secteur agricole dans le développement des énergies renouvelables.
- Développer un mix énergétique complet en favorisant un développement sur les espaces artificialisés.
- Impliquer et mobiliser les citoyens dans la transition énergétique, en s'appuyant sur des initiatives locales.
- Veiller à la préservation des milieux naturels dans tous les projets de développement des énergies renouvelables.
- Adapter les infrastructures de distribution d'énergies.

Renvoi vers les dispositions de l'axe 6 sur l'amélioration de l'habitat (renouvellement urbain, lutte contre la vacance...).

Pour l'utilisation de **matériaux biosourcés**, le SCoT prescrit :

- D'intégrer dans les documents d'urbanisme la qualité environnementale des matériaux autorisés, en privilégiant notamment les ressources locales.

Il est recommandé aux communes d'encourager la possibilité de la construction bois et les projets locaux de valorisation du bois local (ossature, bardage...).

Pour la **réduction de l'éclairage public**, le SCoT prescrit :

- De limiter le fonctionnement et l'installation d'enseignes et de panneaux publicitaires lumineux dans le cadre d'une réglementation de l'éclairage commercial et public.
- La mise en place d'équipements efficaces et performants utilisant les énergies renouvelables pour fonctionner, lorsque cela est possible. Faire un renvoi à la P précédente.

Le développement des capacités de stockage carbone passe par la préservation des arbres et de la forêt, des zones humides ainsi que l'amélioration des pratiques forestières. Ces thématiques ont déjà été abordées dans les chapitres précédents :

- Axe 1.1 sur les milieux naturels à préserver

- Axe 1.3 sur la préservation des éléments boisés urbains et périurbains
- Axe 2.3 sur la restauration, des continuités boisées et des zones humides
- Axe 3.1 sur les pratiques de gestion forestière).

Concernant la production d'énergies renouvelables, le SCoT prescrit :

- d'étudier la faisabilité de la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables sur chaque nouvelle construction ou réhabilitation de bâtiments, y compris les bâtiments publics.

Photovoltaïque en toiture et sur ombrières :

- privilégier les implantations permettant l'autoconsommation.
- demander la justification systématique en cas d'impossibilité d'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture sur des bâtiments de 200 m² ou plus d'emprise au sol, ou sur parking de plus de 500m².

Photovoltaïque au sol et agrivoltaïsme :

- le SCoT accompagne la mise en œuvre du Document-Cadre élaboré à l'échelle départementale pour la production d'énergie photovoltaïque au sol sous forme « Agri-compatible ». Le SCoT ne prévoit aucune autre consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour la production d'énergie photovoltaïque au sol (hors dispositif répondant au cadre « agri-voltaïque »).
- d'interdire toute installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur des parcelles ayant subi un défrichement forestier (après la date d'approbation du SCoT).

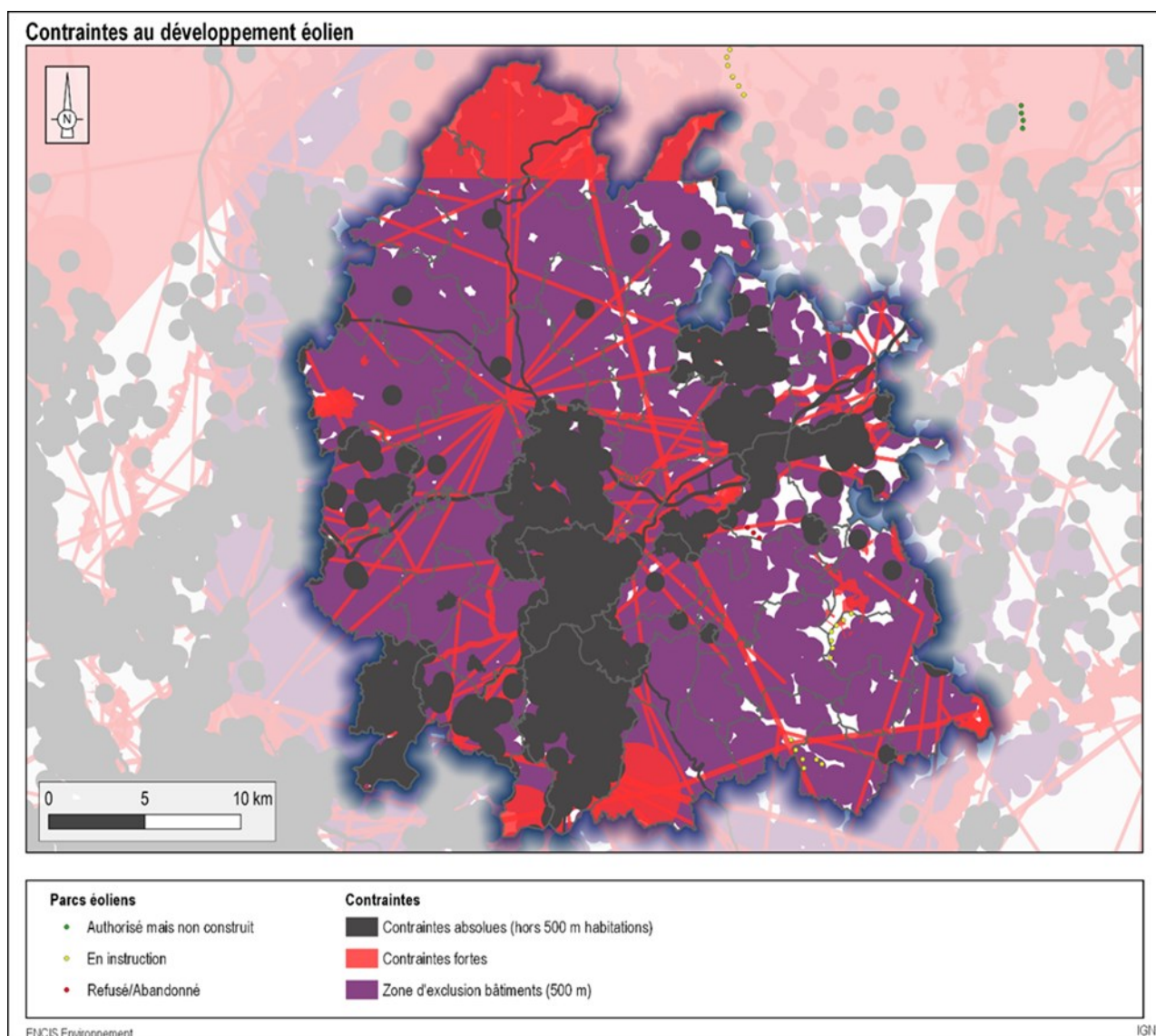
Méthaniseurs :

- proscrire les installations alimentées principalement par des cultures spécifiquement prévues pour le méthaniseur, ou par des intrants non locaux, et renforcer la réglementation et le contrôle sur l'exploitation du méthaniseur surtout par rapport à la provenance des intrants.
- proscrire leur installation sur des secteurs déjà saturés par des équipements déjà installés ou autorisés.
- prendre en compte la présence ou l'absence des réseaux de gaz et de chaleur existants et programmés.
- prendre en compte les enjeux liés à la capacité d'accueil de la voirie existante ou programmée ainsi que ceux liés au voisinage des habitations existantes ou programmées.
- favoriser les projets portés par des groupements d'agriculteurs.

Eoliennes :

- identifier les secteurs propices (à l'appui d'étude sur les flux venteux) en y excluant systématiquement les milieux naturels identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT (cartes pages 10 et 19) et les secteurs à fort enjeu paysager.
- sur les secteurs envisagés, conditionner la faisabilité du projet à la prise en compte de l'aspect paysager, de la protection de la faune et de la flore et de la sécurité des habitants à proximité.

La carte ci-dessous illustre les contraintes au développement éolien s'appliquant sur le territoire de Tulle Agglo :



De façon générale, le SCoT encourage les communes à :

- Privilégier les **zones artificialisées** pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- **Limiter l'agrivoltaïsme** à une proportion définie de la superficie totale d'exploitation, et conditionner son acceptation à son insertion au sein d'un projet plus large de valorisation de l'exploitation agricole.
- Privilégier les projets faisant appel à une concertation et une acceptation citoyennes.

PARTIE 2 :

POUR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET ATTRACTIF

Axe 4 : Structurer une « armature territoriale » s'appuyant sur les complémentarités urbaines et rurales

Axe 5 : Renforcer et rééquilibrer la croissance démographique

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

Axe 7 : Mettre en œuvre la sobriété foncière

AXE 4 STRUCTURER UNE « ARMATURE TERRITORIALE » S'APPUYANT SUR LES COMPLEMENTARITES URBAINES ET RURALES

Le projet d'aménagement stratégique a défini une armature territoriale en fonction des enjeux identifiés localement. Cette armature territoriale (carte ci-dessous) permet de décliner les prescription et orientations du document d'orientations et d'objectifs, dans les autres axes du DOO.

En l'absence d'autres précisions, lorsqu'une orientation fait référence à un « pôle », cela concerne les 3 catégories de pôles : pôle central, pôles structurants et pôles d'équilibre.

Armature territoriale



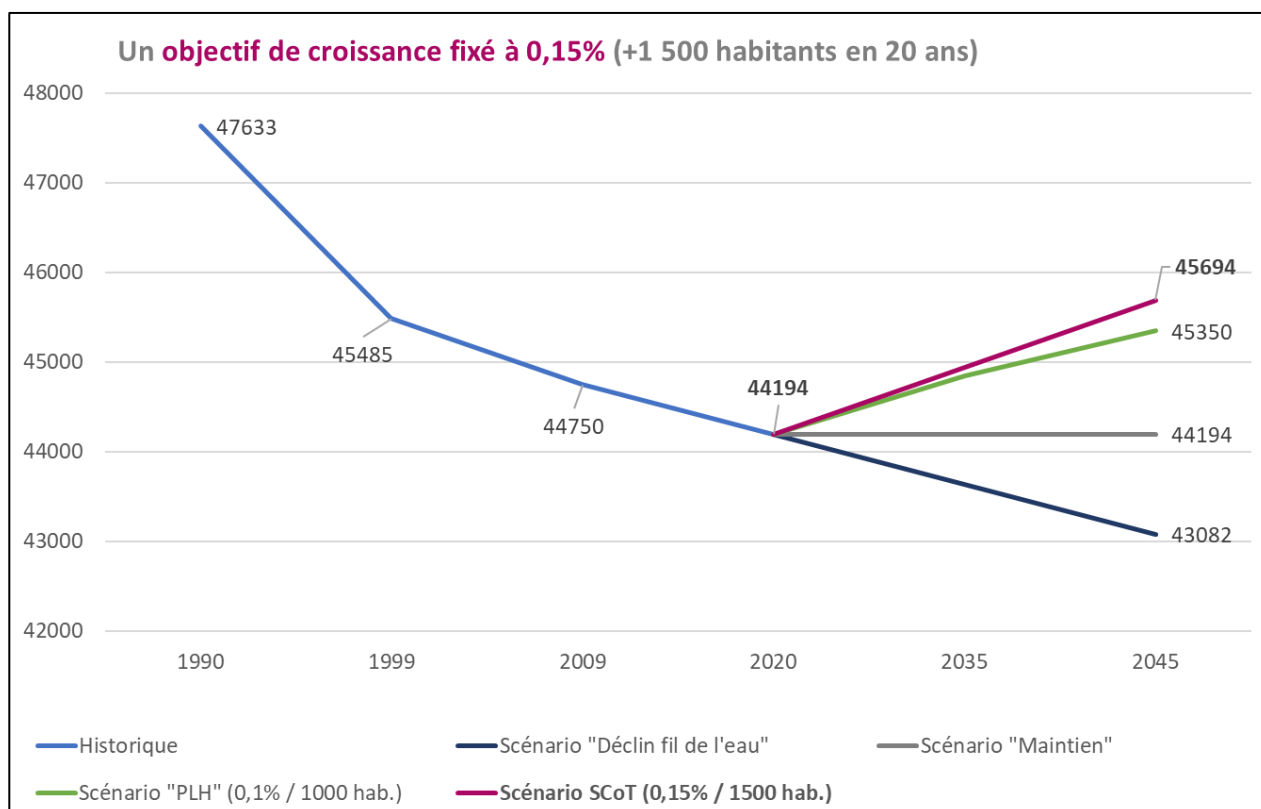
AXE 5 RENFORCER ET REEQUILIBRER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif est de projeter pour le territoire un scénario de croissance démographique volontariste, à hauteur de 75 nouveaux habitants par an, soit 1 500 nouveaux habitants en 20 ans. Cet objectif s'appuie sur les capacités d'accueil du territoire, qui sont importantes (bassin d'emploi, cadre et qualité de vie, offre en logements, équipements et services).

