



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

**Rapport de présentation**  
**Tome I : Diagnostic**  
*Projet arrêté le 8 décembre 2025*



SIGLES ET ABRÉVIATIONS .....	4
<b>1.1 Introduction : les « murs porteurs » du territoire.....</b>	<b>6</b>
Situation géographique et administrative .....	6
Paysage.....	7
Les « murs porteurs » : synthèse et enjeux .....	19

**PARTIE 1 :**

**HABITER LE TERRITOIRE.....20**

Introduction : prendre en compte la « capacité d'accueil » des territoires.....	21
<b>1.1 Démographie .....</b>	<b>22</b>
Une croissance ralentie depuis les années 2010 .....	22
Un vieillissement prononcé et qui s'accélère.....	27
Quel avenir pour l'évolution de la population du territoire ? .....	30
Démographie : synthèse et enjeux .....	34
<b>1.2 Logement .....</b>	<b>35</b>
Une offre hétérogène et concurrentielle, issue d'une planification à l'échelle communale .....	35
Un parc résidentiel localement tourné vers la résidence secondaire et peu occupé dans l'ensemble .....	39
Une première lecture de l'impact de la crise sanitaire .....	43
Logement : Synthèse et enjeux.....	44
<b>1.3 Equipements et services.....</b>	<b>45</b>
Les équipements de santé : un accès aux soins de plus en plus délicat .....	45
L'enseignement : des polarités externes concurrentielles .....	47
L'aménagement numérique : une couverture qui s'est développée, ces dernières années .....	49
Equipements et services : Synthèse et enjeux .....	51

**PARTIE 2 :**

**TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE.....52**

<b>2.1 Activités agricoles .....</b>	<b>53</b>
I. Le terroir agricole du SCoT : spécificités et dynamiques à l'œuvre .....	53
II. Le foncier agricole au centre de multiples convoitises.....	56
III. L'agriculture et l'emploi dans le SCoT.....	58
IV. Une économie agricole structurée et dynamique, mais fragile.....	61
V. Les espaces forestiers et leur valorisation économique.....	70
VI. L'agriculture et la sylviculture demain dans le SCoT : spécificités à valoriser, tendances existantes, évolutions à anticiper .....	73
Activités agricoles : synthèse et enjeux.....	75
<b>2.2 Economie.....</b>	<b>76</b>
Dynamiques démographiques et dynamiques économiques.....	76
Evolution du tissu économique.....	77
Un poids important de l'emploi public et parapublic .....	78
Concentration de l'emploi .....	79
Activités économiques et occupation de l'espace .....	81
Les Zones d'Activités Economiques, réceptacles de l'accueil de nouveaux bâtis à vocation économique .....	84
Immobilier et services : .....	86
Économie : synthèse et enjeux .....	87
<b>2.3 Commerce.....</b>	<b>88</b>
Appareil commercial .....	88
L'armature commerciale .....	91
Commerces et emplois .....	93
Prendre en compte l'évolution rapide des pratiques et attentes .....	94
Commerce : synthèse et enjeux :.....	96
<b>2.4 Tourisme .....</b>	<b>97</b>
Un territoire attractif grâce à des atouts indéniables.....	97
Clientèle et fréquentation touristique.....	100
L'offre touristique .....	102
Tourisme : synthèse et enjeux.....	106

**PARTIE 3 :**

<b>SE DEPLACER .....</b>	<b>107</b>
3.1 Une forte dépendance à la voiture individuelle .....	108
Une accessibilité routière inégale .....	108
Un territoire fortement dépendant à la voiture individuelle .....	109
Voiture individuelle : synthèse et enjeux.....	113
3.2 Des services de transports en commun trop segmentés.....	114
Une desserte ferroviaire existante mais réduite.....	114
Le réseau de bus et de cars .....	116
3.3 Des mobilités douces encore marginales.....	118
Déplacements cycles et pédestres .....	118
Perspectives post-crise sanitaire.....	119
Transports en commun : synthèse et enjeux.....	121

**PARTIE 4 :**

<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....</b>	<b>122</b>
4.1 Méthode .....	124
4.2 Analyse illustrée (1 <sup>er</sup> janvier 2011- 1 <sup>er</sup> janvier 2021).....	128
Une consommation foncière récente loin d'être négligeable.....	128
La ville de Tulle qui s'étend toujours... malgré la topographie.....	129
Un fort étalement urbain dans les communes périurbaines .....	130
Un mitage qui se développe dans les espaces ruraux.....	132
4.3 Analyse chiffrée (donnée de référence du SCoT : Portail de l'artificialisation) – 1 <sup>er</sup> janvier 2011 – 1 <sup>er</sup> janvier 2024.....	133
Tendances à l'échelle de Tulle agglo .....	133
Tendances à l'échelle des catégories de commune de l'armature territoriale.....	135
Consommation foncière : synthèse et enjeux.....	136
En synthèse : les enjeux transversaux et prioritaires.....	137
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>138</b>

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

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

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

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

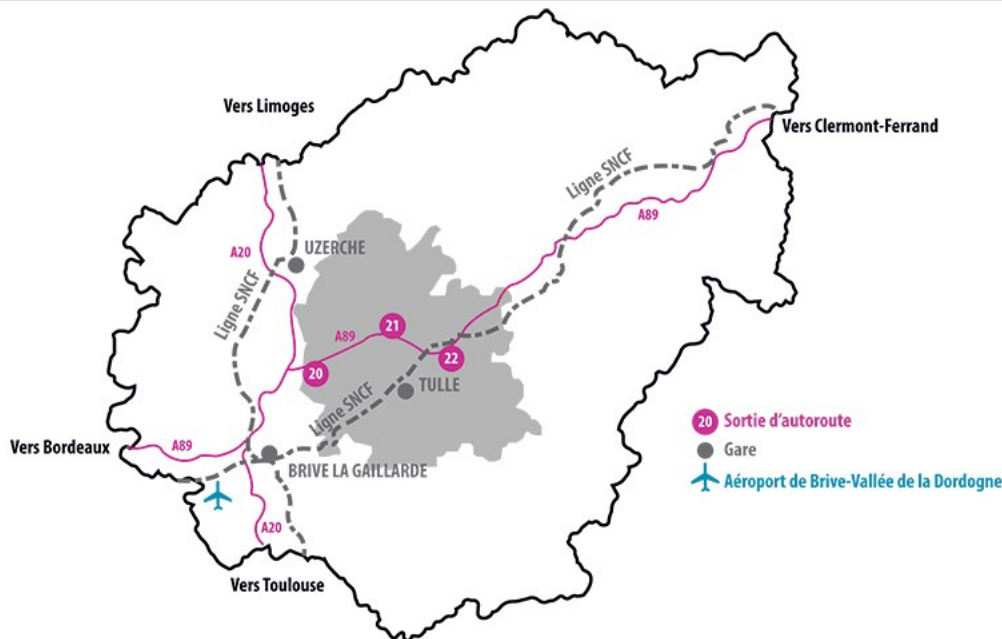
### Situation géographique et administrative

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

La Région Nouvelle Aquitaine dispose d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre des territoires (SRADDET), avec lequel le SCoT doit être compatible. Ce document cadre dans l'aménagement de l'espace et pour le SCoT a fait l'objet d'une modification, approuvée en novembre 2024, pour intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.



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



L'agglomération s'étend sur 868 kilomètres carrés et est peuplée de 43 550 habitants (dont un tiers à Tulle), ce qui représente une densité moyenne de 51 hab./km<sup>2</sup>, relativement faible (moyenne nationale : 106 hab./km<sup>2</sup>). Tulle Agglo dénombre 43 communes, dont plus de la moitié compte moins de 500 habitants.

## Paysage

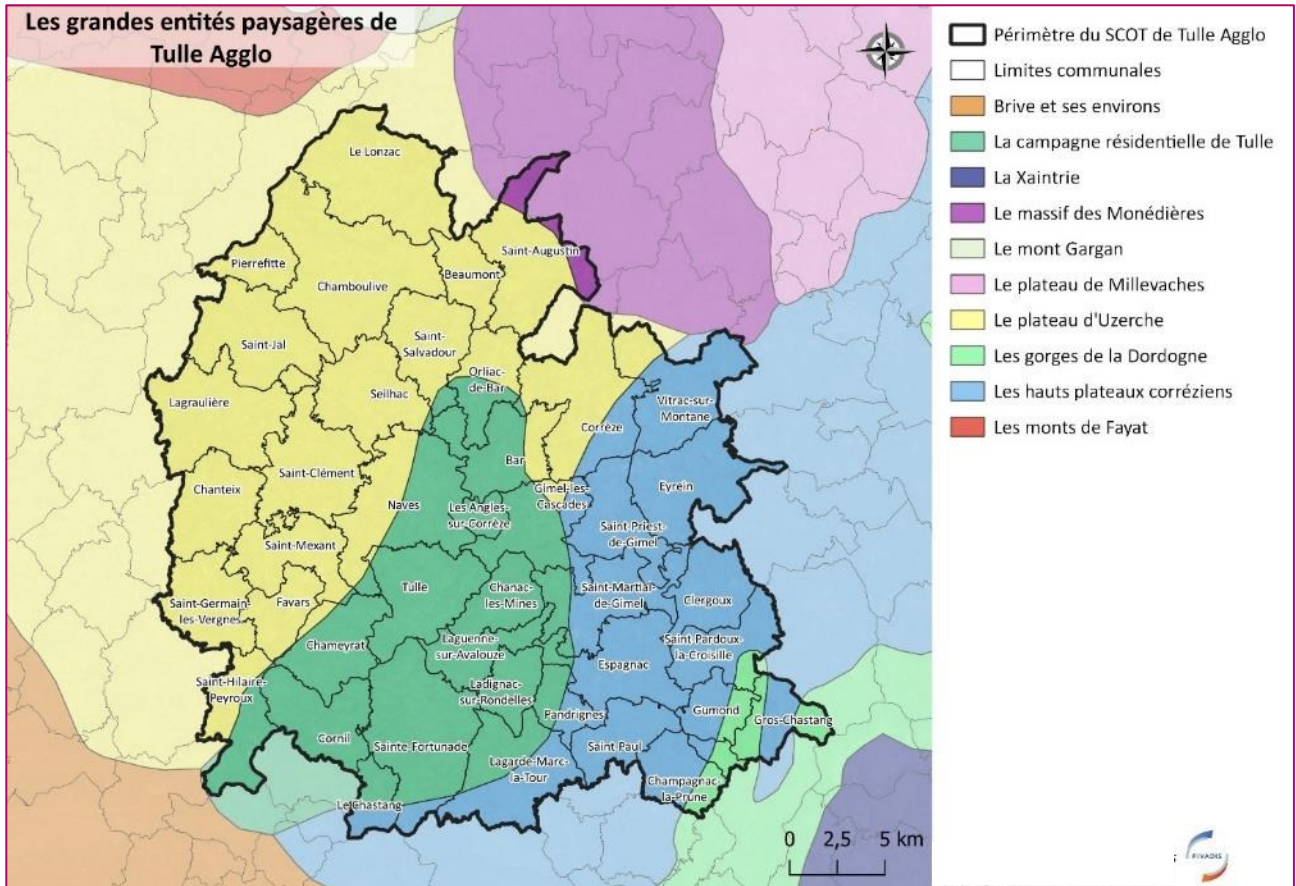
« Parler du paysage, c'est tenter de décrire un objet social inscrit aux marges de la nature et de la culture dans une logique géographique et historique. Le paysage est d'abord un objet qui appartient au domaine du réel avec ses volumes, ses lignes, ses couleurs, ses matières. C'est aussi un objet perçu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

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

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

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

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



### La campagne résidentielle de Tulle

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

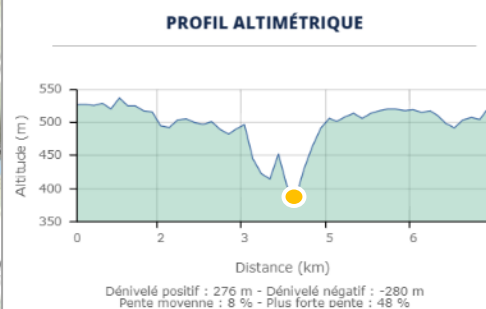
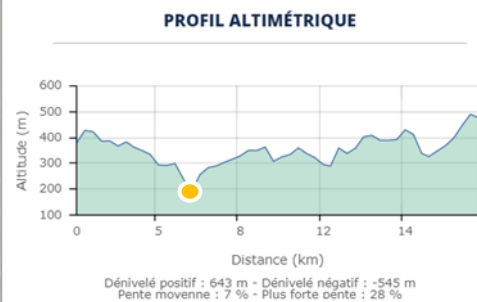
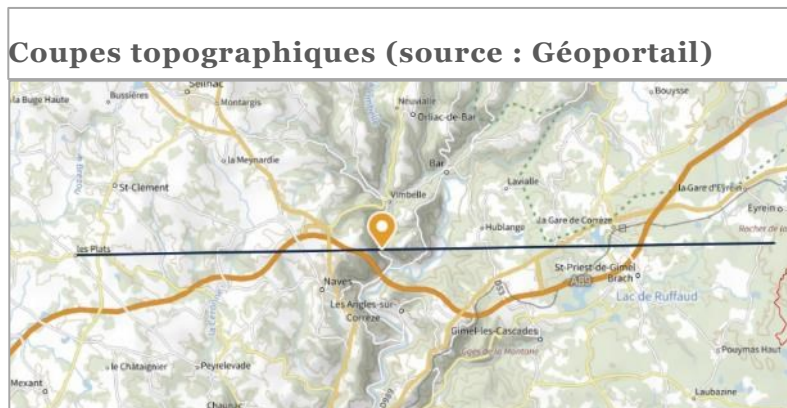
### Le site historique de Tulle dans le creux de la vallée de la Corrèze (source : OT Tulle en Corrèze)



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

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

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



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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

**Tulle (source : IGN)**



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



**Naves (source : IGN)**



### Le plateau d'Uzerche

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

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



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

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

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

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



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



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



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



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

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

**Beaumont (source : IGN)**



**Chamboulive (source : IGN)**



**Chanteix (source : IGN)**



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

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

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



**Les hauts plateaux corréziens**

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

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



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

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

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

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

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



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



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



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



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

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

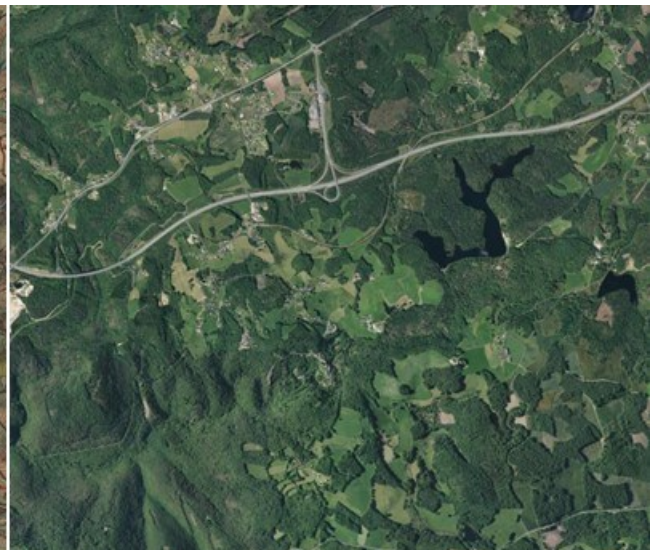
Entre Corrèze, Eyrein, Saint-Pardoux-la-Croisille et Gimel-les-Cascades, est implantée une multitude de plans d'eau, dont le célèbre ancien étang de Ruffaud situé à l'Est de Gimel-les-Cascades. Cet étang regroupe des zones de landes humides et de tourbières tremblantes (végétation flottant à la surface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