1) SE DONNER L'AMBITION D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le SCoT ambitionne pour le territoire un scénario de croissance moyenne annuelle de 0,15%, qui s'appuie sur les atouts du territoire et sera soutenu par une politique d'attractivité territoriale. Après six années de programmation en habitat réduites à 0,10%/an dans le cadre du programme local de l'habitat pour rééquilibrer l'offre en logements, le SCoT souhaite redynamiser la croissance démographique, notamment au sein de ses territoires les plus attractifs. Au-delà de ce scénario d'accueil, le SCoT insiste sur la répartition de la croissance démographique au sein de son territoire, qui est un enjeu fondamental, avec l'objectif d'équilibrer l'accueil démographique entre l'espace rural dynamique et les pôles de services du territoire.

Scénario démographique



2) ACCOMPAGNER LE RENOUVEAU DEMOGRAPHIQUE PAR UNE DYNAMIQUE D'EQUILIBRE TERRITORIAL

Répartition de la croissance démographique

	Evolution population 2009-2020			Objectifs SCoT		
	Part population en 2020 (%)	Taux de croissance (%/an)	Variation pop 2009-2020	Répartition populations nouvelles (%)	Taux de croissance (%/an)	Variation pop / 10 ans
Pôle central	32,4	-0,66	-1082	15	0,07	112,5
Pôles structurants	6,7	0,16	51	10	0,23	75
dont Seilhac	4	0,35	68	6	0,23	45
dont Corrèze	2,7	-0,13	-17	4	0,23	30
Pôles d'équilibre	7,5	-0,07	-25	8	0,16	60
dont Chamboulive	2,6	-0,41	-54	3	0,17	22,5
dont Clergoux	0,9	0,68	29	1	0,17	7,5
dont Sainte-Fortunade	4	0	0	4	0,15	30
Espace rural dynamique	33,9	0,29	471	55	0,25	412,5
Espace rural	7,6	0,04	16	6	0,12	45
Espace rural à conforter	11,9	0,02	13	6	0,08	45
SCoT Tulle Agglo	100	-0,11	-556	100	0,15	750

Cette territorialisation de la croissance démographique constitue une valeur indicative, qui a pour objectif de calculer les besoins en logements et les enveloppes foncières associées. Les chiffres démographiques ne constituent pas en soi un plafond à ne pas dépasser, les communes disposant de potentiel d'accueil pouvant tout à fait les dépasser, à condition de rester dans le cadre foncier et de disposer de capacités d'accueil suffisantes (équipements, réseaux...). L'ensemble des communes sont ainsi encouragées à maximiser leur capacités d'accueil sans impact foncier : augmentation des densités, comblement des dents creuses, densification parcellaire, rénovation et renouvellement urbains...

Les chiffres de population constituent un objectif minimum à atteindre pour le pôle central et les pôles structurants.

Cette prescription vise à assurer une répartition de l'accueil démographique équilibrée entre les espaces ruraux dynamiques et les principales polarités équipées du territoire.

AXE 6 PERMETTRE LA RENOVATION ET LE DEVELOPPEMENT MAITRISE DU PARC DE LOGEMENTS

1) DONNER LA PRIORITE AU REINVESTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS

Etant donné le nombre important de logements vacants sur le territoire (que ce soit le nombre affiché par l'INSEE en 2021 ou celui estimé par Tulle Agglo après son recensement de l'été 2024), le SCoT ambitionne diminuer de 30 unités par an le nombre total de logements vacants. L'effort de réinvestissement, détaillé ci-dessous, est partagé par les communes en fonction du nombre et du taux de logements vacants présents actuellement.

Il convient de noter que cet effort correspond à une diminution annuelle de 30 logements vacants, c'est-à-dire en réalité encore plus de logements à réhabiliter ou rénover (pour éviter dans le même temps que d'autres logements n'entrent dans la vacance).

Le SCoT demande de prendre en compte, dans les besoins en logements, le réinvestissement de 30 logements vacants par an, répartis comme suit :

- Pôle central : 10 logements / an
- Pôles structurants : 4 logements / an
- Pôles d'équilibre : 3 logements / an
- Espace rural dynamique : 9 logements / an
- Espace rural : 2 logements / an
- Espace rural à conforter : 2 logements / an

Tulle Agglo, consciente que l'objectif inscrit dans le SCoT ne sera suivi d'effets que si des actions majeures sont initiées pour compléter les dispositifs actuels tels que l'OPAH, s'engage à les programmer à court terme.

Le SCoT recommande de sensibiliser collectivement ou individuellement les propriétaires et élus sur les enjeux de la vacance et du recyclage urbain (dangerosité, opportunités, dispositifs existants) en insistant sur les acteurs et programmes existants :

- Programme local de l'Habitat (PLH)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),
- Zéro logement vacant (ZLV),
- Etablissement public foncier (EPF).

Le SCoT recommande d'identifier les îlots dégradés et d'engager une réflexion sur leur devenir. En cas de projet, il est souhaitable d'y élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

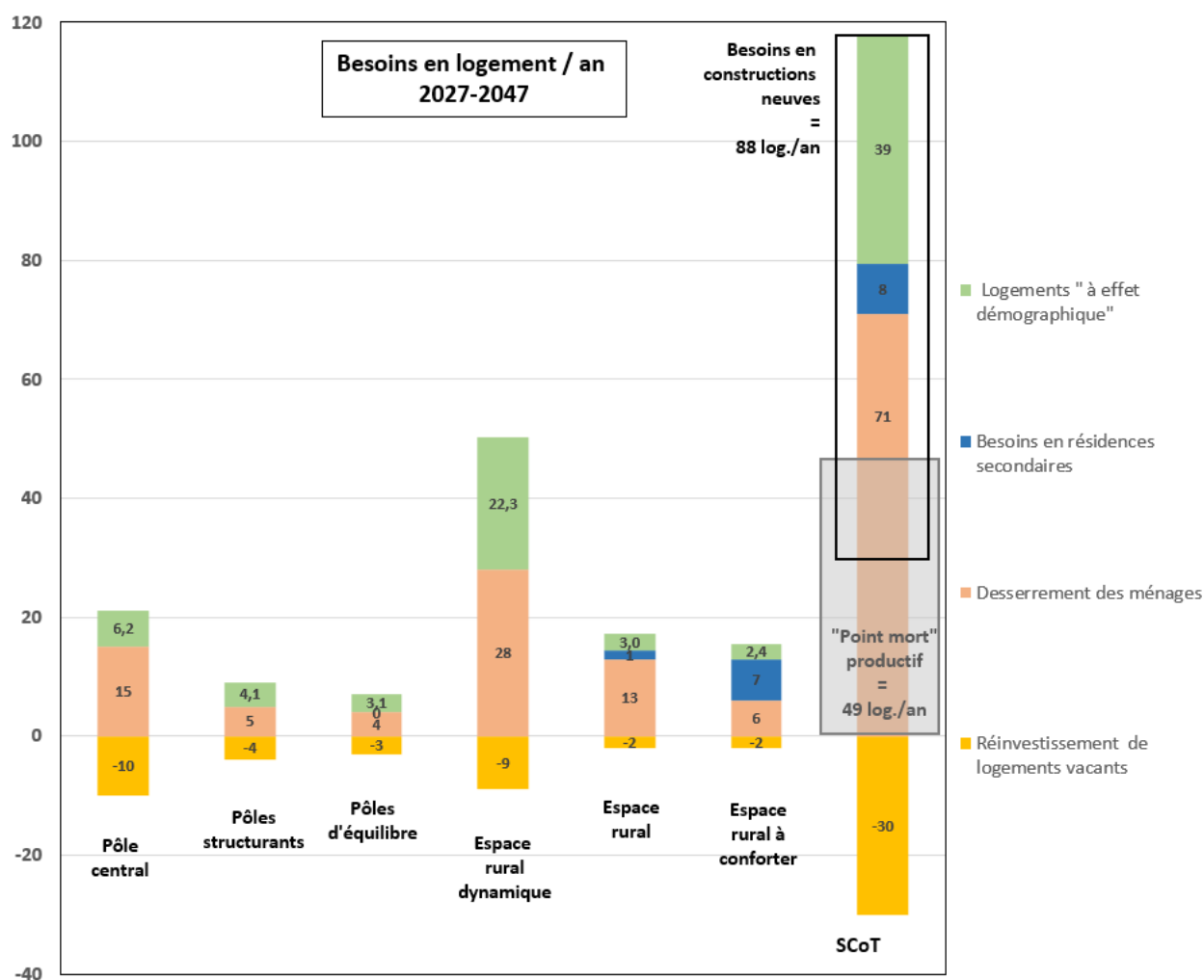
Le SCoT recommande d'accompagner la sortie de vacance avec des offres et services (extérieur, stationnement, accessibilité) dans le logement et les espaces publics voisins.

Le SCoT recommande le recensement exhaustif des résidences secondaires, qui alimentent aussi la vacance, pour anticiper et contrecarrer les phénomènes de rétention immobilière (biens de famille...).

2) ORGANISER ET ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Le diagramme ci-après présente les besoins en logements du territoire au regard des objectifs démographiques et pour l'habitat du SCoT. Ces besoins sont ventilés au sein de l'armature territoriale et exprimés en fonction des caractéristiques et objectifs propres à chaque territoire et son parc de logements. Ils intègrent ainsi les objectifs de résorption de la vacance énoncés ci-avant(axe 6) ainsi que les besoins en résidences secondaires sur les espaces à forts enjeux touristiques (voir axe 11). Cette production de résidences secondaires, estimée à 8 unités par an dans l'espace rural et l'espace rural à conforter, est une possibilité ouverte par le SCoT aux communes souhaitant s'en saisir.

Pour atteindre ces objectifs sans basculer dans une situation de surproduction de logements, le SCoT demande un phasage par tranches de 5 années, permettant un meilleur suivi et contrôle des objectifs.



3) DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES MENAGES DU TERRITOIRE

Le SCoT demande la diversification de l'offre de logement à l'échelle de chaque commune.

Une offre intermédiaire entre le grand logement individuel en cœur de parcelle et le logement collectif sera particulièrement visée, car faisant défaut sur l'ensemble du territoire (type petits collectifs ou logements individuels groupés...).

A l'échelle des opérations d'habitat (par exemple dans les Orientations d'aménagement et de programmation), il conviendra de rechercher une diversité de tailles de parcelles et de types de logements.

Le SCoT demande au pôle central et recommande aux pôles structurants de créer des logements pour gérer les situations d'urgence liées au desserrement des ménages (séparations, violences conjugales, perte de logement, étudiants de passage...).

Le pôle central veillera également à proposer une offre de grands logements de gammes variées, les grands logements de qualité faisant particulièrement défaut dans la ville-centre.

Toujours dans le pôle central, une attention particulière sera portée, dans le règlement d'urbanisme, pour limiter les découpages de grands logements en petits appartements, en introduisant par exemple dans ce cas des obligations en matière de stationnement.

Pour renforcer les efforts réalisés dans la lutte contre la vacance et la diversification du parc de logements, il est proposé :

- d'affirmer le rôle de Tulle Agglo en tant qu'acteur sur le marché de l'immobilier, ayant une offre diversifiée à proposer (par la montée en puissance de la Maison de l'Habitat).
- de conditionner les subventions au fait de pouvoir réquisitionner, pendant une durée limitée après travaux, les biens vides en cas d'urgence.
- d'inciter les achats à bas prix avec gros budgets travaux (déficit foncier ou label fondation patrimoine).
- de créer une plateforme pour mettre en contact les locataires avec des investisseurs et des investisseurs avec des projets.
- de cibler des projets complexes de remise sur le marché de logements vacants pour des acquisitions-travaux portés par Tulle Agglo (pilotés par la Maison de l'Habitat).
- d'être attentif à la concurrence générée par les plateformes de location de courte durée (notamment à Tulle), qui vampirisent les logements de qualité.

AXE 7 METTRE EN ŒUVRE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le SCoT est tenu de répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience concernant la limitation de la consommation foncière (objectifs territorialisés dans le SRADDET) et concernant également la mise en place d'une trajectoire pour atteindre « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Pour cela, le SCoT définit ses objectifs en déclinant ceux mis en place par le SRADDET :

- réduction de 49% sur la période 2021-2031,
- réduction supplémentaire de 30% sur la période 2031-2041,
- nouvelle réduction de 30% sur la période 2041-2051.

Le SCoT s'appuie pour cela sur la donnée de référence de la consommation foncière fournie par le Géoportail de l'artificialisation qui servira de base de calcul par rapport à la période de référence 2011-2021, qui évalue la consommation foncière totale du territoire entre 2011 et 2021 à 376,5 ha.

L'objectif du SCoT est donc de limiter la consommation d'espaces :

- à 192 ha entre 2021 et 2031
- à 134,4 ha entre 2031 et 2041
- à 94,1 ha entre 2041 et 2051 (le SCoT ayant sa programmation jusqu'en 2046).

Les objectifs du SCoT sont également ventilés par type de consommation foncière. Une part équivalente à environ 14% est réservée au développement des zones d'activités économiques, soit 30 ha (voir axe 8). Deux hectares sont réservés au développement des énergies renouvelables, comme prévu dans l'axe 3 reprenant les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial¹. Enfin, 2 ha sont également réservés à des projets touristiques en zone de montagne.

	Rythme de consommation foncière par tranches de 10 ans			
	2011-2021	2021-2031	2031-2041	2041-2051
Effort de réduction par décennie	Période de référence	-49%	-30%	-30%
Consommation foncière totale	376,5	192,0	134,4	94,1
Habitat, équipements, autres...	343,0	165,0	107,4	80,1
Dont Zones d'activités économiques	33,5	25	25	14
Dont Energies renouvelables		1	1	0
Dont tourisme en zone de montagne		1	1	0

¹ Les 3 ha d'installations photovoltaïque au sol, sous forme de projets « agri-compatibles » tels que prévus dans le Document-Cadre élaboré par la Préfecture de Corrèze suite à la loi APER, viennent s'ajouter à ces surfaces. Elles ne sont pas ici intégrées à ce tableau du SCoT car elles ne génèrent juridiquement pas de « consommation d'espace agricole, naturel ou forestier ».

1) DONNER LA PRIORITE A LA DENSIFICATION URBAINE

Favoriser le renouvellement urbain

Il est demandé d'identifier, (dans toutes les communes) les secteurs de besoins/potentiels en renouvellement urbain et de leur définir des vocations possibles (habitat, équipement, commerce, espace public...).

Dans le pôle central et les pôles structurants, augmenter les attentes pour les logements neufs concernant la qualité environnementale et la qualité d'usage, afin d'améliorer l'attractivité de ces logements et de renforcer à la fois l'intérêt économique de la réhabilitation.

Dans l'ensemble des pôles, envisager des OAP de densification urbaine traitant à la fois du renouvellement urbain, des dents creuses, de la densification parcellaire.

Envisager la « dé-densification » et/ou l'acquisition par la collectivité pour aménager des espaces publics (espace public, renaturation...).

Mobiliser les dents creuses

Le SCoT demande l'identification des « dents creuses », de leur vocation et de leur potentiel d'accueil en logements.

Les dents creuses les plus importantes et stratégiques, notamment pour la production de logements, devront faire l'objet d'une programmation précise de type orientation d'aménagement et de programmation.

La programmation décennale en logements devra intégrer une part minimale des logements potentiels identifiés dans les dents creuses :

- au moins 60 % de ce potentiel dans le pôle central et les pôles structurants,
- au moins 50 % de ce potentiel dans les pôles d'équilibre et l'espace rural dynamique,
- au moins 40 % de ce potentiel dans l'espace rural et l'espace rural à conforter.

Sont entendus comme « dents creuses » les espaces contigus non bâtis, au sein de l'enveloppe urbaine :

- Libres d'aménagements (les jardins ne sont pas comptabilisés),
- Accessibles par une voie publique,
- D'une configuration rendant possible leur urbanisation (taille, forme et pente du terrain...)
- Légalement et techniquement constructibles (hors zone inondable par exemple).

Tous les espaces répondant à ces critères et ayant une taille entre 200m² et 5000m² devront être étudiés.

Le SCoT recommande d'utiliser des outils volontaristes pour mobiliser le foncier subissant une forte rétention (emplacements réservés, appel à l'établissement public foncier...).

Encourager la densification parcellaire

Il est demandé d'adapter les règlements des documents d'urbanisme afin de favoriser :

- lors de constructions sur parcelles libres, une éventuelle densification ultérieure (ne pas demander la construction en plein milieu de la parcelle...).
- sur les parcelles déjà bâties, des règles autorisant une densification « douce » et maîtrisée des parcelles, c'est-à-dire recherchant à la fois la densification mais aussi la préservation d'espaces verts et de prospects acceptables.

Le SCoT recommande d'identifier les secteurs les plus propices à la division parcellaire et d'y sensibiliser les propriétaires à cette possibilité (conseils de bureaux d'études, porte à porte, réunions publiques...).

2) REDUIRE ET LIMITER L'IMPACT DES EXTENSIONS URBAINES

Il est demandé d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'extensions urbaines, à l'appui de leur poids démographique, des équipements et lieux de vie qui y sont présents.

Dans toutes les communes, le SCoT demande de soigner les franges urbaines en :

- Privilégiant l'aménagement des franges urbaines via des espaces publics avec des espaces verts ou dédiés aux mobilités actives (prévoir le cas échéant des emplacements réservés...).
- Préservant les franges urbaines végétalisées : ripisylves, haies, espaces cultivés...
- Demandant systématiquement, dans les zones à urbaniser, un traitement paysager et fonctionnel de la nouvelle frange urbaine,
- Adaptant les clôtures en limite d'urbanisation, au contact des zones agricoles et naturelles : éviter les murs pleins et/ou hauts et favoriser les clôtures ajourées et végétalisées.

3) PRIVILEGIER LES EXTENSIONS URBAINES GREFFEES ET COMPACTES

Privilégier les extensions de forme compacte et greffées morphologiquement et fonctionnellement au village/bourg (accès piétons...).

Pour les extensions de l'urbanisation et les espaces urbanisables stratégiques, les densités minimales nettes moyennes suivantes sont demandées :

- 10 logements / ha dans l'espace rural à conforter
- 12 logements / ha dans l'espace rural
- 15 logements / ha dans l'espace rural dynamique et les pôles d'équilibre
- 18 logements / ha dans les pôles structurants
- 20 logements / ha dans le pôle central

Il est permis d'adapter ces densités en fonction des contraintes locales dument justifiées (topographie notamment).

Prévoir dans les OAP une diversité de taille de parcelles et de types de logements.

Pour les extensions de l'urbanisation, privilégier les secteurs déjà accessibles et équipés par les réseaux, tout en veillant à ne pas générer d'urbanisation linéaire.

Le SCoT intègre les objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la loi Climat et Résilience à travers la déclinaison territoriale réalisée dans le SRADDET. Le tableau ci-dessous reprend les objectifs de répartition démographique du SCoT énoncés dans l'axe 5 et les besoins en logements définis dans l'axe 6. Il précise ensuite les objectifs de réduction de la consommation foncière pour l'habitat en par catégories de communes, en reprenant les objectifs de référence du SRADDET :

- réduction de 49% sur la période 2021-2031,
- réduction supplémentaire de 30% sur la période 2031-2041,
- nouvelle réduction de 30% sur la période 2041-2051.

La réalisation de ces objectifs de réduction de la consommation d'espaces, combinée aux objectifs de réduction de l'artificialisation au sein des espaces urbain et à urbaniser (point suivant) permettra de placer le territoire sur une trajectoire permettant d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à horizon 2050.

Il est précisé que le SCoT s'est projeté vers l'horizon de la loi Climat et Résilience (2050), mais que sa programmation, d'une durée de 20 ans, s'arrêtera en 2046, sur la base de la trajectoire ainsi définie.

	Démographie			Logement			Consommation foncière habitat				
	Part pop. Nouvelles	Taux annuel d'évol. Démo.	Evolution démo. / 10 ans	Besoins en log. /an	%	Densité mini. moyenne log/ha	Rappel Conso 2011-2021	Part Conso 2011-2021	Obj 2021-2031 (moins 49%)	Obj 2031-2041 (moins 30%)	Obj 2041-2051 (moins 30%)
Pôle central	15	0,08	112,5	11	12%	20	27,1	7,2%	11,9	7,7	5,8
Pôles structurants	10	0,25	75	5	6%	18	43,9	11,7%	19,3	12,6	9,4
dont Seilhac	6	0,25	45				19,9	5,3%	8,7	5,7	4,2
dont Corrèze	4	0,26	30				24	6,4%	10,6	6,9	5,1
Pôles d'équilibre	8	0,18	60	4	4%	15	34,9	9,3%	15,3	10,0	7,4
dont Chamboulive	3	0,19	22,5				9,3	2,5%			
dont Clergoux	1	0,18	7,5				4,5	1,2%			
dont Sainte-Fortunade	4	0,17	30				21,1	5,6%			
Espace rural dynamique	55	0,27	412,5	41	46%	15	168,9	44,9%	74,0	48,2	35,9
Espace rural	6	0,13	45	15	17%	12	42,2	11,2%	18,5	12,0	9,0
Espace rural à conforter	6	0,09	45	13	15%	10	59,4	15,8%	26,0	16,9	12,6
SCoT Tulle Agglo	100	0,17	750	89	100%		376,4	100,0%	165,0	107,4	80,1

Pour l'application à la commune des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, il est précisé que les objectifs communaux se calculent sur la base du poids de population de la commune au sein de la catégorie.