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

**Clergoux (source : IGN)**



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



**Eyrein (source : IGN)**



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

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

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



## Les « murs porteurs » : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

# PARTIE 1 : HABITER LE TERRITOIRE

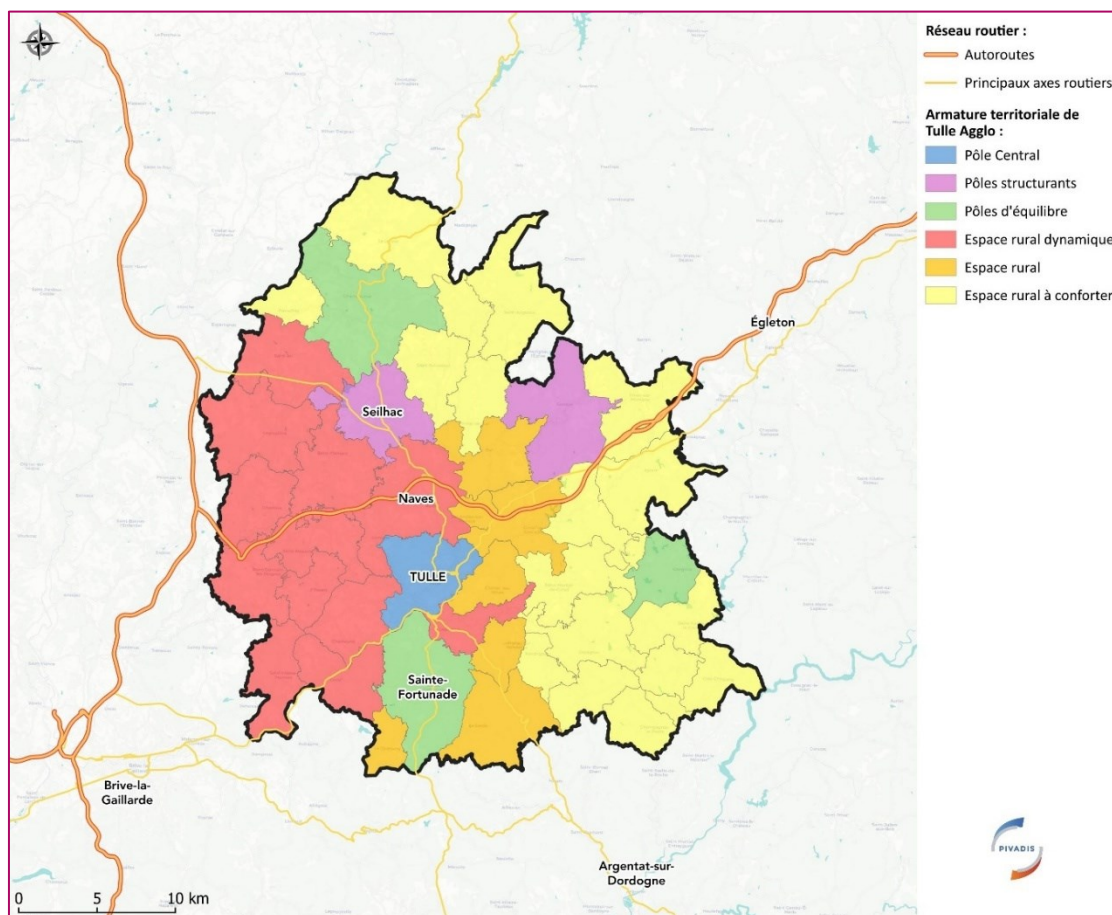
## Introduction : prendre en compte la « capacité d'accueil » des territoires

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

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

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

### Une première lecture par entités géographiques



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

- La ville de Tulle, pôle central incontestable de services et d'emplois du territoire rayonnant sur toutes les communes de Tulle Agglo et au-delà.

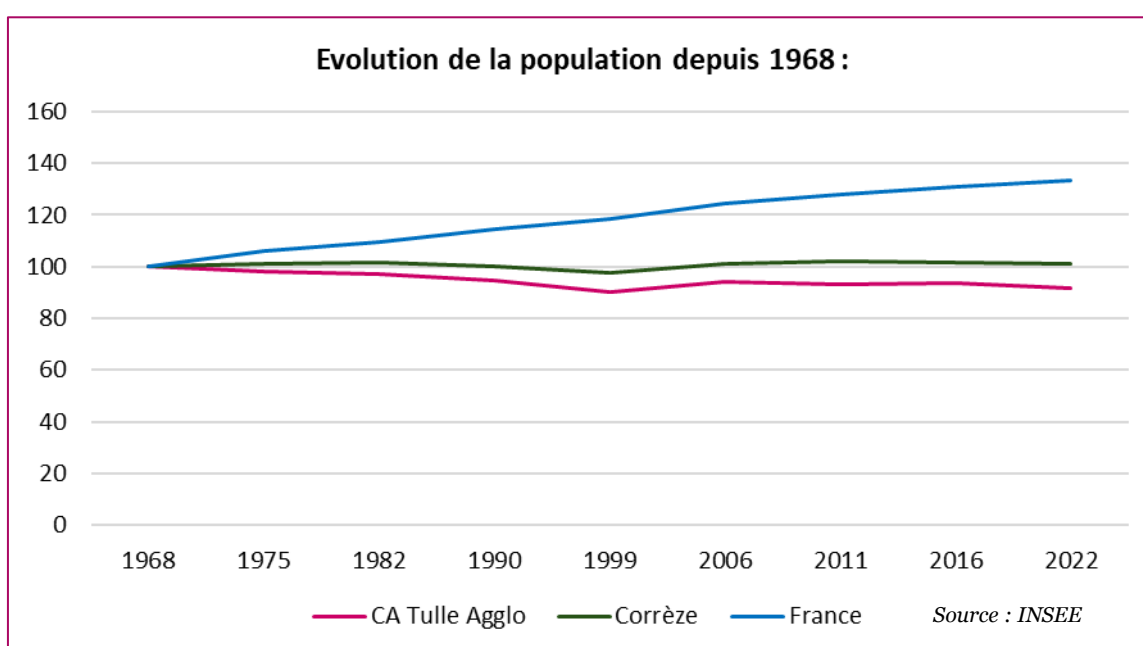
- Les pôles secondaires de Seilhac et Corrèze identifiés en raison du rôle important qu'ils jouent pour les communes rurales voisines. D'autres pôles incontestables comme Laguette/Avalouze ou Naves ne sont pas ici repérés car ayant un rayonnement géographique moindre.
- Les pôles d'équilibre de Chamboulive, Sainte-Fortunade et Clergoux, identifiés du rôle de pôles de services qu'ils jouent ou peuvent jouer au sein d'espaces ruraux moins accessibles et faiblement polarisés.
- Un espace rural au sein duquel on retrouve :
  - o Des communes sous influence périurbaine et caractérisé par un dynamisme démographique et un étalement urbain générés par le desserrement de Tulle et de Brive-la-Gaillarde.
  - o Des communes de moyenne montagne, caractérisées par une prédominance de l'activité agricole, un cadre de vie préservé et un dynamisme démographique et économique fragile.

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

## 1.1 Démographie

### Une croissance ralentie depuis les années 2010

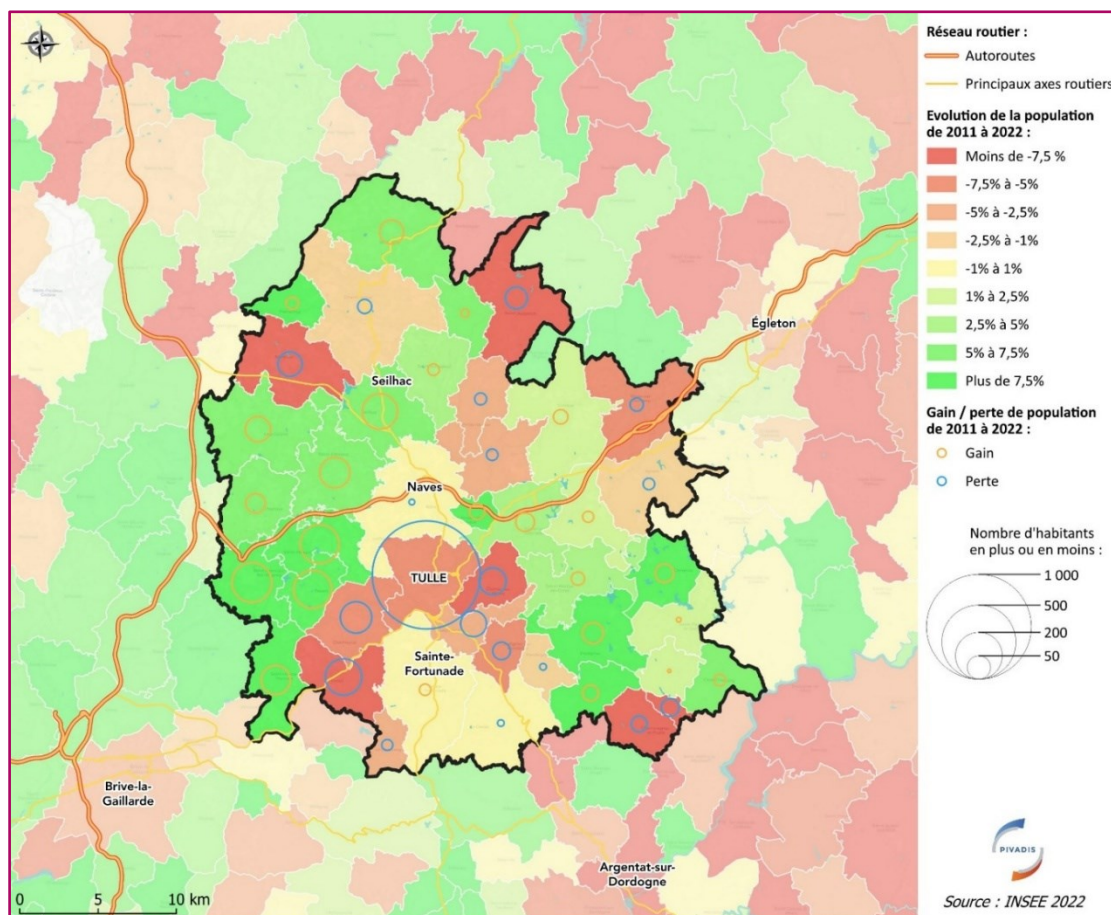
Depuis 1968, l'évolution démographique du territoire de Tulle Agglo décline régulièrement jusqu'aux années 2000, à l'inverse de la population française qui est en constante augmentation, puis la population du territoire s'est globalement stabilisée, compte tenu des alternances entre croissance et décroissance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



Au début des années 2000, Tulle Agglo a connu un léger regain démographique, néanmoins depuis 2006, la population tend à se stabiliser. Cette stabilité s'explique notamment par le solde migratoire positif (nombre d'arrivées supérieur à celui des départs), qui compense un solde naturel négatif (naissances inférieures aux décès).

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

La Corrèze compte 240 120 habitants sur son territoire en 2022, tandis que Tulle Agglo en dénombre 43 550, soit 18% de la population du département. Les trois communes les plus peuplées du SCoT sont respectivement Tulle (13 602 habitants en 2022), Naves (2 318 habitants) et Sainte-Fortunade (1 793 habitants). Le territoire est composé en majorité de petites communes, dont près de la moitié de moins de 450 habitants, et même deux communes de moins de 100 habitants : Gumond (99 habitants en 2022) et Pierrefitte (93 habitants). Tulle est de loin la seule polarité d'importance, mais a perdu de son poids relatif et les autres villes les plus importantes ne sont plus les bourgs historiques, mais les bourgs périurbains (voir ci-après).



La relative stabilité de la population à long terme masque en fait des rééquilibrages internes relativement importants. En effet, sur la période 2011-2022, le taux de croissance démographique annuel positif est relativement important sur certaines communes, par exemples celles du sud du plateau d'Uzerche. À l'inverse, le taux de croissance annuel est négatif à Tulle et dans certaines communes limitrophes, au nord du plateau d'Uzerche et quelques communes de la vallée du Doustre, à l'extrême sud-est du territoire.

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

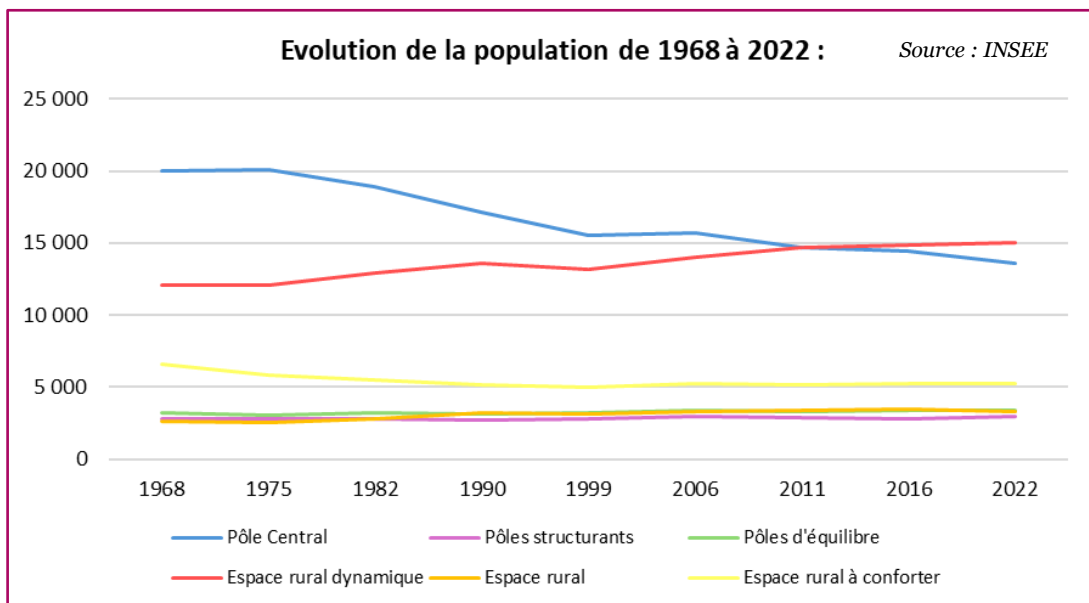
- Un phénomène de desserrement des villes importantes, comme Tulle et Brive, qui se traduit par une périurbanisation (ici parfois croisée entre ces deux agglomérations) et qui est assez éloignée des villes-centres,
- Un phénomène de baisse d'attractivité des territoires ruraux isolés, notamment de moyenne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

La population de Tulle, qui décroît régulièrement depuis les années 1970, semble s'être stabilisée au début des années 2000, néanmoins elle continue de baisser par la suite. De 2011 à 2016, elle s'est de nouveau stabilisée suite à une forte baisse de 2006 à 2011, et de 2016 à 2022 la population est passée de 14 453 à 13 602. Si la ville de Tulle dispose de très bonnes capacités d'accueil lorsque l'on parle d'accès aux équipements ou de diversité de logements, son attractivité est pénalisée par le souhait de nombreux ménages de disposer d'une maison avec terrain et par une fiscalité plus lourde.