Le SCoT autorise la mutualisation des objectifs entre communes voisines de même catégories, dans le cadre d'un PLUi, de PLU groupés ou d'un accord écrit entre communes (délibération...).

4) REDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS AU SEIN DES ESPACES URBAINS ET A URBANISER

Lors du recensement des « dents creuses », identifier et préserver les espaces utiles à la nature en ville, à la constitution d'îlots de fraîcheur, que ce soit sur l'ensemble de la dent creuse (affichage d'une vocation d'espace vert) ou sur une partie (espaces verts à préserver au sein d'un espace constructible).

Dans les règlements d'urbanisme, définir des coefficients d'espaces verts ou de pleine terre (ou des coefficients d'infiltration des eaux de pluie) dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Le SCoT demande d'étudier les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement en combinant les usages et les temporalités de stationnement, et de les mettre en œuvre.

Il est demandé de limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des espaces de stationnement et d'envisager leur désartificialisation à certains endroits qui s'y prêtent (parkings randonnée, parkings temporaires de délestage...).

Outre les parkings, le SCoT demande d'identifier des espaces de renaturation potentielle en étudiant particulièrement les friches, les cours d'écoles, les délaissés de voies, les grandes places publiques...

PARTIE 3 :

PRODUIRE ET TRAVAILLER « AU PAYS »

Axe 8 : Renforcer l'attractivité économique

Axe 9 : Accompagner l'évolution du commerce

Axe 10 : Accompagner les activités agricoles et sylvicoles

Axe 11 : Développer l'offre et la visibilité touristiques

AXE 8 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

Si la période récente montre un gain d'emplois sur le territoire, contrairement à la tendance passée, cette évolution se fait par des mutations multiples, qui réduisent toujours l'emploi salarié privé au profit de l'emploi public et parapublic, qui représente aujourd'hui 48% des emplois.

Un objectif de relance de l'emploi salarié privé est en conséquence indispensable pour soutenir la vitalité du territoire à l'avenir, ce qui passe par un renforcement de l'attractivité du territoire pour les acteurs économiques, internes et externes.

1) RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR DES ENTREPRISES PRIVEES GENERATRICES D'EMPLOIS SALARIES

- **Faciliter le développement de jeunes pousses à partir des organismes de formations présents sur le territoire et dans son environnement.**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à prévoir des possibilités d'implantation de locaux d'activités économiques dans l'environnement direct des organismes de formations existants ou futurs.

- **Renforcer les solutions proposées aux entrepreneurs dans leur parcours immobilier, incubateur / pépinière d'entreprise, hôtel d'entreprise.**

Les documents d'urbanisme locaux prévoiront les dispositifs réglementaires permettant de faciliter, dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine, le développement de modes de travail diversifiés, notamment pour les activités libérales ou les micro-entreprises :

- favoriser la densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux ou ateliers à l'habitat,
- favoriser les projets d'immobiliers économiques mutualisés, sous des formes diversifiées dont les hôtels d'entreprises, incubateurs ou pépinières,
- faciliter la mixité fonctionnelle dans les espaces résidentiels afin de permettre la création de bureaux de taille limitée le cas échéant, y compris pour le télétravail.

- **Poursuivre et amplifier l'accompagnement à l'installation des entreprises.**
- **Veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments à vocation économique au sein des Zones d'Activités Economiques.**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer les questions environnementales dans la conception des ZAE et des projets d'implantation.

Les documents d'urbanisme locaux poseront des exigences en matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère en capacité de limiter l'impact des installations nouvelles sur le paysage, en s'appuyant notamment sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les documents d'urbanisme locaux poseront des exigences en matière d'optimisation des surfaces dédiées au stationnement (non imperméabilisation, végétalisation, couverture par des ombrières photovoltaïque) et la gestion des eaux pluviales (prévoir des dispositifs de récupération, favoriser l'infiltration des eaux de pluie lorsque le sol le permet....)

2) FAVORISER LE REEMPLOI DES FRICHES ECONOMIQUES

- **Prioriser la réoccupation des friches économiques par rapport au développement de nouveaux fonciers à vocation économique.**

Lors de l'ouverture de nouveaux fonciers économiques à l'urbanisation, il faudra produire une analyse de la disponibilité de friches et des possibilités / impossibilités de leur réactivation.

- **Favoriser la densification, la mutualisation et le cas échéant la mixité fonctionnelle des fonciers et immobiliers dans le cadre du réemploi de friches économiques.**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à faciliter la transformation de l'usage des friches économiques dans le cadre de leur réoccupation, notamment en permettant les divisions, mutualisations voire mixité fonctionnelle au sein d'un même bâti réactivé.

- **Accompagner l'installation d'activités économiques sans nuisance, notamment dans les rez-de-chaussée actifs du centre-ville de Tulle, en dehors des linéaires commerciaux prioritaires.**

Dans le pôle central et les pôles relais, l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat sera envisagée dans la centralité. Il s'agira notamment :

- . d'identifier les secteurs géographiques à mixité fonctionnelle pour y développer une offre foncière ou immobilière nouvelle (bureaux, locaux, fonciers à bâtir), sous condition que les activités ciblées ne soient pas génératrices de nuisances sonores, ou potentiellement génératrice de pollutions.
- . d'identifier les biens et les ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique, y compris les locaux commerciaux de rez-de-chaussée.

3) OPTIMISER L'USAGE DU FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

- **Mettre en place des dispositifs d'optimisation de la densité réellement occupée par les activités au sein des zones d'activités économiques, pour les fonciers nouveaux et au gré des opportunités de mutations, pour des fonciers déjà occupés.**

Un objectif de 25% de surfaces bâties sera visé lors de la commercialisation de nouveaux fonciers, soit par l'adaptation de la taille de la parcelle, soit par l'insertion d'une clause de rétrocession, si la densité visée n'est pas atteinte au bout de 5 ans. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux imposeront une construction proche de la limite parcellaire, afin d'éviter une impossibilité future de division.

- **Limiter les surfaces non commercialisables, non constructibles et pourtant consommées dans le cadre de mise à disposition de nouveaux fonciers à vocation économique.**

Les ZAE existantes présentent une part non négligeable de terrains non commercialisables, du fait de leurs accès, de la topographie... Ces fonciers représentent entre 10 et 12% de l'ensemble des surfaces totales des ZAE du territoire.

Dans le cadre de l'aménagement de nouveaux fonciers à vocation économique, rechercher l'optimisation des surfaces commercialisables par rapport aux surfaces totales consommées.

Dans les ZAE de La Montane, Altitude, Le Roc Blanc et Fontalavie, le SCoT autorise un changement d'affectation de certaines surfaces vers la production d'énergie d'origine photovoltaïque. Ce changement de vocation devra être justifié et être limité à des surfaces n'ayant plus de potentiel économique, déjà artificialisées et présentant un potentiel photovoltaïque.

- **Favoriser la réalisation d'ensembles d'immobilier d'entreprises compacts et mutualisés, afin d'optimiser la capacité d'accueil d'entreprises et d'emplois.**

Autant que possible, des économies d'espaces seront recherchées en privilégiant les constructions mutualisés par rapport aux projets individuels, pour certaines activités le permettant, comme l'artisanat ou les services aux entreprises par exemple.

4) ASSURER UNE OFFRE FONCIERE ADAPTEE POUR CHAQUE NIVEAU DE ZAE

- **Prioriser le confortement des zones stratégiques existantes et leur niveau de services, à proximité des axes routiers stratégiques et des gares, en visant leur densification et le développement d'écosystèmes locaux.**

Le confortement de l'espace économique Ouest passera par l'ouverture de nouveaux fonciers en interaction directe avec l'échangeur de l'A20 (création du site Giroir à Saint-Germain-les-Vergnes)

- **Accompagner les évolutions des zones d'équilibre en veillant à ne pas avoir de développement d'offres commerciales en leur sein.**

La maîtrise de l'évolution de la composition économique des zones d'équilibre est nécessaire, en particulier afin d'éviter une dérive vers des logiques commerciales qui ne correspondraient pas à la stratégie territoriale en la matière (cf axe 9).

Ces zones ont pour objectif de proposer des offres diversifiées de foncier et d'immobilier économique, dans une logique de maillage de l'emploi du territoire, moins concentré que les zones structurantes. A mi 2025, les superficies disponibles, en valeur absolue, apparaissent limitées et nécessitent d'être complétées pour assurer ce maillage à l'avenir.

L'espace économique Nord / Nord-Ouest sera complété, sur l'axe de la D1120, de nouveaux fonciers économiques : création de sites Les Noilhettes à Saint-Jal, Champ Lachaud à Seilhac, Magueur à Seilhac, extension de la ZA Soleilhavoup à Naves.

- **Optimiser le maillage en zones de proximité, et leur dimensionnement sur de petites surfaces, en proximité / continuité directe avec les centres-bourgs et centres-villages.**

La maîtrise de l'évolution de la composition économique des zones d'équilibre est nécessaire, en particulier afin d'éviter une dérive vers des logiques commerciales qui ne correspondraient pas à la stratégie territoriale en la matière (cf axe 9).

L'espace économique de Tulle sera complété au Sud, sur l'axe de la D940, de nouveaux fonciers économiques : création d'un site (Le Grelet) à Sainte-Fortunade, extension de zones existantes, dont Le Lonzac, Saint-Germain-les-Vergnes et Saint-Mexant.

L'extension non préalablement identifiée de zones de proximité pourra se faire si leur niveau de disponibilité de terrains, nus ou en mutation, est nul et que le besoin est justifié. Dans ce cas, la consommation foncière viendra en déduction des capacités de consommation pour d'autres destinations à l'échelle communale.