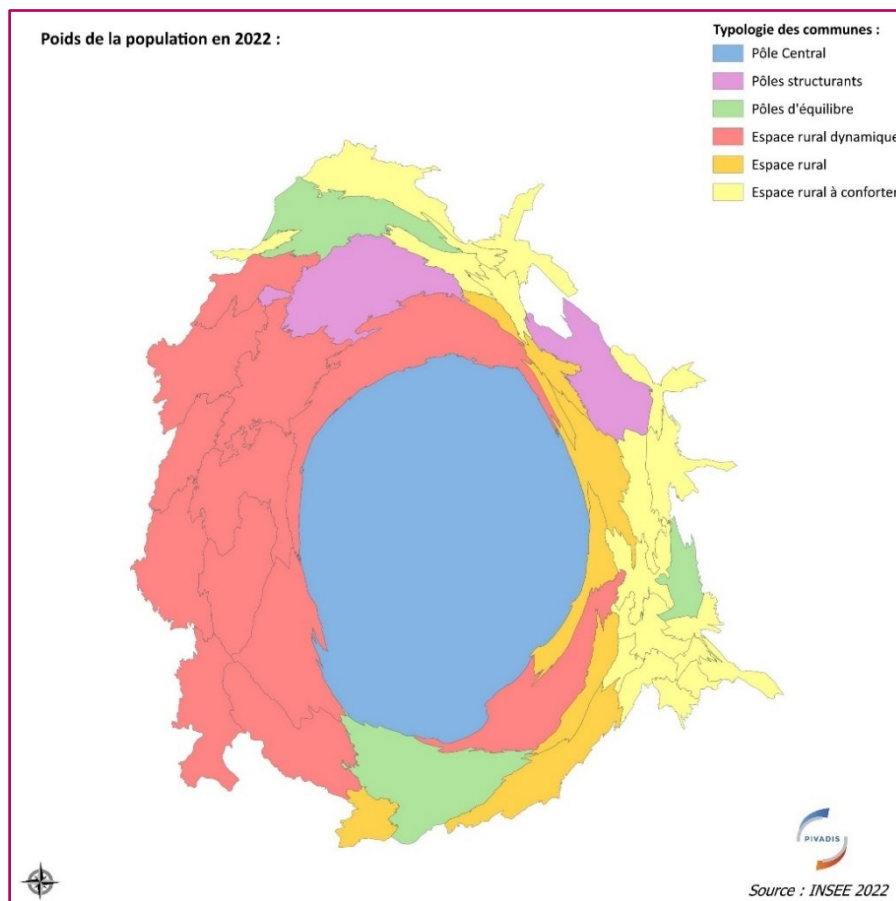
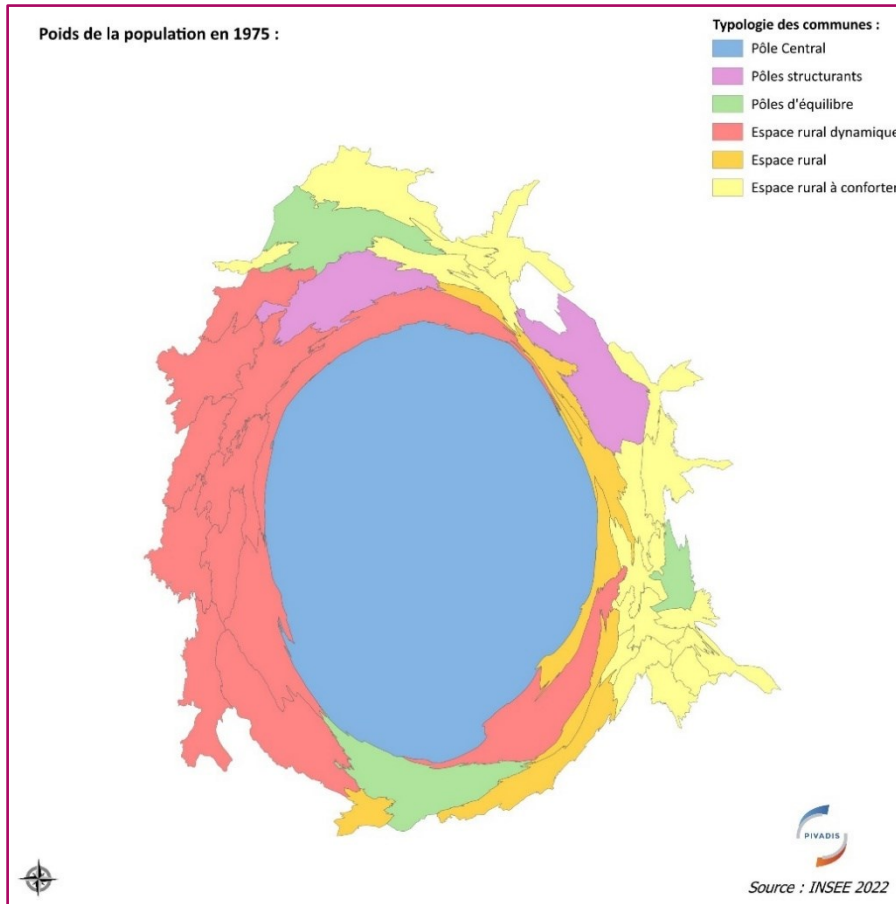
24 communes parviennent à conserver une croissance démographique positive sur la période 2011 – 2022, dont : les Angles-sur-Corrèze (+ 1,8%/an), Saint-Germain-les-Vergnes (+ 1,2%/an) ou encore Favars (+ 1,1%/an). L'attractivité de ces communes s'explique en premier lieu par leur accessibilité depuis les pôles voisins de Tulle et Brive, mais aussi par la présence de services et d'équipements de proximité (notamment d'éducation et de santé), un cadre de vie agréable et des prix du foncier mesurés.

A l'inverse, de nombreuses communes rurales connaissent dans le même temps une forte décroissance démographique dont : La Roche-Canillac (-1,9%/an), Chanac-les-Mines (-1,3%/an), ou encore Champagnac-la-Prune (-1,3%/an).

Quant aux pôles structurants, leur croissance est légèrement positive : +0,6%/an pour Seilhac et +0,1%/an pour Corrèze.



Le pôle central du SCoT, la commune de Tulle, représente un poids de population conséquent face aux communes du territoire. L'évolution de ce poids démographique entre 1975 et 2022 (cartes par anamorphose ci-dessous) démontre un espace rural dynamique croissant qui tend à concurrencer le pôle central.

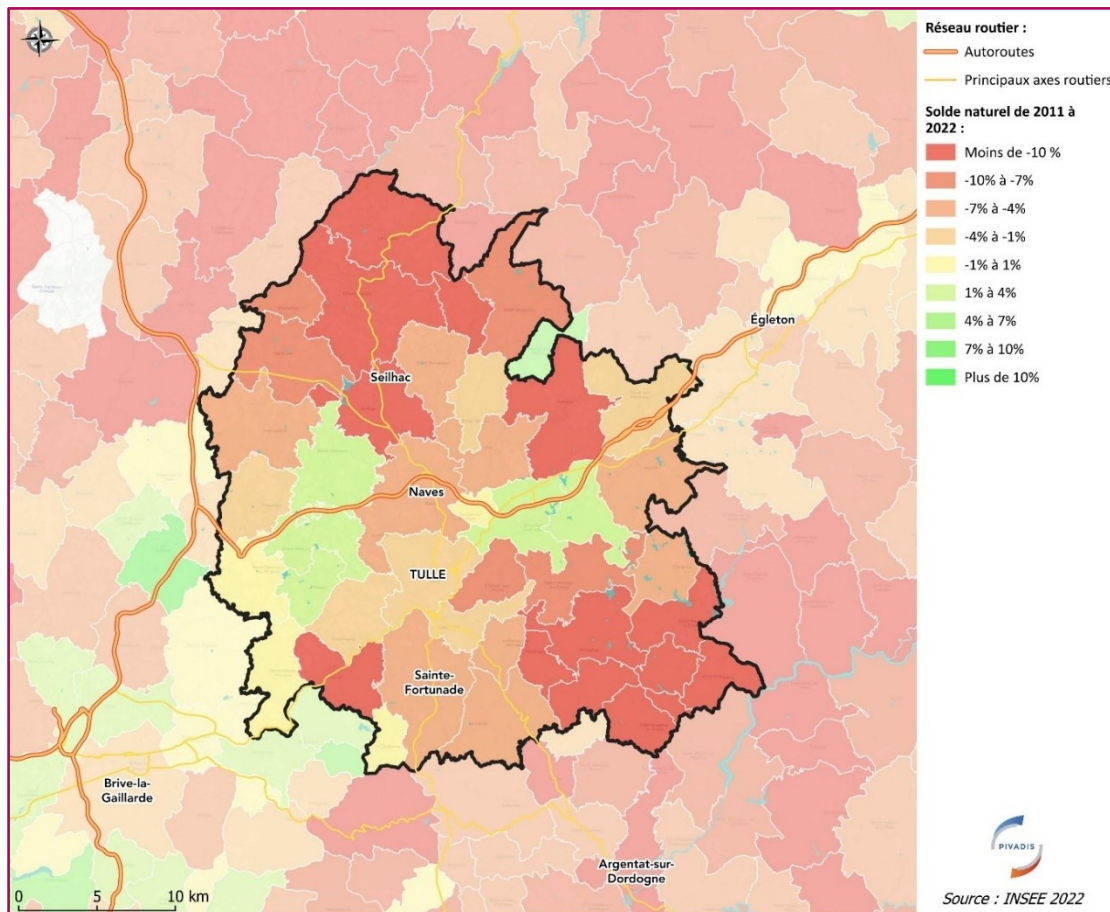


Sur le tableau ci-dessous, le taux de croissance sur la période 2011 à 2022 est majoritairement négatif sur 2 des 6 composantes de l'armature territoriale (pôle central et espace rural). A l'inverse, sur la même période, les pôles structurant ont eu une croissance de +4,6%, et +2,3% pour l'espace rural dynamique.

Typologie	Part de la population en 2022	Taux de croissance entre 2011 et 2022	Evolution de la population de 2011 à 2022
Pôle Central	31%	-7,3%	-1 064
Pôles structurants	7%	4,6%	132
Pôles d'équilibre	8%	0,7%	25
Espace rural dynamique	35%	2,3%	339
Espace rural	8%	-2,0%	-67
Espace rural à conforter	12%	0,9%	49

Source : INSEE

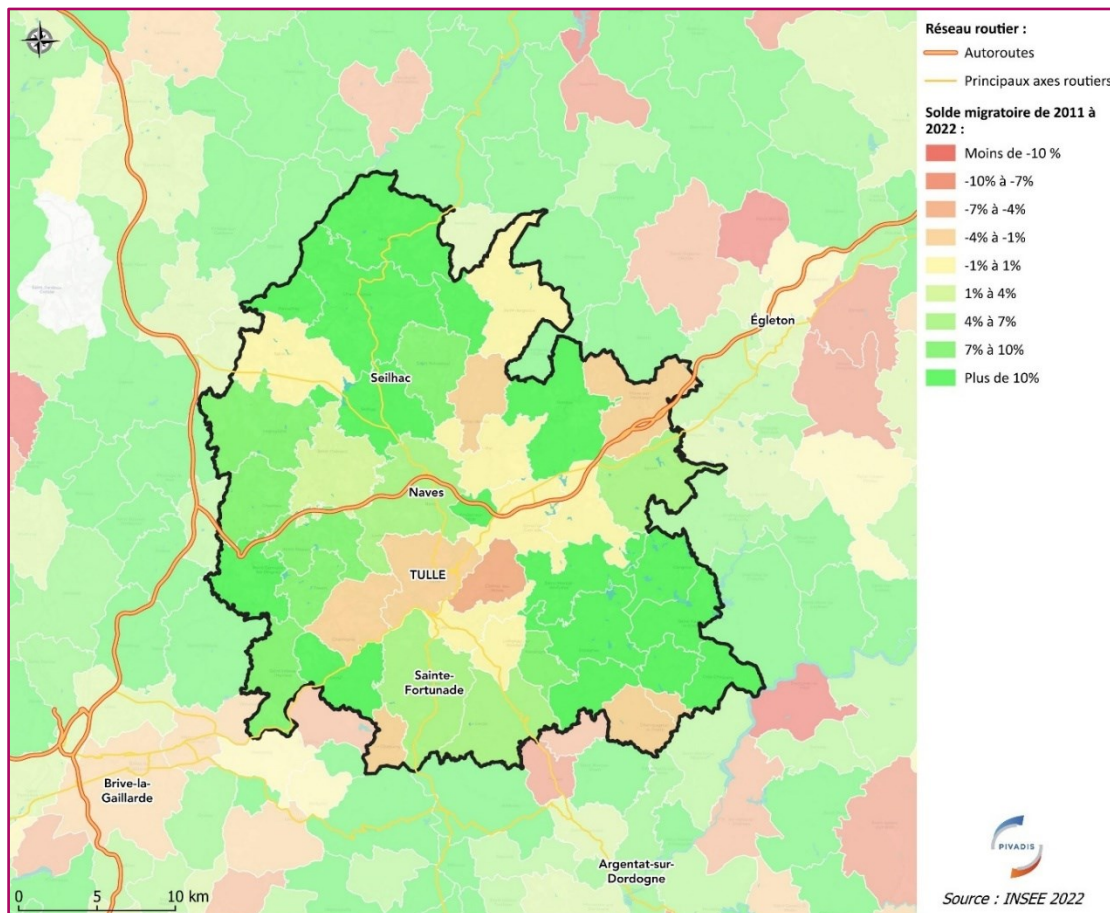
### Un solde migratoire qui ne compense pas un solde naturel négatif



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

Le solde migratoire est moins défavorable mais ne permet pas, la plupart du temps, de compenser les pertes naturelles de population. Les prévisions de variation du solde naturel étant assez limitées (forte

prévisibilité et inertie), la croissance démographique à l'avenir est donc largement dépendante du solde migratoire.

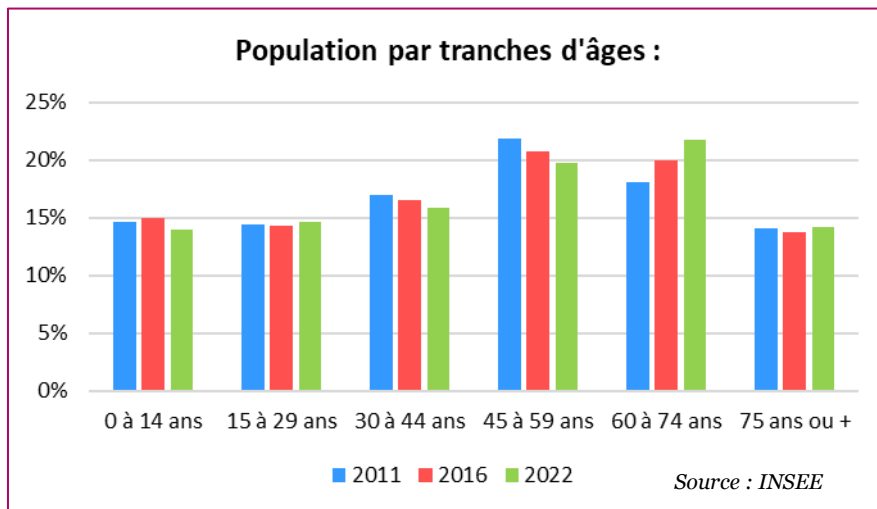


## Un vieillissement prononcé et qui s'accélère

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

Le territoire du SCoT connaît un vieillissement de sa population encore plus prononcé que les autres territoires ruraux. Les classes d'âge progressant le plus entre 2011 et 2022 et celle des 60 – 74 ans (de 18 à 22%). Cette dynamique est particulièrement flagrante sur la pyramide des âges, qui affiche deux rétrécissements prononcés :

- à sa base (enfants en bas âge), signe d'un solde naturel déficitaire et d'une attractivité faible pour les ménages avec jeunes enfants,
- entre 15 et 29 ans, signe d'un solde migratoire déficitaire pour les jeunes actifs (étudiants ou jeunes travailleurs),
- à l'inverse, les 45 – 75 ans sont particulièrement bien représentés.



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

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

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

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

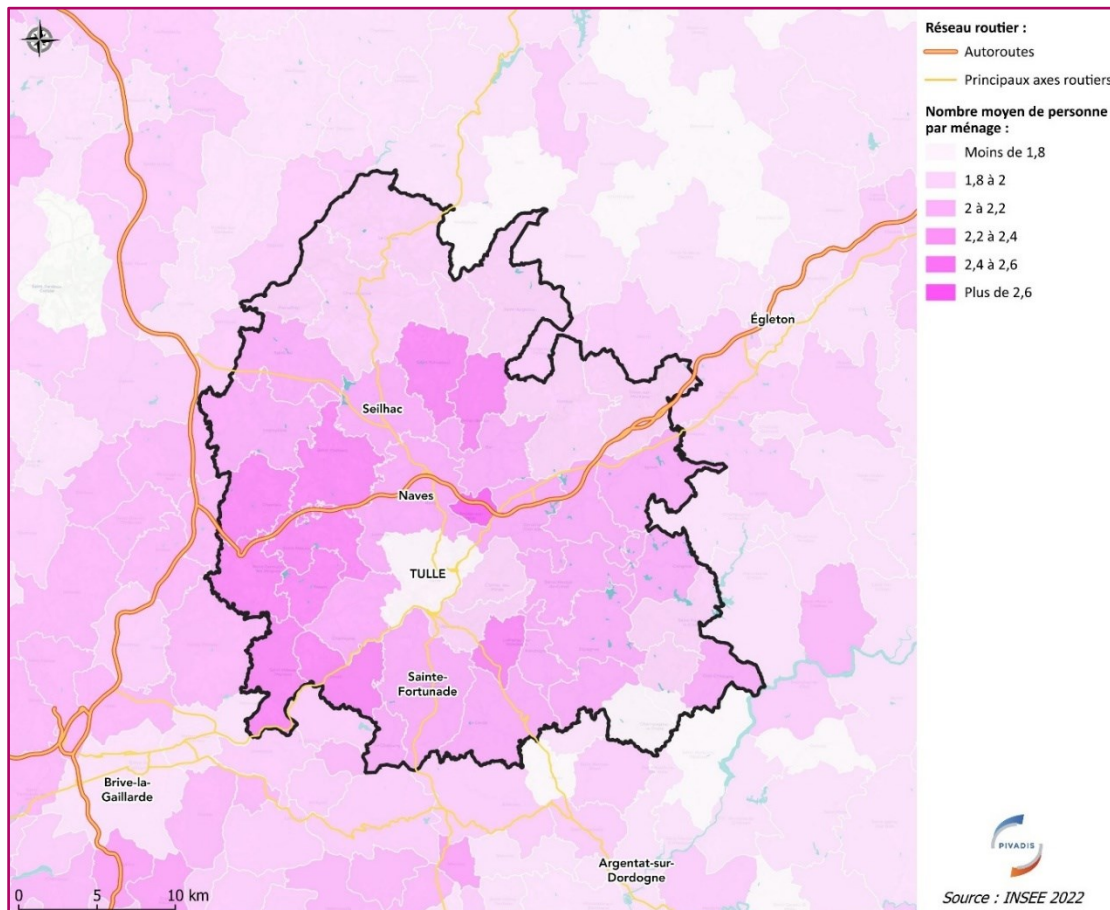
**Le territoire tend vers un ralentissement à terme de la diminution de la taille moyenne des ménages**

Dans un contexte national de décohabitation et de desserrement important, le territoire connaît une baisse de la taille de ses ménages (2,2 personnes par ménage en 1999, 2,07 en 2011 et 1,97 en 2022), baisse en partie expliquée par le vieillissement de la population.

Si toutes la grande majorité des communes sont concernées par cette tendance (2 communes ont conservé la même taille moyenne de leurs ménages et 7 l'ont augmentée), de fortes disparités de taille moyenne et de dynamiques d'évolution sont observables sur les cartes ci-après :

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

**Carte du nombre d'occupants par ménage sur le territoire de Tulle Agglo en 2022 (source : INSEE, RP)**

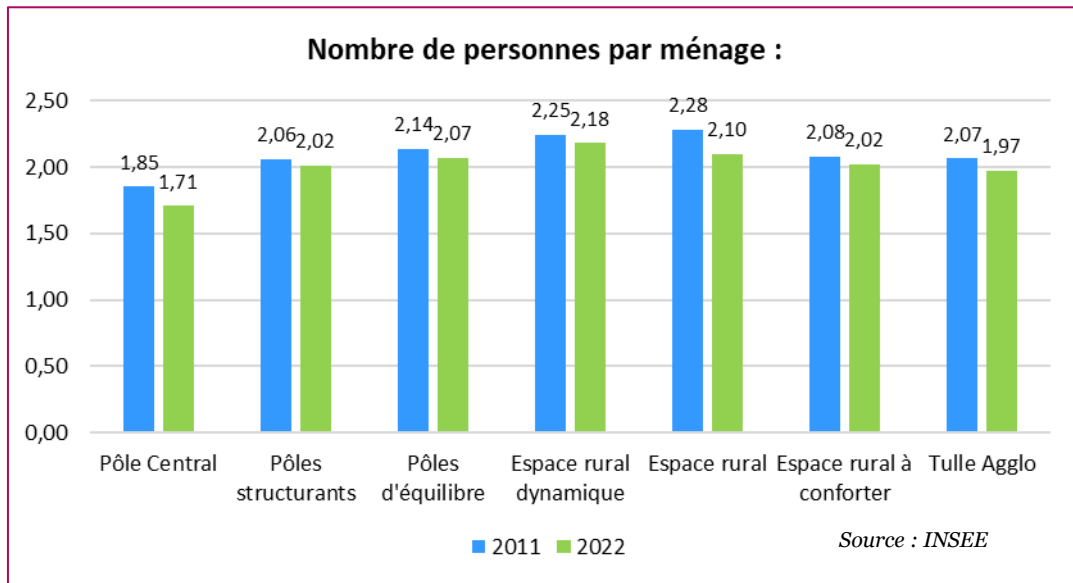


Sur le territoire, des mécanismes de diminution toujours à l'œuvre sont causés par le vieillissement de la population et des modes de vie actuels (nombre d'enfants en baisse, âge plus tardif du premier enfant, décohabitation des couples...). La taille moyenne des ménages devrait donc continuer à baisser à court et moyen termes, ces mécanismes étant dotés d'une forte inertie. Il convient de noter que la taille moyenne des ménages est plus élevée dans l'espace rural dynamique (2,24 personnes par ménage), en raison de l'attractivité de ces communes pour les familles avec enfants. Un des enjeux du SCoT est de contribuer à rééquilibrer ces dynamiques démographiques.

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

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

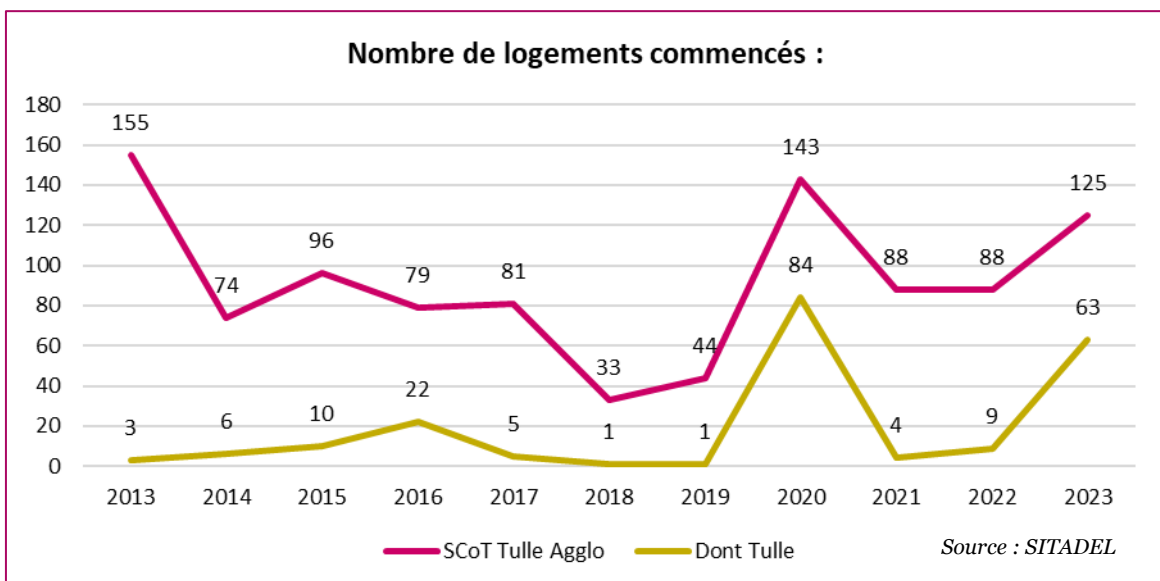
Il existe un enjeu de maintien des jeunes générations sur le territoire, qui partent souvent pour les études ou le premier emploi.

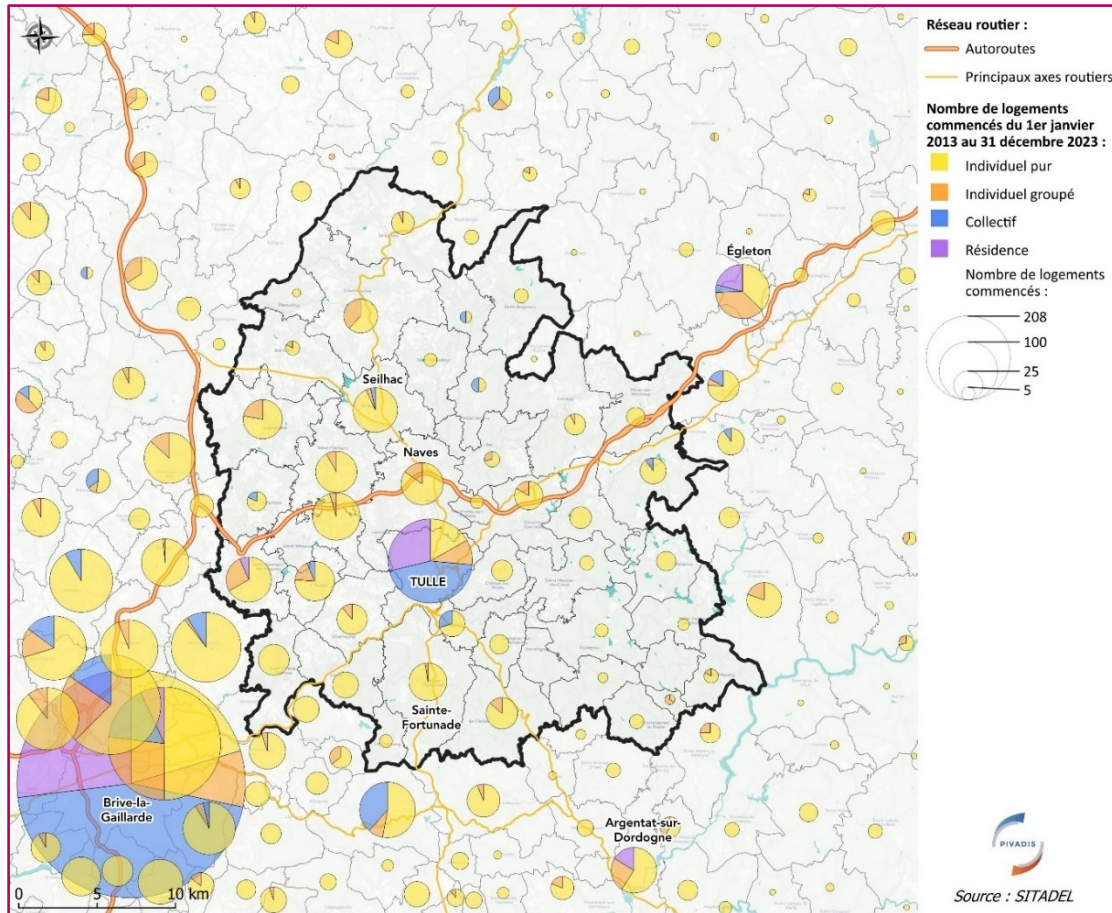


## Quel avenir pour l'évolution de la population du territoire ?

### Des dynamiques constructives déconnectées de la croissance démographique

La production de logements est assez soutenue sur le territoire, avec entre 33 et 143 logements en fonction des années (source : Sitadel). Cette production concerne en grande majorité des logements individuels (82%), hormis à Tulle où ils ne représentent que 27%. A Tulle, elle permet de compenser le vieillissement du parc de logements qui génère des besoins en démolitions et une forte vacance, car malgré les nouveaux logements, la ville a perdu 30 logements entre 2011 et 2022. Dans les communes périurbaines, on constate une offre surabondante (constat partagé et détaillé par le PLH), qui génère une sous-occupation du parc (vacances, résidences secondaires).