- **Accompagner les mutations dans les zones existantes en recherchant une optimisation de la densité bâtie, en particulier sur les zones de proximité.**

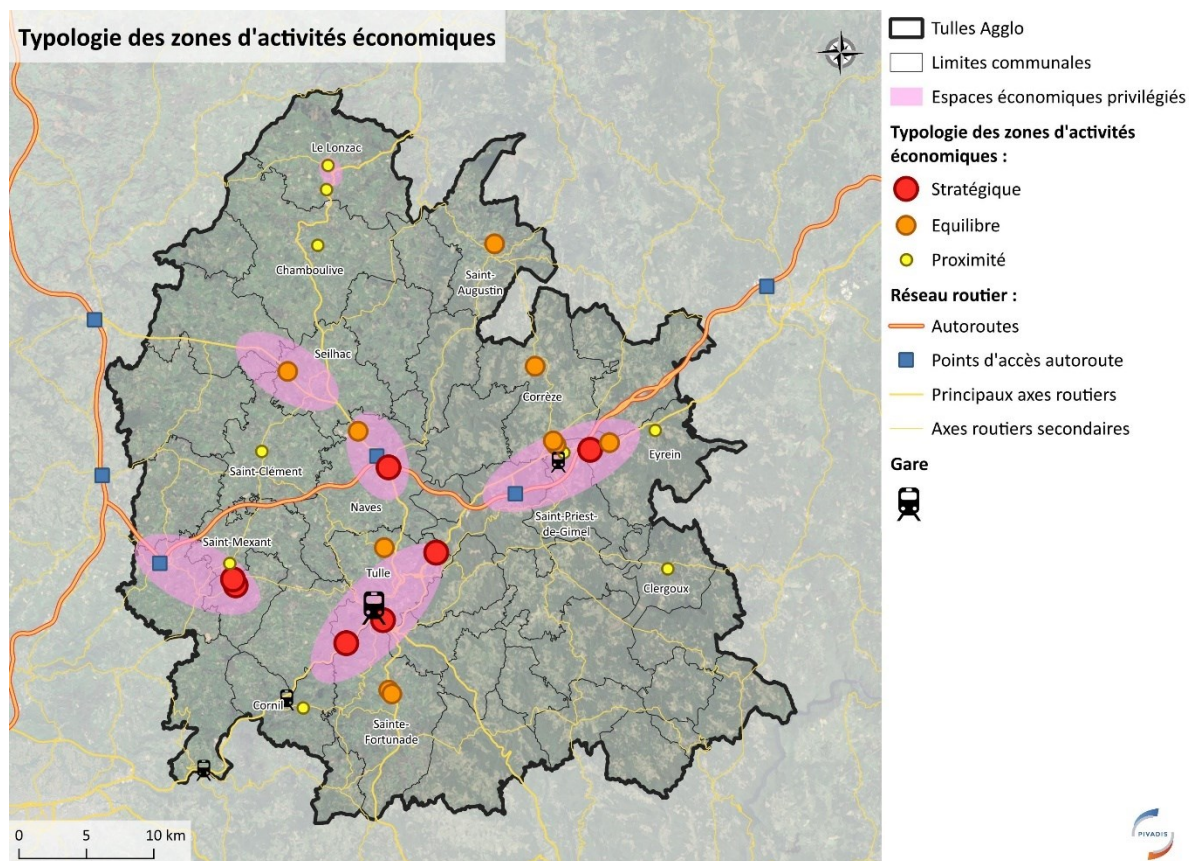
Sur les zones de proximité du territoire, la densité bâtie par rapport aux surfaces commercialisables occupées est de l'ordre de 15% en moyenne, soit une assez faible densité, inférieure à celle des zones structurantes et des zones d'équilibre.

Les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur des règles d'implantation de bâtis proches des limites parcellaires, afin de permettre la division parcellaire si l'unité foncière s'avère non optimisée pour l'activité (cf. axe 8.3 : objectif de 25% de surfaces bâties).

- **Adapter les volumes d'offres de fonciers économiques aux critères d'implantation des entreprises, en particulier en termes de localisation.**

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité des zones existantes, étendues ou créées, tant pour l'activité économique (proximité immédiate des axes de circulation) que pour les salariés (desserte en transport en commun, accessibilité en modes doux).

Espaces économiques privilégiés et Zones d'Activités Economiques



Le tableau suivant présente la programmation foncière du SCoT pour les Zones d'Activités Économiques (ZAE). Les surfaces non aménagées et les projets d'extension et de création de ZAE (deux dernières colonnes) représentent la consommation foncière du SCoT fléchée pour les ZAE.

Cette programmation, qui s'appuie sur de réels besoins (historique récent, demande constatée...) est à la date de rédaction du SCoT en cours de consolidation par Tulle Agglo, qui va lancer une étude de prospective foncière à ce sujet. Pour tenir compte de ces incertitudes, le SCoT autorise le repositionnement de certaines surfaces fléchées pour le développement économique vers d'autres fonciers, à condition :

- qu'il fasse l'objet d'un accord explicite de Tulle Agglo,
- qu'il fasse l'objet d'une évaluation environnementale,
- qu'il intervienne en continuité de fonciers à vocation économique, existants ou programmés.

Pour compléter cette programmation à la hauteur des besoins actuels et futurs du territoire, le SCoT réserve une enveloppe supplémentaire de 15 ha pour les besoins éventuels d'extension à long terme des ZAE.

Tableau de programmation des surfaces des Zones d'Activités Economiques :

	Dénomination ZAE	Commune d'implantation	Superficie de la ZAE en ha	Superficie commercialisable en ha	Terrains avec locaux vacants / friches	Superficie disponible aménagée Sept. 2025	Consommation foncière	
							Surfaces non aménagées Sept. 2025	Projets de création ou extension en ha
1	Quartier Souilhac	TULLE	10,0	8,5		0,0		0,0
2	Site Altitude (privé)	NAVES	8,2	8,2	3,9	0,0	2,5	0,0
3	ZA Citéa	TULLE	5,5	5,5		0,0		0,0
4	ZA Cueille	TULLE/LAGUENNE-SUR-AVALOUZE	10,5	8,4		0,0		0,0
5	ZA de Caquot (privée)	TULLE	2,9	2,9		0,0		0,0
6	ZA La Geneste	NAVES	21,8	8,2		1,5		0,0
7	ZA Les Alleux 1	TULLE	8,4	6,8	0,2	0,0		0,0
8	ZA Les Alleux 2	TULLE	11,8	10,4		2,4	6,8	0,0
9	ZA Mulatet	TULLE	25,3	22,4	0,6	0,0		0,0
10	ZA Voie Romaine 1	TULLE	12,2	12,2		0,0		0,0
11	ZA Voie Romaine 2	TULLE	6,0	3,8		1,5		0,0
12	ZAC de la Montane	CORREZE/EYREIN/ST-PIERST-DE-GIMEL	187,6	155,9		30,2		0,0
13	ZAC La Solane	TULLE	12,5	12,4	2,6	0,0		0,0
14	Giroir	SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES				0,0		7,0
TOTAL			323	265	7	36	9	7
ZONES D'EQUILIBRE								
1	ZA Champ Paillard	SAINT AUGUSTIN	5,2	5,1		0,2		0,0
2	ZA la Gare 1	CORREZE	2,2	2,2		0,0		0,0
3	ZA la Gare 2	CORREZE	2,4	2,1		2,1		0,0
4	ZA Le Grelet	SAINTE FORTUNADE	2,1	2,0		0,1	1,1	0,0
5	ZA Le Lac	SEILHAC	2,3	1,8		0,0		0,0
6	ZA Le Lac 2 (privée)	SEILHAC	1,1	1,1		0,0		0,0
7	ZA le Roc Blanc	CORREZE	3,4	3,1		0,0	1,8	0,0
8	ZA les Champs de Brach	EYREIN	7,4	7,2	0,8	0,9		0,0
9	ZA Les Roses	SAINTE FORTUNADE	0,9	0,6	0,3	0,0		0,0
10	ZA Saint-Germain les Vergnes (privée)	SAINT GERMAIN LES VERGNES	9,5	9,5		0,0	1,0	0,0
11	ZA Soleihavoup	NAVES	4,0	3,9	0,3	0,0		2,2
13	Les Noilhettes	SAINT-JAL						6,5
14	Champ Lachaud	SEILHAC / SAINT-CLEMENT						5,6
15	Magueur	SEILHAC						3,6
TOTAL			40	39	1	3	4	18
ZONES DE PROXIMITE								
1	ZA la Croix de la Chapelle	SAINT MEXANT	1,3	0,6	0,1	0,0		1,8
2	ZA La Croix St Pierre	EYREIN	2,5	2,5		0,0		0,0
3	ZA La Fontalavie	CHAMBOULIVE	3,3	3,3		0,0	1,9	0,0
4	ZA la Montade	LE LONZAC	2,0	1,8		0,0		0,0
5	ZA La Roche Condou	CLERGOUX	2,2	1,1		0,6	0,5	0,0
6	ZA Le Breuil	SAINT CLEMENT	0,9	0,8		0,0		1,0
7	ZA le Varissou	LE LONZAC	3,7	3,7		0,0		5,0
8	ZA Pech Marut	CORNIL	2,4	2,3		0,2	0,6	0,0
9	ZA Puy Marut (privée)	CORNIL	1,5	1,5		0,0		0,0
10	ZA Saint-Priest de Gimel	SAINT PRIEST DE GIMEL	6,9	6,4	3,4	0,0		0,0
11	Le Grelet	SAINTE-FORTUNADE						2,5
TOTAL			27	24	4	1	3	10
40	TOTAL TOUTES ZONES		390	328	12	40	16	35
+13 ha d'enveloppe flottante uniquement en extension de ZAE existantes ou prévues en création							64	

Source : Tulle agglomération – service Développement Economique Octobre 2025

AXE 9 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU COMMERCE

Définition des commerces

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire. Afin d'adapter les orientations et recommandations du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

« l'artisanat et le commerce de détail », **y compris lorsque l'activité prend la forme de casiers de retraits automatisés ou plus largement d'automates,**

et, « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », y compris les activités récréatives sportives ou de loisirs en intérieur payantes,

à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (exemples : les drives, les cinémas).

Définition de l'implantation commerciale ou logistique

Sont considérés comme implantation commerciale ou logistique, qu'elle que soit leur surface :

- la création d'un nouveau bâtiment dont la destination est uniquement ou partiellement destinée à accueillir du commerce, des services accueillant du public, ou de la logistique,
- la démolition / reconstruction d'un bâtiment dont la destination est uniquement ou partiellement destinée à accueillir du commerce, des services accueillant du public, ou de la logistique,
- l'extension d'un bâtiment existant dont la destination, commerces, services accueillant du public ou logistique, ne change pas,
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination commerce, service accueillant du public ou logistique

1) INTEGRER LA 5^e REVOLUTION DU COMMERCE

- **S'appuyer sur l'armature commerciale existante, et l'armature territoriale ciblée**

Sont localisés dans le DAACL les centralités et Secteurs d'Implantation Périphériques situés dans les pôles de l'armature territoriale, hors pôles de proximité. Les sites concernés s'appuient sur l'existant en matière de commerces et services. Il n'est pas prévu de création de nouveau site commerciale, qu'il s'agisse de Centralité ou de Secteur d'Implantation Périphérique.

Les implantations commerciales, en création, extension ou changement de destination, quelle que soit leur taille, se réalisent prioritairement dans les sites identifiés au DAACL.

- **Limiter le développement de nouvelles surfaces aux besoins initiés par les réorganisation / adaptations aux nouveaux modes de consommation.**

L'extension de surfaces de vente commerciales existantes, nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale, devra être justifiée par les besoins de restructuration / adaptation des bâtis pour répondre à l'évolution des pratiques commerciales. Toute extension devra en conséquence s'accompagner d'un réaménagement de plus de la moitié de la surface de vente.

- **Prioriser l'installation de nouveaux commerces, en création, transfert ou renouvellement, sur les centralités.**

Toute implantation commerciale en dehors des centralités identifiées au DAACL, nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale, devra justifier de l'impossibilité de trouver des locaux adaptés au sein de la centralité de la commune d'implantation.