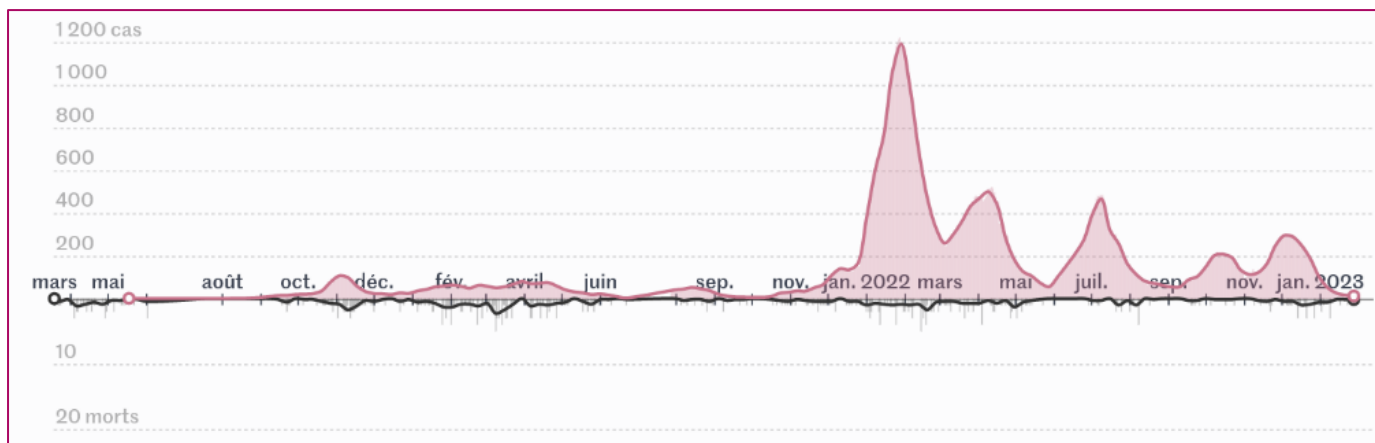
Typologie	Nombre total de logements commencés entre le 01/01/2013 et 31/12/2023	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences
Pôle Central	208	17%	10%	45%	29%
Pôles structurants	71	93%	4%	3%	0%
Pôles d'équilibre	87	84%	16%	0%	0%
Espace rural dynamique	431	84%	12%	3%	1%
Espace rural	94	89%	11%	0%	0%
Espace rural à conforter	115	90%	3%	6%	0%
Tulle Agglo	1006	72%	10%	11%	6%

Source : SITADEL

## Une lecture de l'impact de la crise sanitaire liée au « covid-19 »

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

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



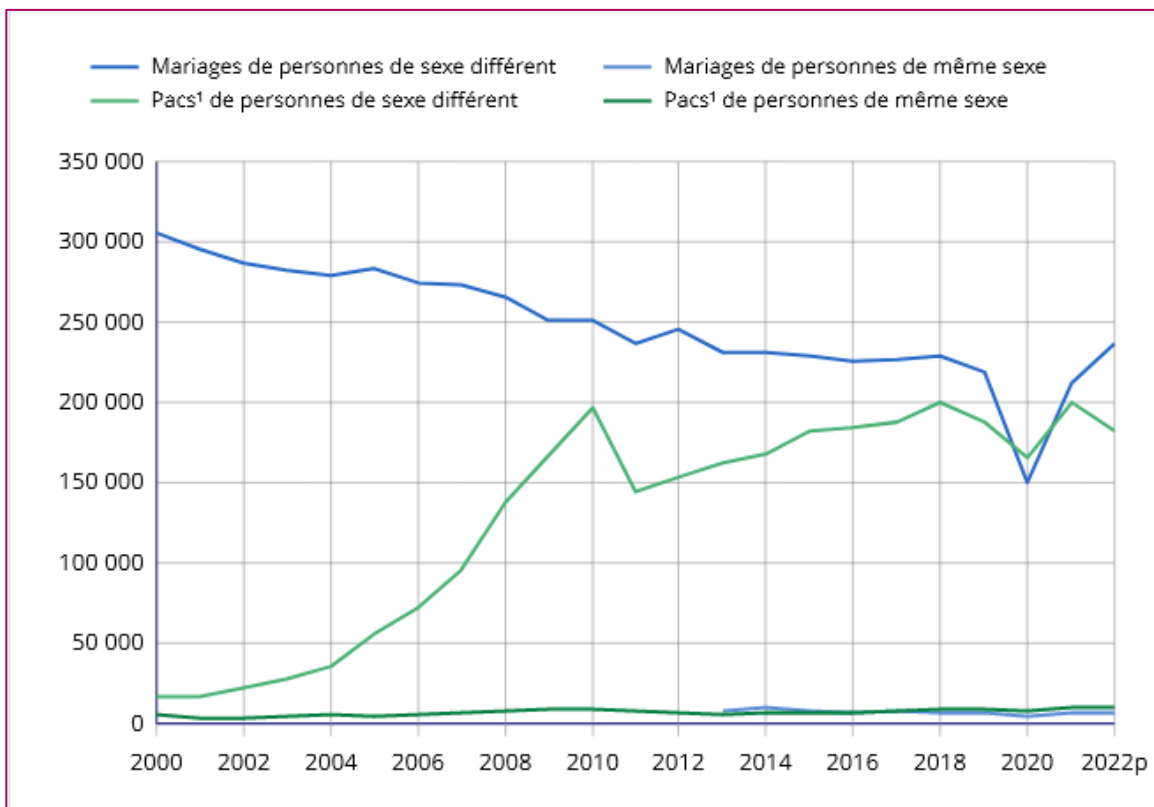
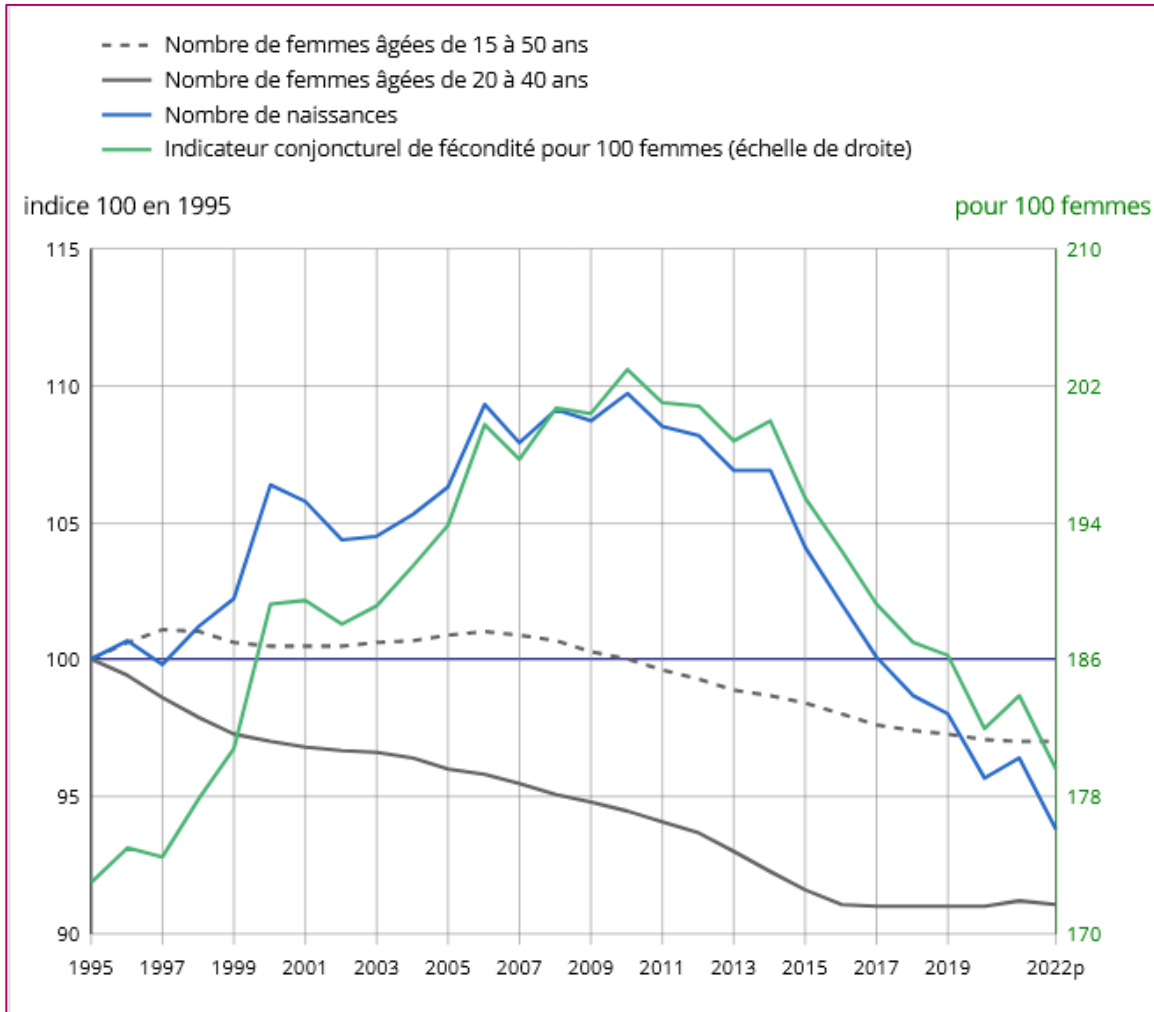
En 2020, les décès ont augmenté de 10% par rapport à 2019, se traduisant par une baisse de 0,5 année de l'espérance de vie (beaucoup de décès ayant lieu à un âge avancé). Le nombre de naissances est déjà en baisse de 2,3% par rapport à 2019, dans un contexte de baisse régulière depuis 2014. Les naissances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

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

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

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

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



## Démographie : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## 1.2 Logement

La Communauté d'Agglomération a approuvé un Plan Local de l'Habitat (PLH) fin 2019, qui a exposé la stratégie à moyen terme du territoire en matière d'habitat, sur la période 2020/2026.

Les 4 axes du PLH sont les suivants :

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

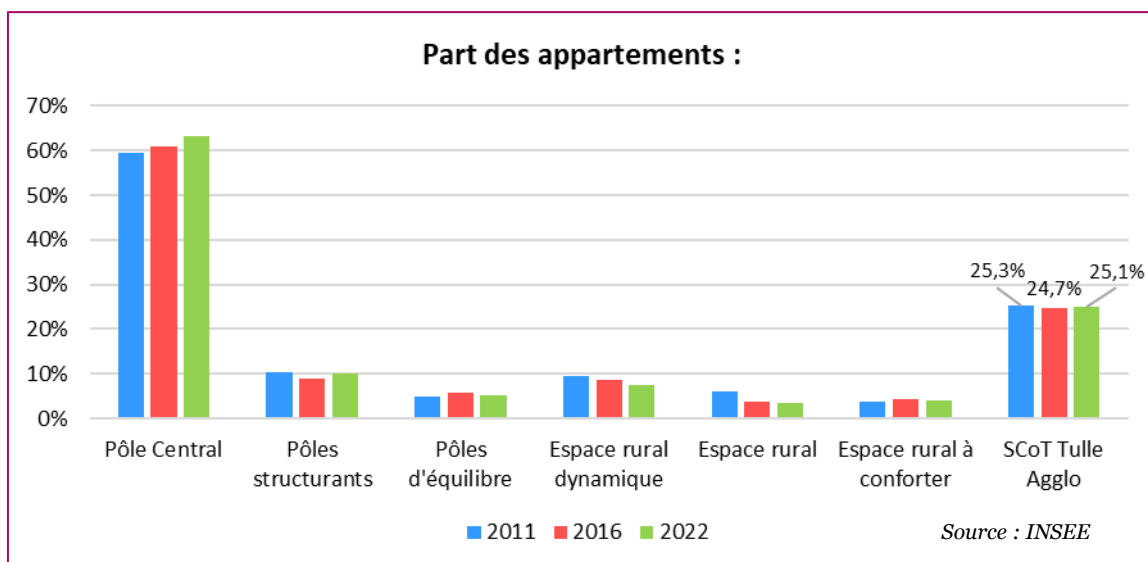
Le PLH attire l'attention sur la surproduction de logements neufs, notamment dans l'espace périurbain et sur l'important taux de vacance des logements, notamment à Tulle. Afin de limiter la surproduction de logements et de renforcer les efforts réalisés par les programmes de rénovation de l'habitat (OPAH),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

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

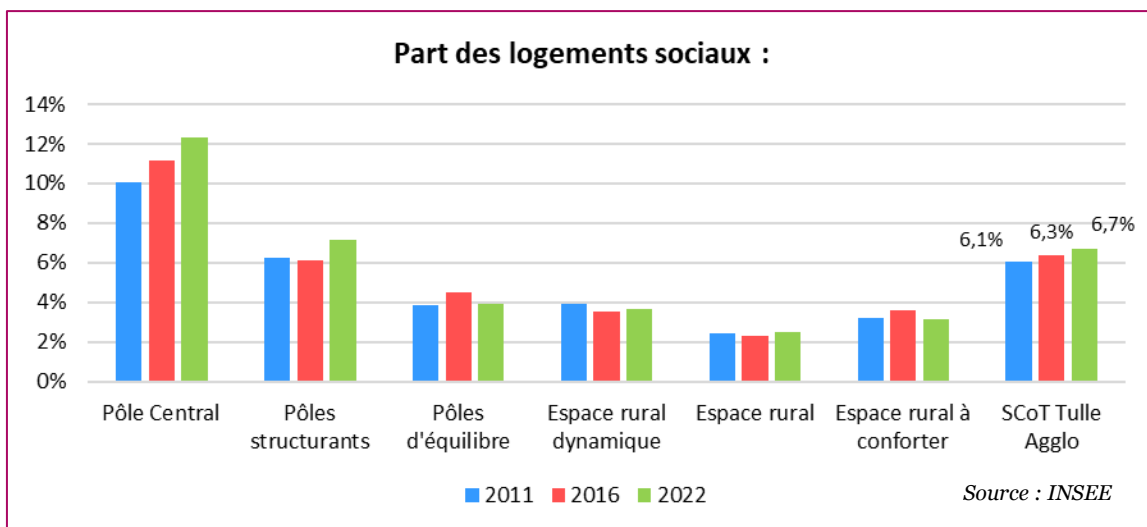
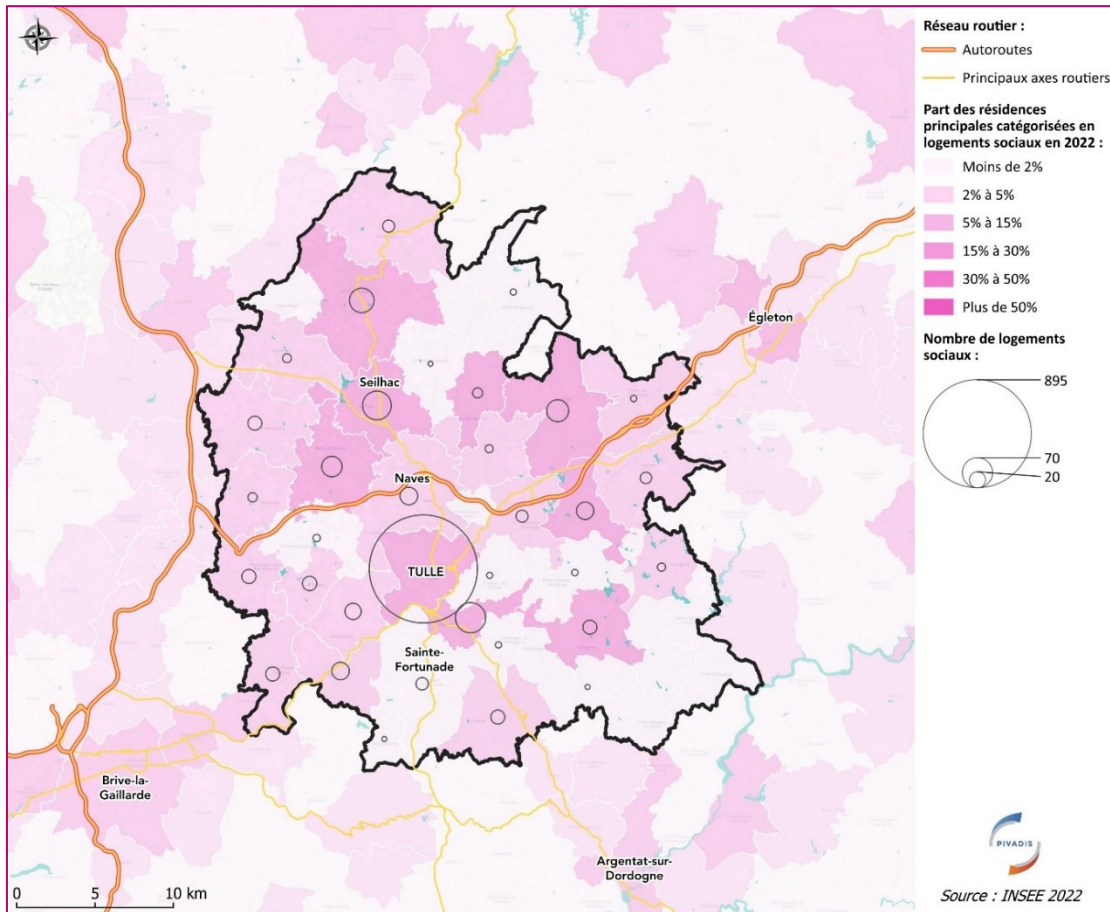
#### Un parc de logements modérément diversifié

Le parc de logements présente, comme dans beaucoup d'espaces ruraux, une faible diversité, avec 75% de maisons et 25% d'appartements.

La part d'appartements est restée stable entre 2011 et 2022, oscillant autour des 25% (7 002 en 2022), mais reste toujours plus élevée que la moyenne départementale (21,5% en 2022). Cette part est en fait assurée en quasi intégralité par Tulle et Laguenne-sur-Avalouze, qui comptent respectivement 63 et 23% d'appartements, soit 5 833 et 204 logements.



La part de logements sociaux de Tulle Agglo a quelque peu augmentée entre 2011 (6,08%) et 2022 (6,73%), lui permettant de rattraper une partie du retard sur celle du département (6,59% en 2011 et 6,97% en 2022). Autant que pour la part de maisons, les logements sociaux au nombre de 1 424 sur le territoire, sont inégalement répartis puisque 9 communes n'en comptent aucun et qu'ils sont concentrés sur quelques communes, Tulle (895), Seilhac (63) et quelques communes rurales qui se distinguent avec des parts entre 8 et 11%.



On observe que la part des logements sociaux a augmenté sur les territoires les plus fortement dotés en 2011 (le pôle central, passant de 10 à 12,3% en 2022, et les pôles structurants de 6,2 à 7,1%), alors qu'elle est restée stable, voire a baissé sur les territoires ruraux déjà moins bien dotés.

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

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

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

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

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

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

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

Cette analyse des besoins en logements est mise à jour dans le DOO avec les dernières données disponibles (INSEE 2022) afin de justifier la production de logements envisagée par le SCoT.

## Une absence de tension sur le marché immobilier

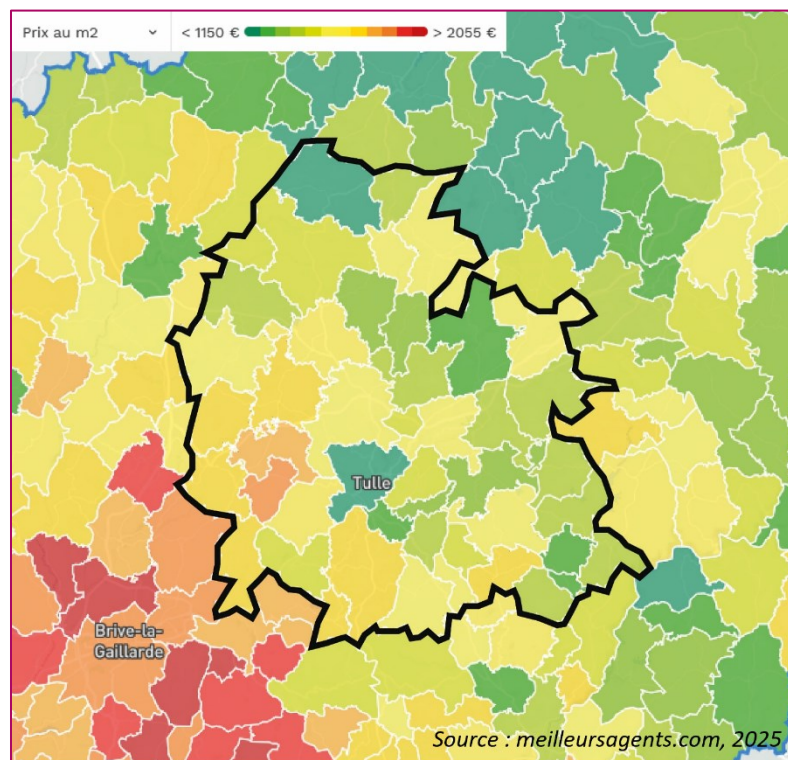
Les prix de l'immobilier du territoire sont relativement plus bas que sur le reste du département, où les prix les plus élevés s'observent à proximité de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde et à proximité de l'A89 et l'A20. L'espace périurbain est plus dynamique, notamment pour la construction neuve.

Sur le SCoT, dans l'ensemble les prix les plus élevés sont localisés au sud-ouest du territoire, accessibles et/ou proches de l'agglomération de Brive :

- Favars : 1 919 € (prix moyen d'une maison au m<sup>2</sup>)
- Saint-Mexant : 1 778 €
- Le Chastang : 1 705 €
- Champeaux : 1 666 €
- Sainte-Fortunade : 1 655 €
- Saint-Clément : 1 653 €
- Saint-Germain-les-Vergnes : 1 653 €
- Saint-Hilaire-Peyroux : 1 644 €

Quant aux prix les moins élevés, nous trouvons Tulle et des communes situées au nord sur le plateau d'Uzerche et au Sud-Est sur les hauts plateaux corrèziens :

- Le Lonzac : 1 011 € (prix moyen d'une maison au m<sup>2</sup>)
- La Roche-Canillac : 1 176 €
- Corrèze : 1 229 €
- Tulle : 1 229 €
- Gumond : 1 249 €
- Saint-Salvador : 1 248 €
- Laguenne-sur-Avalouze : 1 306 €



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

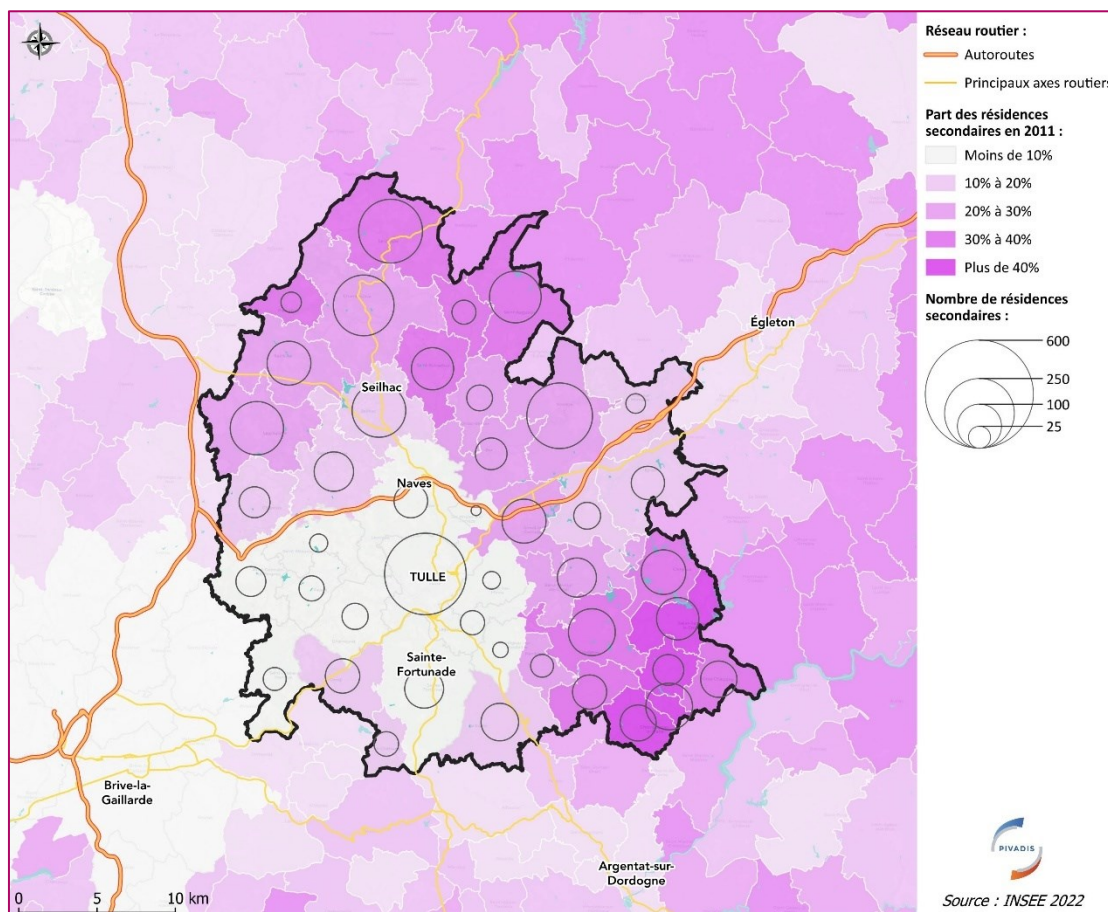
Le territoire, qui cumule un fort intérêt touristique et une absence de pression démographique, compte un taux d'occupation global de 76% en 2022, soit plus de 21 000 logements. Les logements inoccupés sont composés des logements vacants (11,1%) et des résidences secondaires (12,9%).

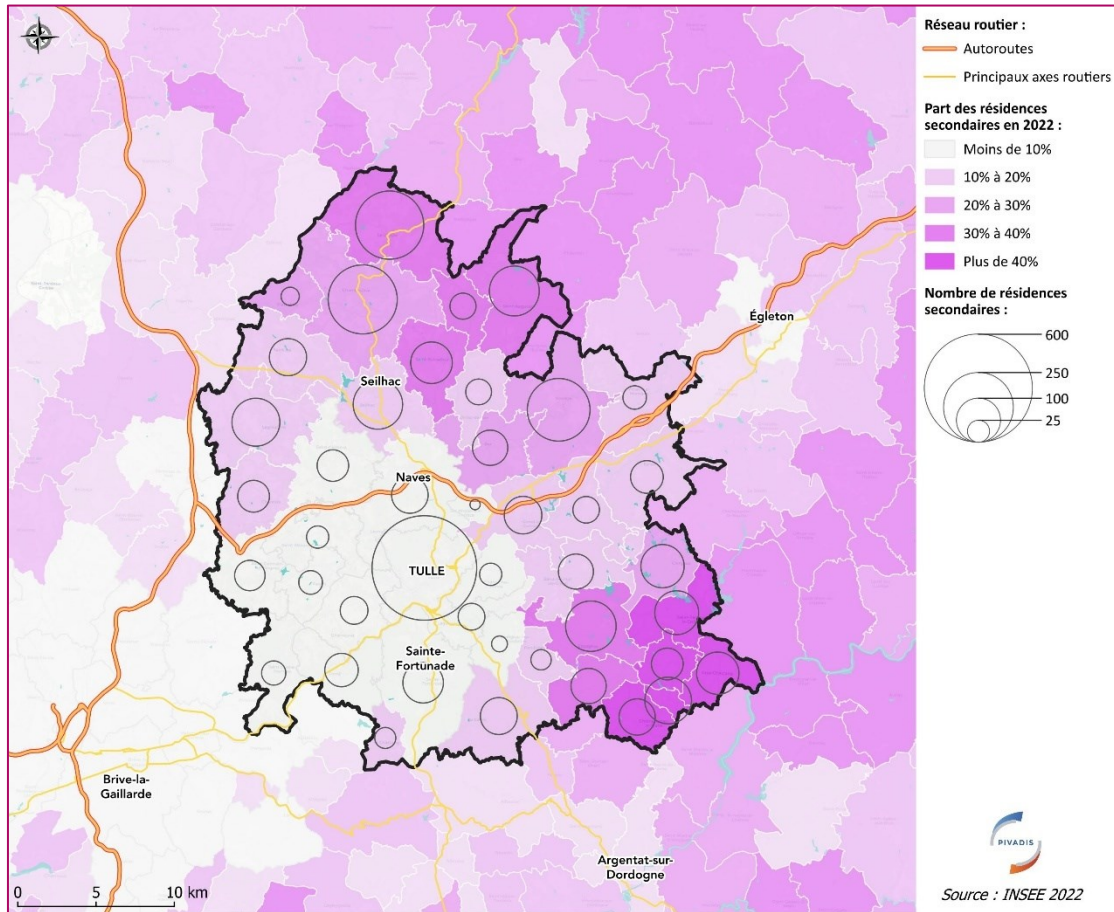
### Une part considérable de résidences secondaires

Le « stock » de ces résidences secondaires a significativement continué de progresser de 2011 à 2022 (+226, soit +6,8%). Mais, on constate une grande hétérogénéité dans la distribution des taux de résidences secondaires sur le territoire, avec, fort logiquement :

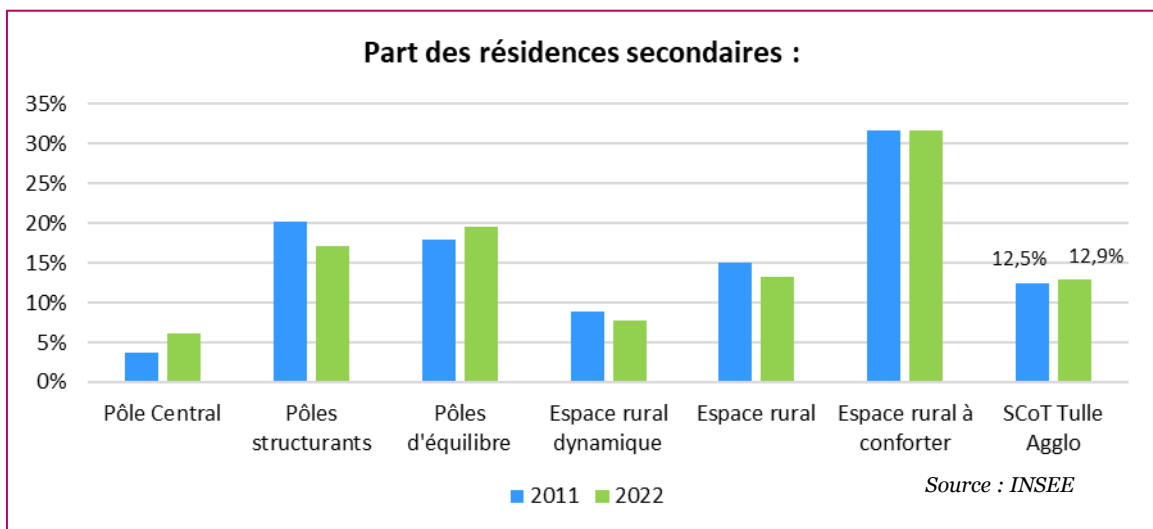
- les taux les plus importants dans les communes de l'espace rural à conforter, avec souvent des valeurs supérieures à 30%, comme La Roche-Canillac à 57%, Saint-Pardoux-la-Croisille à 51% à 54%, ou encore Gumond à 50%.
- et les taux les plus faibles dans le pôle central et l'espace rural dynamique, avec des valeurs souvent inférieures à 10%, comme Saint-Mexant et Laguenne-sur-Avalouze à 4%, ou encore Tulle à 6%.