- **Alléger au maximum les contraintes d'implantation des commerces au sein des centralités.**

Pour toutes les implantations, par création, restructuration ou changement de destination, de moins de 300 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée pour l'obtention du permis de construire ou l'autorisation de travaux.

- **Encourager la qualification des Sites d'Implantation Commerciaux existants vers des logiques de lieux de vie et d'animation, pouvant inclure une mixité de destinations.**

Afin d'accompagner la requalification des sites d'implantation périphériques (SIP) et leur transformation en quartiers multifonctionnels, l'intensification de ces secteurs sera recherchée, y compris en verticalisation, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Cette intensification

recherchera autant que possible une mixité des destinations, en accueillant au-delà des commerces, des services à la population ou aux entreprises, des activités de bureaux voire de petite production, et lorsque le site s'y prête, des logements.

- **Proscrire les implantations diffuses, hors localisations préférentielles du DAACL**

L'implantation de commerces, en dehors des Centralités et Secteurs d'Implantation Périphériques localisés dans le DAACL, au sein de l'enveloppe urbaine principale de la commune, et en dehors des Zones d'Activités Economiques, est soumis aux conditions suivantes :

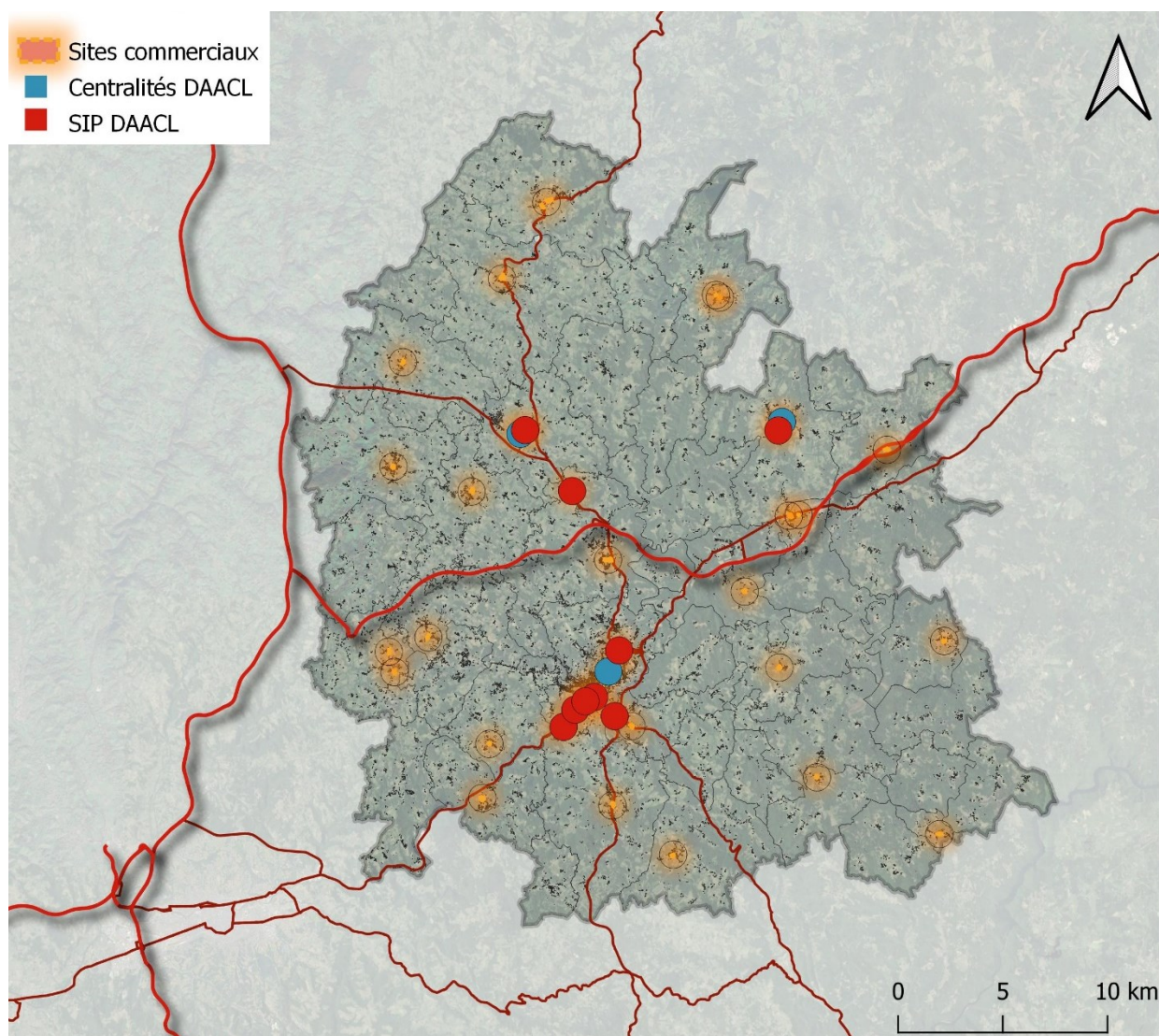
- s'inscrire dans l'enveloppe urbaine principale de la commune ou son extension,
- faire partie, de préférence, d'un projet comprenant plusieurs fonctions: commerce + habitat ou activité ou équipement,
- intégrer l'ensemble des besoins en stationnement (employés et clients), et des besoins d'espaces de livraison, dans l'unité foncière du projet,
- développer moins de 150 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer la continuité des activités commerciales préexistantes en dehors des localisations préférentielles identifiées au DAACL, les documents locaux d'urbanisme pourront autoriser une extension, en une seule fois, dans la limite de 20% des surfaces existantes en date d'approbation du SCoT.

L'implantation de commerces, au sein des Zones d'Activités Economiques hors localisation de SIP, n'est possible que si elle est liée à une activité de production existante au sein de la ZAE, dans une logique de show-room et dans la limite de 300 m² de surface de plancher, en continuité directe de l'unité de production.

L'implantation de commerces, quel que soit leur taille et leur forme (y compris automates et casiers de retrait) est proscrite en dehors des enveloppes urbaines principales, à l'exception de la vente directe de produits alimentaires dans les exploitations agricoles. Pour la vente directe de produits alimentaires réalisée sous la forme d'automates ou de casiers de retrait, l'installation devra se limiter à un seul site, uniquement pour la vente de produits cultivés localement et prévoir les conditions d'accueil nécessaires du public dans des conditions satisfaisantes (stationnement).

Armature commerciale cible



2) PERENNISER LES SERVICES DE PROXIMITE MAILLANT LE TERRITOIRE

- **Favoriser l'animation des sites de proximité, y compris par l'organisation de lieux d'accueil d'offres de produits et services ambulants**

Le maintien et le confortement des services de proximité, en particulier commerciaux, sont recherchés pour assurer un maillage optimum de services à la population et aux usagers du territoire.

Pour les communes pôles de proximité, chaque document local d'urbanisme délimite, sur la base de l'existant et le cas échéant des projets en cours, un périmètre de centralité de proximité. Ce périmètre s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine principale de la commune (lieu accueillant généralement mairie, église, équipements).

La surface de plancher de commerces nouvellement implantés, par création, démolition / reconstruction, extension ou changement de destination, ne devra pas dépasser 600 m² par bâtiment.

Sur l'ensemble des communes pôles de proximité de l'armature territoriale, qu'elles soient dotées d'une centralité de proximité ou non, il est recommandé de prévoir un lieu d'accueil, sur l'espace public ou dans un bâtiment ouvert au public, destiné notamment à accueillir des commerces et services ambulants en un lieu central.

- **Encadrer l'installation de points de retrait de commandes à distance.**

Les points de retrait de commandes à distance s'implantent uniquement dans les centralités identifiées au DAACL, les centralités de proximité identifiées dans les documents locaux d'urbanisme et les Secteurs d'Implantation Périphérique.

- **Accompagner la modernisation / adaptation des locaux commerciaux des sites de proximité.**

Dans le cadre des politiques publiques en faveur du commerce local, les projets de modernisation / adaptation de locaux commerciaux sont accompagnés et facilités.

3) RENOUVELER L'ATTRACTIVITE DU POLE CENTRAL DE TULLE

- **Concentrer les efforts de continuité commerciale sur un linéaire essentiel au sein du centre-ville.**

Le cœur de ville de Tulle, encaissé en fond de vallée, présente un caractère très étiré et avec peu de boucles marchandes, du fait de la topographie.

Afin de maintenir et développer l'appareil commercial local, le document local d'urbanisme couvrant Tulle pourra utilement s'emparer d'outils réglementaires, dans la limite des contraintes le cas échéant liées aux périmètres soumis à l'accord préalable de l'ABF par la définition de deux linéaires commerciaux prioritaires au sein de la centralité, de manière très ciblée:

- l'un avec interdiction stricte du changement de destination (de commerce vers une autre destination),
- l'autre avec un conditionnement du changement de destination (de commerce vers une autre destination).

- **Accompagner la restructuration de locaux commerciaux au sein de ce linéaire, afin de s'adapter aux nouvelles formes de commerce.**

Dans le cadre des politiques publiques en faveur du commerce local, et plus spécifiquement sur le centre-ville de Tulle, les projets de modernisation / adaptation de locaux commerciaux sont accompagnés et facilités.

- **Faciliter la mutation de locaux de rez-de-chaussée vers des usages actifs, voir non actifs pour les emplacements hors linéaires prioritaires.**

Le linéaire de locaux commerciaux sur le centre-ville de Tulle est très étiré. En dehors des linéaires commerciaux, il peut être utile d'autoriser, voire de faciliter, l'installation.

Le document local d'urbanisme couvrant Tulle pourra utilement s'emparer d'outils réglementaires, dans la limite des contraintes le cas échéant liées aux périmètres soumis à l'accord préalable de l'ABF, afin de faciliter l'installation d'activités en rez-de-chaussée en dehors des linéaires commerciaux prioritaires, y compris par transformation des locaux et des façades.

- **Conforter les animations, évènements et lieux de convivialité au sein du centre-ville.**

L'aménagement des espaces publics à des lieux clefs du parcours marchand peut faciliter l'accueil d'animations, évènements, marchés thématiques ou récurrents, offre de commerces et services mobiles originaux, afin de contribuer à l'attractivité du centre-ville.

4) PRENDRE EN COMPTE LA FONCTION SUPPORT DE LA LOGISTIQUE INTERMEDIAIRE POUR LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL

- **Plafonner la taille des entrepôts logistiques.**

Le territoire n'a pas vocation à accueillir de très grands entrepôts dans une logique de répartition à grande échelle, mais plutôt des outils logistiques assurant le soutien aux activités locales et la desserte de la population locale.

L'implantation, par création, extension ou changement de destination, d'entrepôts logistiques est plafonnée à 5.000 m² de surface d'emprise au sol, à l'exception des bâtiments liés à une activité industrielle existante et au sein d'une même unité foncière.

- **Orienter leur localisation en ciblant les zones d'activités les plus adaptées.**

Les entrepôts logistiques de plus de 1.000 m² d'emprise au sol s'implantent au sein des Zones d'Activités Economiques suivantes:

- . Les Alleux 1 et 2,
- La Geneste,
- La Montane,

- Mulatet,
- Saint-Germain-les-Vergnes
- Tulle Est

ainsi que dans le secteur de la Gare à Tulle.