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



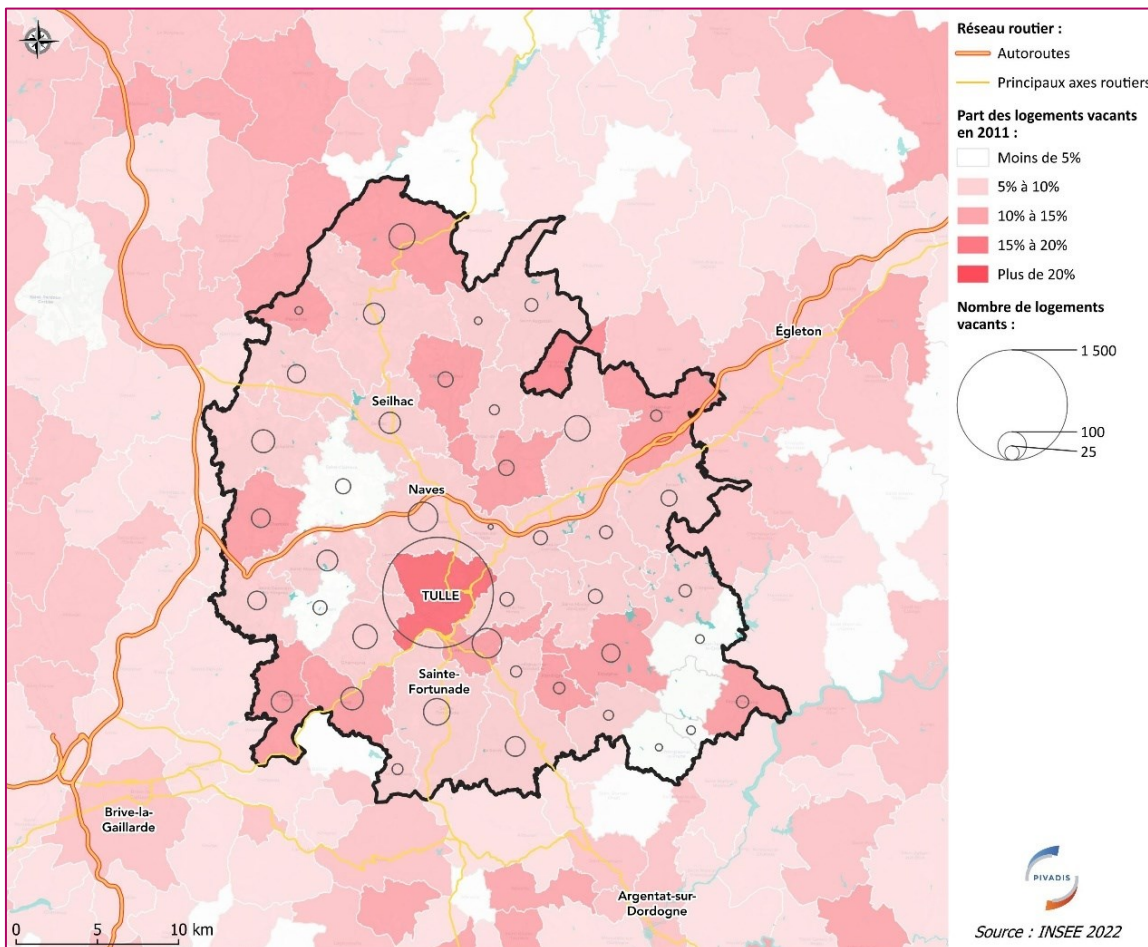
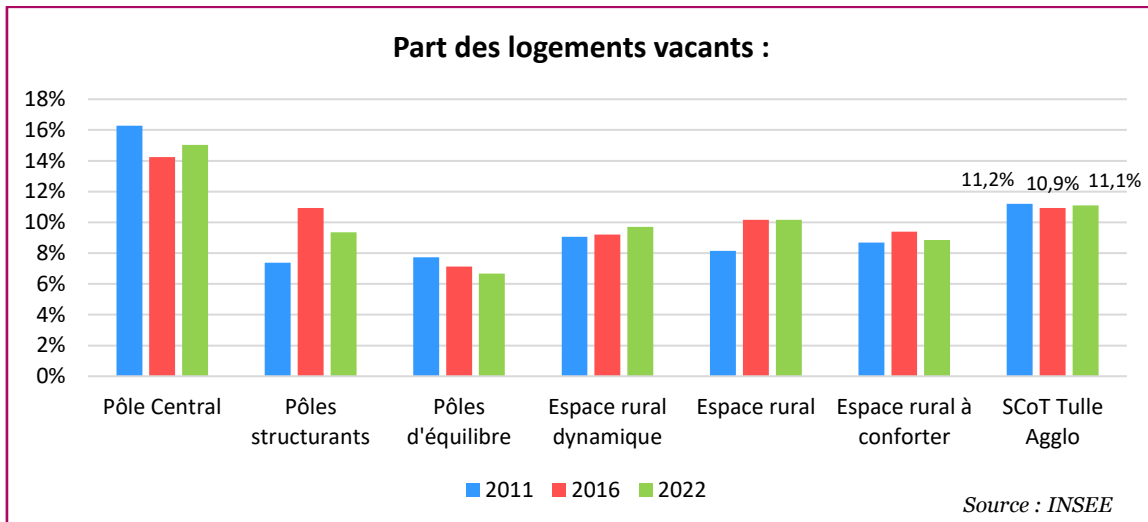


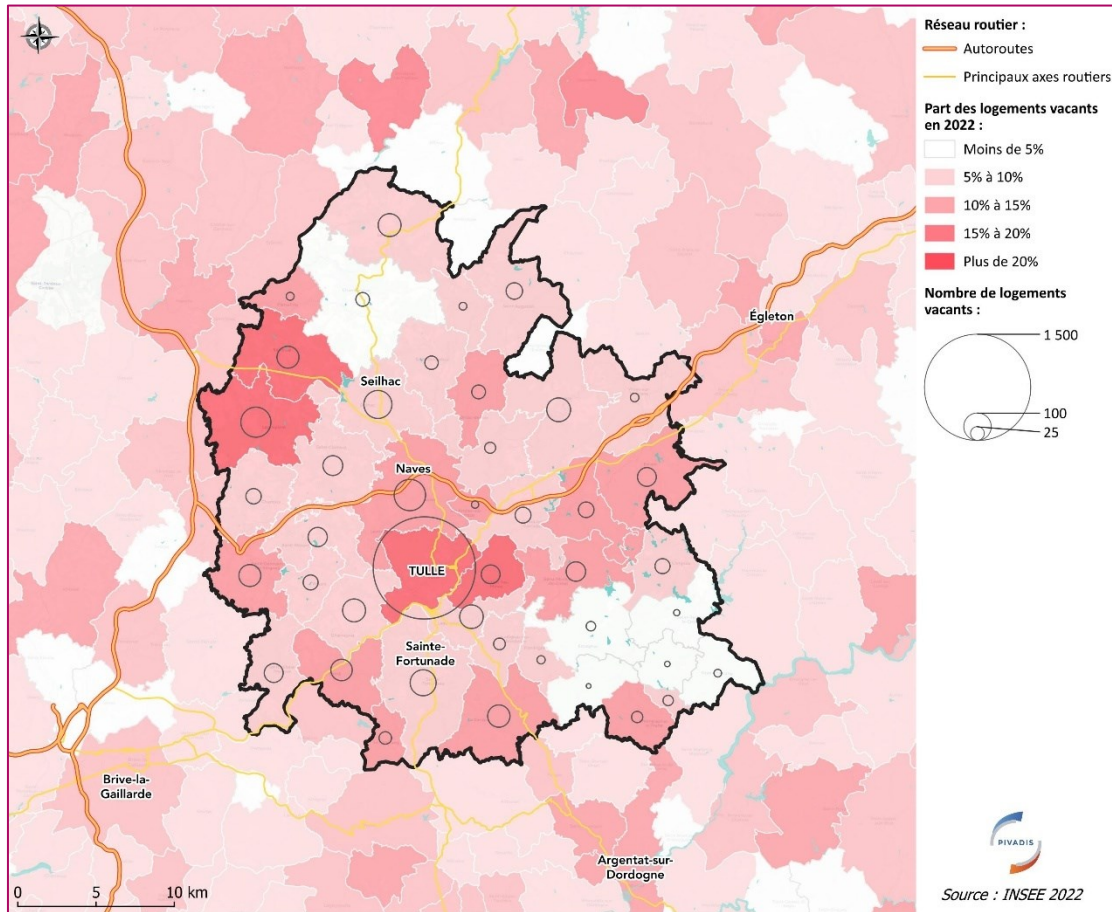
Sur le territoire, l'espace rural à conforter possède la part de résidences secondaires le plus élevé (32% en 2022), qui est restée stable sur les dix dernières années. A l'inverse, le pôle central a le plus faible taux (6%), néanmoins, le nombre de ses résidences secondaire a augmenté de 65% entre 2011 et 2022, passant de 342 à 562. Sur cette même période, le nombre des résidences secondaires sur le territoire du SCoT a augmenté de 6,8%, soit +226. Aujourd'hui, les résidences secondaires du territoire représentent 12,9% de logements.



## Une progression préoccupante de la vacance

En 2022, la part des logements vacants s'élève à 11,1% du parc, ce qui représente au total plus de 3 093 logements, elle est égale à celle du département (11,1%), et supérieure à la moyenne française (8%). Elle a cependant légèrement baissé depuis 2011, passant de 11,2% à 11,1%. Néanmoins, sur la période de 2016 à 2022, la part de logements vacants a légèrement augmenté de +0,2%.





Le territoire compte au total 3 093 logements vacants, dont 45% à Tulle, soit 1 388 logements. Au sein des autres communes, on observe des situations très hétérogènes avec parfois des taux importants dans des petites communes (Chanac-les-Mines et Lagraulière : 16%, une augmentation de 7 points en 11 ans). Les communes à fort potentiel touristique des hauts plateaux corrèziens sont à l'inverse aussi celles qui comptent parmi les taux plus faibles (Saint-Paul : 1,7%, Saint-Pardoux-la-Croisille : 2,6%, Espagnac et Gumond : 3,6%...). En effet, les logements y sont plus facilement utilisés et déclarés en résidences secondaires.

Les constats du PLH de 2019 sont confortés, au premier rang desquels l'offre surabondante qui a pénalisé les efforts faits en direction de la réhabilitation de logements existants, les projets étant déjà coûteux en raison des normes énergétiques et des contraintes architecturales existantes. Les logements anciens et en mauvais état sont souvent vacants, ou occupés par une population moins aisée.

Ce constat est toutefois à relativiser car :

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

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

peuvent bénéficier d'une bonification des aides si leur logement se trouve en centre-bourg ou centre-ville (OPAH-RU, pour « renouvellement urbain »).

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

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

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

## Logement : Synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## 1.3 Equipements et services

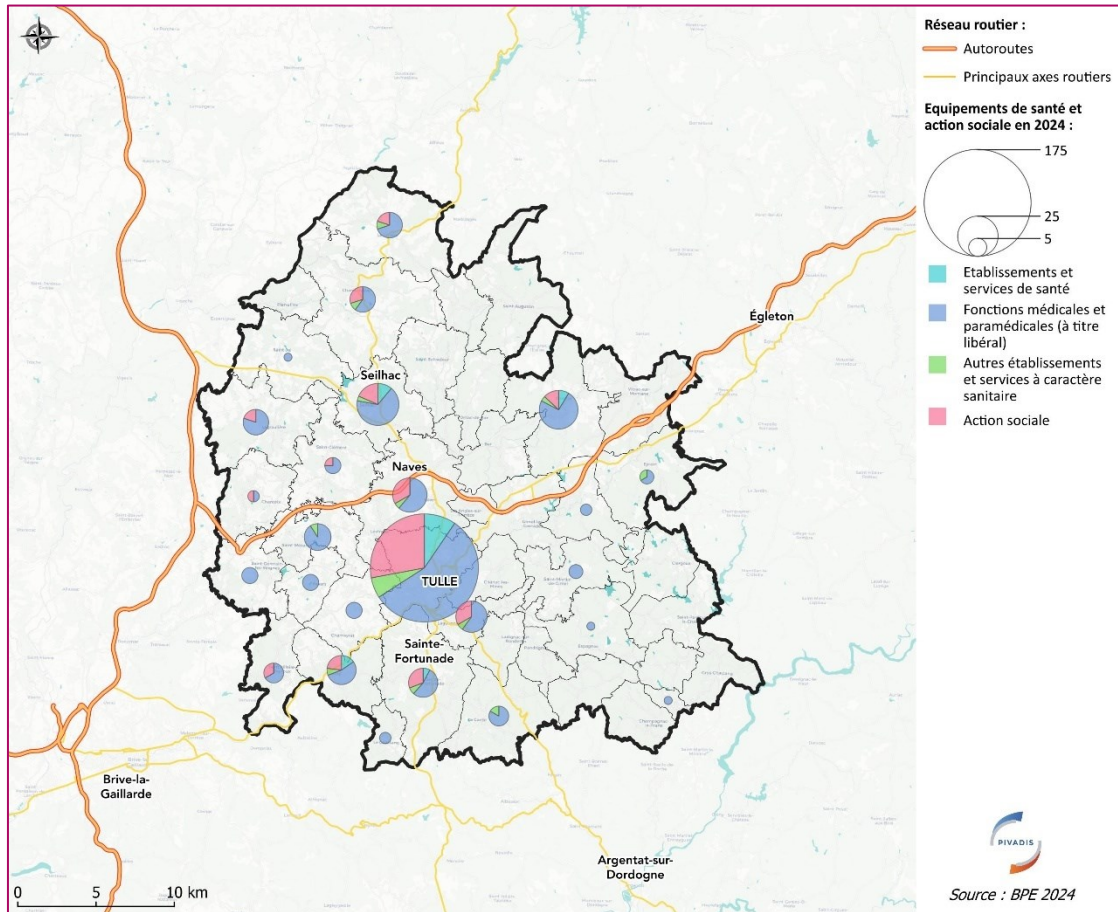
Au-delà des services classiques de proximité tels que l'école ou la mairie, les équipements se concentrent sur les polarités du territoire. Ces services, qui jouent souvent le rôle d'amortisseur social en temps de crise, sont aujourd'hui confrontés à un assèchement de leurs financements et doivent se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

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

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

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

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



Le territoire est, comme dans la plupart des territoires ruraux français, marqué par une carence de démographie des professionnels de santé, notamment des médecins généralistes. Au premier janvier 2024, on dénombrait 34 médecins généralistes (en cabinet) auxquels s'ajoutent les médecins salariés en hôpitaux et dans les 20 maisons de santé du territoire.