L'installation d'entrepôts, quelle que soit leur taille, n'est pas autorisée au sein des linéaires commerciaux prioritaires définis par les documents locaux d'urbanisme.

- **Encadrer l'implantation de casiers de retrait et des automates de distribution.**

Les casiers de retrait et les automates de distribution sont assimilés à des commerces et sont en conséquence régis par les prescriptions concernant l'implantation de commerces, de manière générale.

Synthèse des conditions d'implantations

	Commerces répondant aux besoins courants	Commerces hors besoins courants	Sport et loisirs marchands	Automates et casiers de retrait automatisés	Show rooms sur lieux de production	Entrepôts	
Centralité pôle Central (Tulle)	Implantations possibles (recommandations)			A l'intérieur d'un local commercial	Implantations possibles sans condition spécifique au DAACL	Non autorisé	
Centralités pôles structurants				En façade ou à l'intérieur d'un local commercial.			
Centralités pôles d'équilibre							
Centralités de proximité (pas de localisation au DAACL)	Dans la limite de 600 m ² par bâtiment (DOO)						
SIP pôle central	Implantation sous conditions précisées dans chaque fiche du DAACL			Non autorisé	Dans la limite de 300 m ²	Sans conditions si moins de 1.000 m ² d'emprise au sol. Sous conditions au-delà (DOO).	
SIP pôles structurants							
ZAE	Non autorisé					Non autorisé	Non autorisé
Enveloppe urbaine hors sites DAACL, hors ZAE	Implantations sous conditions, dans la limite de 150 m ² par bâtiment (DOO)						
Hors enveloppe urbaine	Non autorisé			Automate uniquement pour vente directe des agriculteurs au sein de leur exploitation	Non autorisé	Non autorisé	

AXE 10 ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES

1) AMELIORER LA CONNAISSANCE DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Un diagnostic agricole réalisé localement doit permettre :

- De délimiter et préserver par un zonage adapté les espaces agricoles les plus stratégiques, à l'appui de la cartographie de la qualité des espaces agricoles produite par Tulle Agglo.
- D'identifier les enjeux agricoles en rapport avec les secteurs pressentis pour l'extension de l'urbanisation (conflits d'usage) : délimitation des espaces stratégiques pour le maintien des exploitations concernées et liés à la présence de terres exploitées et d'espaces mécanisables (notamment ceux plats ou peu pentus liés à l'autonomie fourragère dans les fonds de vallée), de bâtiments d'exploitation, d'accès, de zones d'épandage, d'âge des exploitants et autres enjeux liés aux transmissions des exploitations.
- De repérer les équipements structurants pour les activités agricoles, les activités agro-alimentaires, et les filières liées aux activités agricoles.
- De repérer les hameaux à vocation agricole, et d'y permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles.
- D'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Ce changement de destination ne doit pas contraindre une activité agricole existante ou potentielle (conflits d'usages, accès...).
- D'identifier les besoins et projets de toutes les exploitations agricoles (terres, accès, équipements, constructions, diversification...).
- D'identifier les éventuels terrains pouvant accueillir de nouvelles activités ou exploitations agricoles.

2) ACCOMPAGNER LE MAINTIEN ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

Pour toute nouvelle construction de plus de 300m², il est demandé d'intégrer un dispositif de production d'énergie photovoltaïque en toiture (sauf contrainte réglementaire ou technique avérée et justifiée).

Pour toute nouvelle construction, les possibilités de récupération des eaux pluviales doivent être envisagées.

Afin de prévenir d'éventuels futurs conflits d'usage, il est demandé un recul des constructions agricoles de 50 mètres autour de toutes les zones urbaines habitées délimitées localement.

Les éventuelles habitations implantées en zone agricole car nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter à proximité immédiate des bâtiments en lien avec cette nécessité.

Le SCoT recommande de mener une politique d'anticipation foncière permettant l'identification et la création d'espaces stratégiques pouvant accueillir des nouvelles activités ou exploitations, voire la création de « tiers-lieux » agricoles (à l'image de celui existant à Naves).

L'amélioration de la qualité architecturale des bâtiments agricoles sera recherchée par :

- Un regroupement préférentiel des bâtiments.
- Une implantation discrète s'appuyant sur la topographie et la végétation existante (limiter les remblais...).
- Des volumes limités aux besoins avérés.
- Un traitement des façades et toitures par un choix de matériaux et de couleurs s'intégrant harmonieusement dans l'environnement proche.
- La création de masques végétalisés depuis les principaux points de vue.
- Une mise en valeur des abords.

3) PRESERVER LE FONCIER AGRICOLE

Les possibilités d'implantation pour les équipements collectifs sont limitées à ceux ne pouvant pas être implantés au sein des zones urbaines (par exemple : antenne-relais, station d'épuration...).

Toute nouvelle opération d'extension de l'urbanisation doit s'implanter en continuité des villes, villages, groupes d'habitations ou constructions traditionnelles existantes.

Il est recommandé d'implanter les nouveaux bâtiments agricoles à proximité de fermes ou de hameaux agricoles, ou à proximité de bâtiments agricoles existants.

Il est recommandé, dans les documents d'urbanisme locaux, d'envisager des possibilités d'installation au sein des zones agricoles pour la transformation des produits agricoles, la vente directe, voire la restauration. Il est également recommandé d'étudier les possibilités d'implantations de gîtes à la ferme, en les envisageant préférentiellement en changement de destination d'un bâtiment existant.

Le SCoT encourage, dans les secteurs agricoles, le changement de destination des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole notamment si celui-ci permet une diversification des activités agricoles ou la valorisation du patrimoine bâti. Toutefois, ce changement de destination ne doit pas compromettre les activités agricoles existantes ou potentielles.

Le SCoT demande d'être particulièrement attentif à la question des conflits d'usages (question des accès, de la vocation agricole des parcelles à proximité). Ainsi, s'il se trouve dans un périmètre de réciprocité agricole, le changement de destination ne devra pas entraîner le détachement du bâtiment d'une exploitation.

Le changement de destination d'un bâtiment au milieu d'une parcelle agricole, éloigné des voies ou à proximité d'un autre bâtiment agricole devra être particulièrement justifié afin de ne pas entraver les activités agricoles.

Le changement de destination vers l'habitat est proscrit dans l'espace rural dynamique.

4) PRENDRE EN COMPTE LES MULTIPLES ROLES DE LA FORET

Il est demandé de réaliser localement un diagnostic forestier intégrant :

- L'ensemble du couvert forestier en fonction des essences et des modes de gestion, et de la propriété foncière,
- La localisation des forêts utiles à la filière bois,
- La délimitation des forêts anciennes (à l'appui de la cartographie indicative du SCoT), d'intérêt paysager et/environnemental (à l'appui de la trame verte et bleue du SCoT),
- Les espaces recolonisés récemment par la forêt et pouvant faire l'objet de déboisements pour une reconquête agricole,
- Les forêts utiles à la lutte contre le ruissellement pluvial et l'érosion des sols, dont le maintien sera à privilégier.

Le SCoT a pour objectif de traiter la ressource bois localement et autorise donc l'implantation d'activités économiques liées à la transformation du bois, sous réserve que celles-ci soient destinées à la ressource locale et qu'elles s'implantent sur un site où les nuisances pour le voisinage seront limitées (en termes de bruit et de flux d'engins).

Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à la bonne mise en œuvre des règlements de boisement, plans simple de gestion, règlements type de gestion ou des schémas de desserte forestière établis par le CNPF ou l'ONF.

Le SCoT exclut toute installation de production d'énergie renouvelable après défrichement d'un site forestier.

Le SCoT recommande la mise en place et l'utilisation des outils de gestion forestière : règlement de boisement, plan simple de gestion, règlement type de gestion, code des bonnes pratiques...

Le SCoT encourage la mise en place de pratiques forestières respectueuses de l'environnement (gestion à couvert continu, replantation de forêts mixtes) et adaptées au changement climatique. Un levier important pour atteindre cet objectif est le regroupement des tènements fonciers, que le SCoT encourage également.

AXE 11 DEVELOPPER L'OFFRE ET LA VISIBILITE TOURISTIQUES

1) CONFORTER LA QUALITE PAYSAGERE

Il est demandé d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville du pôle central et des pôles structurants en :

- Préservant les coupures d'urbanisation et les vues sur le grand paysage avant les entrées de ville
- Maîtrisant l'urbanisation : éviter l'effet de « couloir urbain »
- Limitant et encadrant l'affichage publicitaire et commercial
- Marquant et traitant les entrées de ville par des aménagements qualitatifs : végétalisation, mobilier urbain, apaisement des mobilités

Le SCoT recommande la mise en place de règlements locaux de publicité, notamment dans le pôle central et les pôles structurants, voire la mise en place d'un règlement intercommunal de publicité.

(Renvoi également vers la partie traitant des franges urbaines, des interfaces entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles.)

Le SCoT demande d'identifier les points de vue sur le grand paysage (points hauts, vues sur les vallées, les bourgs...) et préserver ces points de vue en :

- Définissant des zones naturelles ou agricoles strictement inconstructibles sur les endroits les plus sensibles de la perspective et/ou sur les abords immédiats,
- Demandant à tout permis de construire situé en co-visibilité une insertion paysagère depuis le point de vue (sachant que tout permis de construire doit déjà présenter une insertion paysagère depuis une vue lointaine),
- Aménageant si besoin les accès et le fléchage, les équipements (table d'orientation, bancs...), le stationnement.
- Mettant en valeur les premiers plans et en veillant à garder les vues dégagées (entretien de la végétation...).

Le SCoT demande d'identifier les points de vue remarquables depuis les villes, bourgs et villages et de préserver ces points de vue en :

- Identifiant les cônes de vue dans le PLU(i),
- Maîtrisant l'urbanisation dans le champ visuel afin de le préserver,
- Veillant à garder le premier plan dégagé,
- Aménageant les abords du point de vue (accès, fléchage, mobilier urbain, table d'orientation).

2) PRIVILEGIER UN TOURISME DIFFUS, ORIENTE VERS LA NATURE, LE TERROIR ET LE PATRIMOINE

Le SCoT demande d'identifier les secteurs à enjeux paysagers et/ou touristiques et l'inscription de règles architecturales renforcées concernant l'aspect extérieur des constructions, notamment :

- L'interdiction de certains styles architecturaux comme par exemple les toitures terrasses,
- L'interdiction de certains éléments modernes : menuiseries en PVC, volets roulants, gouttières en PVC,
- Le renforcement des prescriptions concernant les annexes techniques (paraboles, climatiseurs...),
- Le renforcement des prescriptions concernant l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelables.

Le SCoT demande de favoriser l'accès aux sites par l'ensemble des modes de déplacements : au-delà de la voiture, les transports en commun, les vélos et les randonneurs sont à prévoir dès que possible. Le stationnement aux abords des sites touristiques devra être particulièrement soigné pour ne pas dégrader le paysage et prévoir des cheminements sécurisés et confortables.

Le SCoT demande d'identifier et de préserver le « petit » patrimoine local qui contribue à la signature identitaire du territoire, notamment :

- le patrimoine naturel : étangs, mares, arbres remarquables, haies, sites géologiques...
- le patrimoine bâti, notamment celui lié à l'architecture historique (immeubles, hameaux, maisons de maître, façades, éléments de modénature...), aux activités agricoles traditionnelles (fermes, hameaux agricoles...) ou à l'eau (moulins, lavoirs, fontaines, puits...).
- le patrimoine géologique.

Le SCoT, en suivant l'étude de marketing touristique réalisée en 2020, recommande la mise en place d'une identité touristique et d'actions de promotion associées.

3) ADAPTER L'IMMOBILIER DE LOISIRS A LA STRATEGIE TOURISTIQUE

Pour mettre en œuvre l'objectif d'hébergement touristique diffus, le SCoT :

- Demande d'accompagner la nécessaire montée en gamme des hébergements touristiques et notamment des campings du territoire.
- Demande de compléter l'offre d'hébergement avec quelques hébergements de grande capacité (accueil d'autocaristes) et le développement d'hébergements insolites.
- Autorise la programmation de logements ayant vocation à être des résidences secondaires à hauteur de 8 logements par an, dont 7 par an dans l'espace rural à conforter et 1 par an dans l'espace rural.

Le SCoT encourage la diversification agricole orientée vers le tourisme : vente directe, accueil à la ferme...

PARTIE 4 :

SE DEPLACER SUR LE TERRITOIRE

Axe 12 : Limiter la dépendance à la voiture individuelle

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

Axe 14 : Développer les mobilités actives

AXE 12 LIMITER LA DEPENDANCE A LA VOITURE INDIVIDUELLE

1) FACILITER L'ACCES AUX SERVICES ET REDUIRE LES BESOINS EN DEPLACEMENTS

L'accès à internet et au haut débit pour tous permet de réduire certains besoins en déplacements et sont donc favorisés par le SCoT. Le campus connecté est également un équipement précieux que le SCoT entend soutenir, car il permet à la fois l'accès à l'enseignement supérieur et la limitation des déplacements.

Ces objectifs ne doivent toutefois pas remettre en cause celui de maintenir des services en présentiel, notamment les services essentiels et/ou de proximité. Ces services sont en effet indispensables à la qualité des services proposés, mais plus généralement à la qualité de vie et au lien social.

Il est demandé, pour toute opération groupée d'habitat, de prévoir un raccordement immédiat ou ultérieur à la fibre optique en prévoyant les fourreaux enterrés nécessaires.

Le campus connecté de Tulle doit être conforté dans sa vocation en facilitant les accès (notamment piétons et vélo), en autorisant l'extension de ses bâtiments et en prévoyant à proximité un hébergement adapté aux étudiants.

Dans le pôle central et les pôles structurants, identifier des lieux adaptés à la pratique du télétravail, à proximité des autres services de centralité (commerces, équipements, accès aux transports...).

Dans les pôles d'équilibre, identifier des lieux adaptés à la pratique du télétravail, à proximité des autres services de centralité (commerces, équipements, accès aux transports...).

2) PROMOUVOIR ET FACILITER LES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

Le SCoT demande d'étudier les besoins en co-voiturage et de mettre en place, le cas échéant, des aires de covoiturage.

Ces aires pourront être créées soit à proximité des centralités, soit des lieux générant des déplacements (écoles, collèges, lycées), soit à proximité des principaux flux pendulaires. Leur visibilité et leur accessibilité devront être.

Les aires situées à proximité des centralités devront être aisément accessibles par les piétons. Elles devront dans tous les cas être accessibles en vélo, et prévoir un stationnement vélo adapté et sécurisé (de type box).

Le SCoT encourage la mise en place de plans mobilité employeurs (PDME), y compris pour les entreprises de moins de 50 salariés. Pour information, l'ADEME propose des fiches explicatives destinées aux bureaux d'études et entreprises pour la mise en place de ces plans de mobilité.

Le SCoT encourage la mise en place de plans mobilité employeurs (PDME), y compris pour les entreprises de moins de 50 salariés. Pour information, l'ADEME propose des fiches explicatives destinées aux bureaux d'études et entreprises pour la mise en place de ces plans de mobilité.

Le SCoT encourage la mise en place et l'animation d'une plate-forme d'utilisateurs du co-voiturage, en lien avec l'Agglo de Brive, pour développer cette pratique, notamment sur le trajet Tulle-Brive.

Le SCoT recommande d'encourager la pratique du co-voiturage en lui réservant des facilités de circulation (voies réservées) et de stationnement (politique tarifaire avantageuse pour le co-voiturage...).

3) ENCADRER LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Dans le pôle central, il est demandé d'augmenter la capacité de stationnement relais sur les entrées de ville, à proximité des services de transport en commun.

Pour toutes les communes, les capacités de stationnement doivent être étudiées, en distinguant les besoins en stationnement de courte durée (accès aux commerces, aux services, aux équipements), et ceux de longue durée (stationnement résidentiel).

Les espaces de vie centraux (place du village...) doivent être aménagés en priorité pour les piétons et, si besoin, pour permettre le stationnement de courte durée.

Si nécessaire, les besoins en stationnement de longue durée dans les espaces de vie centraux doivent être prévus et/ou déportés sur des espaces dédiés et fonctionnels. Ces espaces de stationnement devront être plantés et permettre un accès piéton aisé vers les quartiers voisins.

AXE 13 CONFORTER TOUS LES SERVICES DE TRANSPORT EN COMMUN EXISTANTS

1) GENERER UNE URBANISATION PROPICE A L'UTILISATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS ET FAVORISER L'INTERMODALITE

Le SCoT vise à favoriser, par l'urbanisation qu'il propose, l'utilisation des transports en commun existants. Il s'agit de prévoir en priorité les nouveaux logements à proximité des secteurs desservis et surtout de prévoir des accès adaptés à ces transports. L'aménagement urbain proposé doit permettre une intermodalité aisée (basculer d'un mode de transport à un autre), notamment en termes d'accès et de stationnement.

Dans les communes desservies, privilégier l'implantation des nouveaux logements à proximité des arrêts de transport en commun.

L'ensemble des arrêts de transport en commun doit bénéficier d'accès aisés et sécurisés à pied, à vélo et pour les personnes à mobilité réduite.

Dans le pôle central et les pôles structurants, ainsi que dans les communes dotées d'une gare en service, les arrêts de transport en commun les plus stratégiques doivent être aménagés en tant que pôles d'échanges intermodaux (PEM) permettant les accès et les bascules entre tous les modes de transport existants.

Ces PEM doivent faire l'objet d'aménagement urbains (confort, végétalisation...) et de services qualitatifs intégrant nécessairement des box couverts et sécurisés ainsi que des équipements pour vélos (station gonflage/réparation).

Les accès et le stationnement vers ces PEM doivent être particulièrement aisés et sécurisés pour l'ensemble des modes de déplacements.

Le SCoT recommande de mieux identifier et sécuriser les arrêts de car en ville et dans les villages. Le SCoT recommande de faire de ces lieux des espaces plus agréables et attractifs : places assises, ombre, éclairage, petits aménagements (panneaux d'information, boîtes à livres...).

Le SCoT encourage la possibilité d'emporter le vélo dans les transports collectifs, que ce soit le train (rames adaptées à leur stockage) ou même le car (par exemple avec des racks prévus à cet effet à l'arrière du véhicule).

Le SCoT recommande d'étudier la faisabilité de mise en place d'un service de locations de voiture en libre-service à proximité immédiate de la gare de Tulle.

2) AMELIORER L'EFFICACITE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

Bien que la compétence d'organisation des transports en commun soit partagée entre plusieurs collectivités et que l'amélioration des services de transport ne soit pas une compétence directe du SCoT, il semble toutefois utile, au vu des enjeux d'urbanisme qui en découlent, de rappeler le positionnement du SCoT sur ce sujet.

Le SCoT demande de prendre en compte les possibilités d'amélioration entre les différents services existants en vue de les conforter mutuellement, notamment en termes d'interconnexions et de cadencement : train, lignes régionales, transport scolaire, navette de centre-ville, lignes urbaines, transport à la demande.

Le SCoT encourage la mise en place d'un service pendulaire efficace et adapté aux mobilités quotidiennes entre Tulle et Brive et permettant de conforter les gares du territoire.

La gare de Malemort est particulièrement stratégique pour le territoire, le SCoT recommande qu'elle fasse l'objet d'arrêts de TER fréquents aux heures de pointe et d'aménagements y favorisant l'intermodalité.

Le SCoT encourage l'amélioration des cadencements entre les réseaux SNCF et le car à Tulle, Corrèze et Cornil.

Le SCoT recommande la mise en place d'une navette estivale vers le lac de Seilhac.

AXE 14 DEVELOPPER LES MOBILITES ACTIVES

L'objectif de fond du SCoT est de générer un urbanisme favorable aux mobilités actives, ou un urbanisme « des courtes distances ». Dans les secteurs centraux et habités, une meilleure cohabitation de l'ensemble des usagers de la route permettra aux « modes actifs » (marche, vélo...) de continuer à se développer.

1) FAVORISER UN URBANISME « DES COURTES DISTANCES »

Le SCoT demande de privilégier l'implantation des nouveaux logements sur des secteurs depuis lesquels la centralité est facilement accessible en mobilités actives.

Les nouveaux espaces aménagés doivent permettre la fluidité des mobilités actives (perméabilité vers les quartiers voisins).

Les abords des écoles et les accès vers celles-ci doivent être conçus pour privilégier la marche à pied et le vélo.

Dans les centralités de bourg et de village, le SCoT recommande de redéfinir un partage de la voirie publique au profit des piétons et des vélos.

Dans les rues principales des centres des pôles centraux et structurants, le SCoT recommande la mise en place de d'espaces piétons ou de « zones de rencontre » dans lesquelles la vitesse est limitée à 20km/h et où les piétons sont prioritaires et autorisés à circuler sur la chaussée.

Dans les secteurs à dominante résidentielle et sans flux de transit, le SCoT recommande la généralisation des zones 30, dans lesquelles la circulation est apaisée et la vitesse limitée à 30km/h.

2) DEVELOPPER LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX MOBILITES ACTIVES

Le SCoT demande, à l'échelle de chaque commune, de mettre en place des schémas de mobilités actives prenant en compte :

- les principaux lieux générant des déplacements (centralités, équipements...),
- les principaux lieux habités ainsi que les extensions de l'urbanisation,
- les arrêts de transports en commun,
- les itinéraires de déplacements déjà existants (voies vertes, voies « vert pâle »...)
- les itinéraires en projets
- les données de l'accidentologie afin de sécuriser les éventuels « points noirs »

Ces schémas doivent prévoir la sécurisation des parcours (revêtement, traversée de voirie) et leur agrément (paysagement, ombre...). Les emprises ainsi identifiées devront faire l'objet d'une réservation foncière.

Toute extension de l'urbanisation doit s'accompagner d'itinéraires de mobilités actives permettant de rejoindre la centralité et les quartiers voisins.

Des stationnements vélos couverts et sécurisés et éventuellement des aires de service dédiées aux vélos (gonflage, réparation, recharge, point d'eau...) sont à prévoir aux abords des équipements structurants, des lieux commerciaux, des sites touristiques.

Le SCoT recommande la mise en place d'un service de location de vélos / vélos à assistance électriques en libre-service.

Le SCoT recommande la création de boucles touristiques pour les cyclos / randonneurs, et le fait que celles-ci soient reliées aux mobilités du quotidien (places centrales, aires de co-voiturage, arrêts de transports en commun etc).