Typologie	Etablissements et services de santé	Fonctions médicales et paramédicales (à titre libéral)	Autres établissements et services à caractère sanitaire	Action sociale	Total
Pôle Central	17	101	11	50	179
Pôles structurants	5	35	2	8	50
Pôles d'équilibre	1	13	2	7	23
Espace rural dynamique	2	66	4	20	92
Espace rural	0	7	1	0	8
Espace rural à conforter	0	16	2	2	20
<b>SCoT Tulle Agglo</b>	<b>25</b>	<b>238</b>	<b>22</b>	<b>87</b>	<b>372</b>

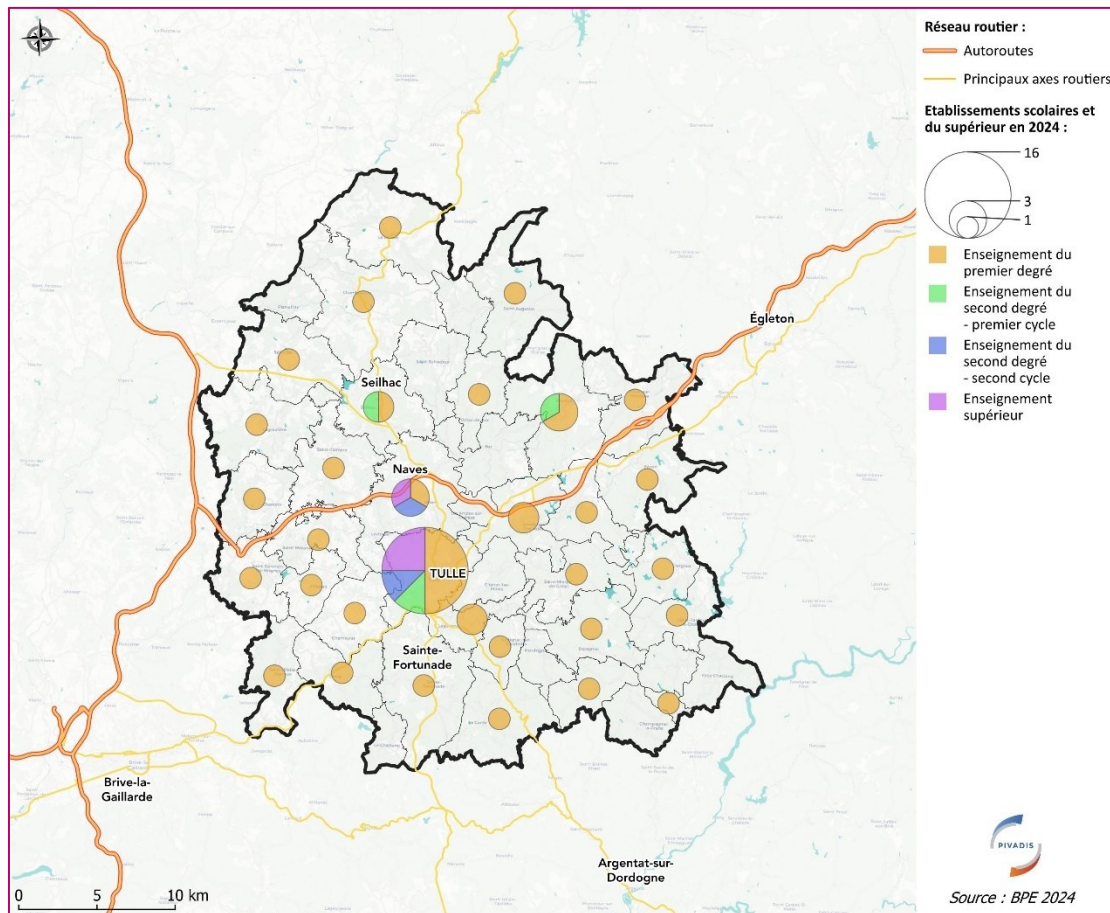
L'offre de soins à destination des personnes âgées a un taux satisfaisant concernant les personnes âgées : elle se compose de 13 EHPAD et résidences (autonomie ou dépendance). Cependant, en matière de maintien à domicile, l'aide des familles est parfois limitée et le suivi médical et paramédical dans certaines zones est difficile à mettre en place. Le schéma départemental de l'autonomie 2018-2022 permet le suivi et l'anticipation des besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

La notion de parcours de la personne âgée implique nécessairement l'accès aux soins de 1er recours et notamment par rapport aux maladies chroniques liées au vieillissement de la population. Sur le territoire,

la question des soins de premier recours (exercice regroupé des professionnels de santé pour pallier la baisse de la démographie des professionnels de santé) est donc primordiale, notamment pour les populations âgées et les territoires les plus ruraux.

## L'enseignement : des polarités externes concurrentielles

Comptant 4 établissements supérieurs, 2 lycées, 2 collèges et 7 écoles élémentaires, Tulle est un pôle central du territoire également en matière d'enseignement.



Sur un total de 7 447 personnes scolarisées sur le territoire en 2022, la moitié est scolarisée dans leur commune de résidence et l'autre dans une autre commune.

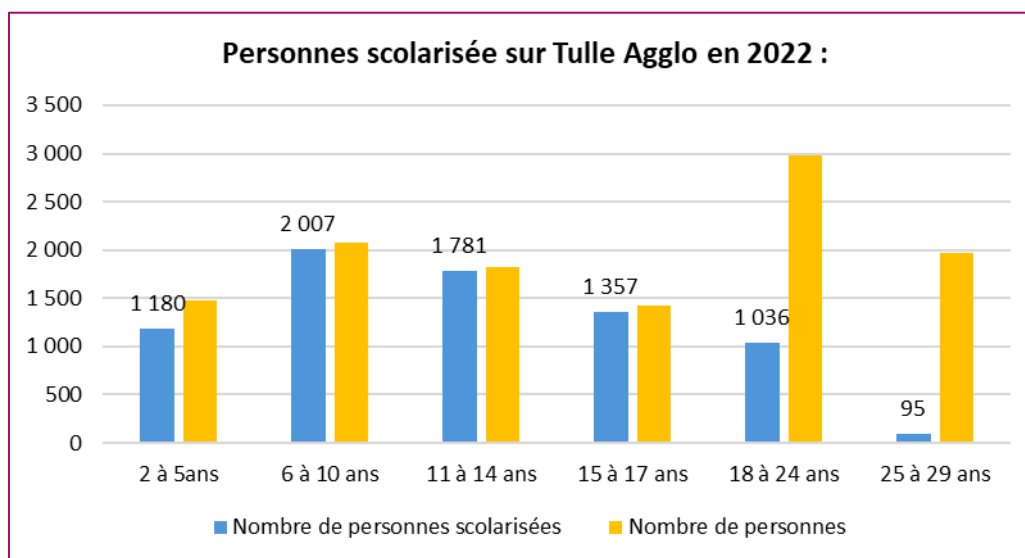
Avec 37 écoles élémentaires sur le territoire en 2024, dont 7 à Tulle, une dizaine de communes rurales ne disposent pas d'école, ce qui représente un handicap important pour l'accueil de jeunes ménages. Un enjeu important se situe aussi dans le maintien de certains écoles, dont les effectifs sont déclinants.

Le nombre d'élèves et étudiants scolarisés en dehors de leur commune de résidence augmente avec l'âge, notamment au moment du passage au collège, moins nombreux sur le territoire (seulement 4), puis au lycée (2 établissements), ce qui nécessite souvent des déplacements plus éloignés du domicile.

Avec l'emploi et l'installation d'entreprises, la formation des jeunes est sans aucun doute une composante essentielle de la dynamique territoriale. Bien consciente de cet enjeu, Tulle Agglo s'est doté de nombreuses filières étudiantes et de formation regroupant plus de 600 étudiants et plus de 1 000 apprentis qui sont répartis dans les établissements suivants, qui correspondent bien aux atouts et potentiels présents sur le territoire :

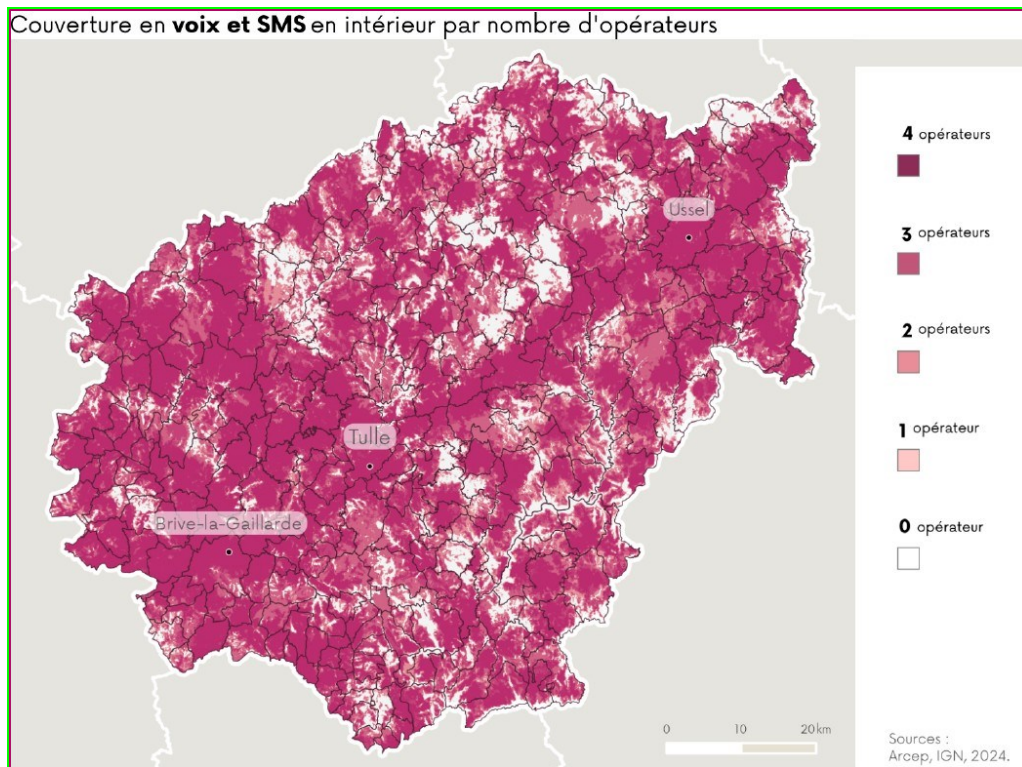
- Lycée Edmond Perrier,
- Lycée professionnel René Cassin,
- Lycée Agricole de Tulle-Naves,
- Institut de formation des soins infirmiers (IFSI) / Institut de formation des aides-soignants (IFAS),
- CFA les 13 Vents : formations par alternance : hôtellerie, alimentaire, ébénisterie, coiffure, vente de détail, mécanique,
- CFAI du Limousin,
- IUT du Limousin (Dép. Génie industriel et maintenance et Dép. Hygiène sécurité environnement),
- L'institut national du professorat et de l'éducation de l'académie de Limoges (INSPE)

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

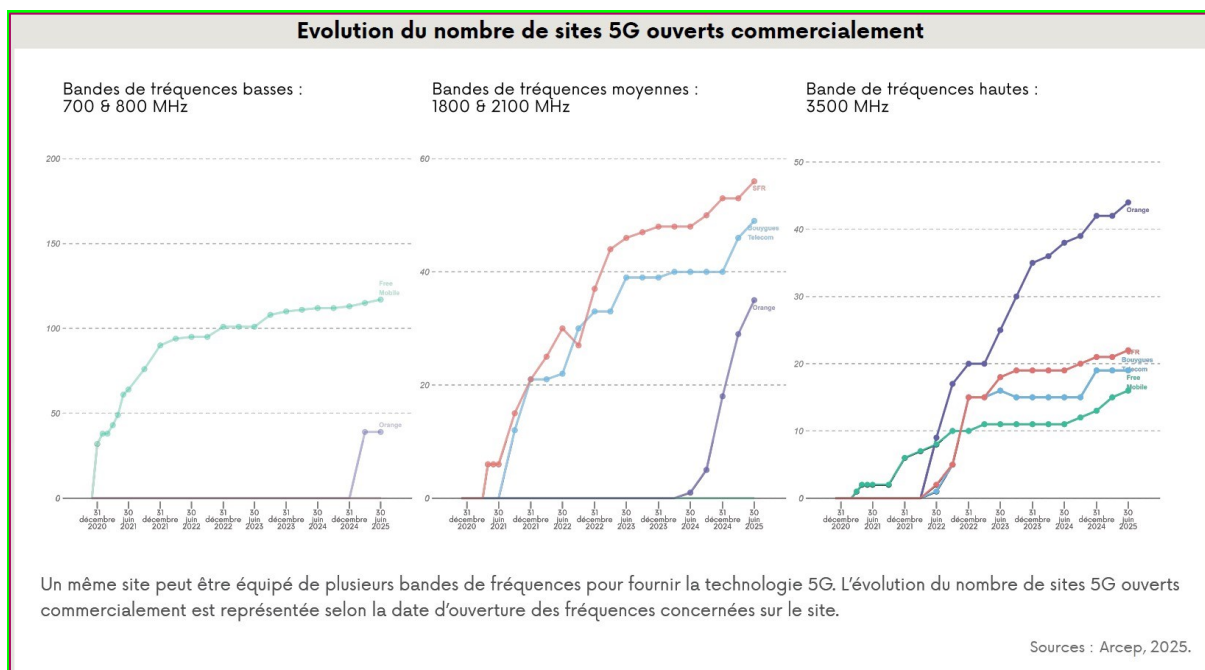


## L'aménagement numérique : une couverture qui s'est développée, ces dernières années

La quasi-totalité de la population du territoire de la Corrèze (98%) est couverte par au moins 1 opérateur mobile (voix et SMS) et 90% par au moins 3 opérateurs. En revanche, pour l'internet mobile, la couverture est un peu plus faible, 92% des habitants sont couverts par au moins 1 opérateur et 76% par au moins 3 opérateurs.



Aujourd'hui nous assistons au déploiement de la 5G sur le département, avec l'ouverture de plus de 300 sites 5G depuis fin 2020 sur l'ensemble du territoire.



### Corrèze 100% fibre

Conformément à l'engagement du Conseil département de la Corrèze de 2018, aujourd'hui 100% du territoire corrézien hors zones d'initiative privée (la Communauté d'Agglomération de Tulle étant réservée à l'opérateur SFR et les 15 communes historiques de l'Agglomération de Brive réservées à l'opérateur ORANGE) est raccordé à la fibre optique. Néanmoins, Tulle Agglo est aujourd'hui massivement fibré, 99% des logements sont raccordables (39 620 sur 39 924, source : ARCEP).

## Équipements et services : Synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## **PARTIE 2 :**

# **TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE**

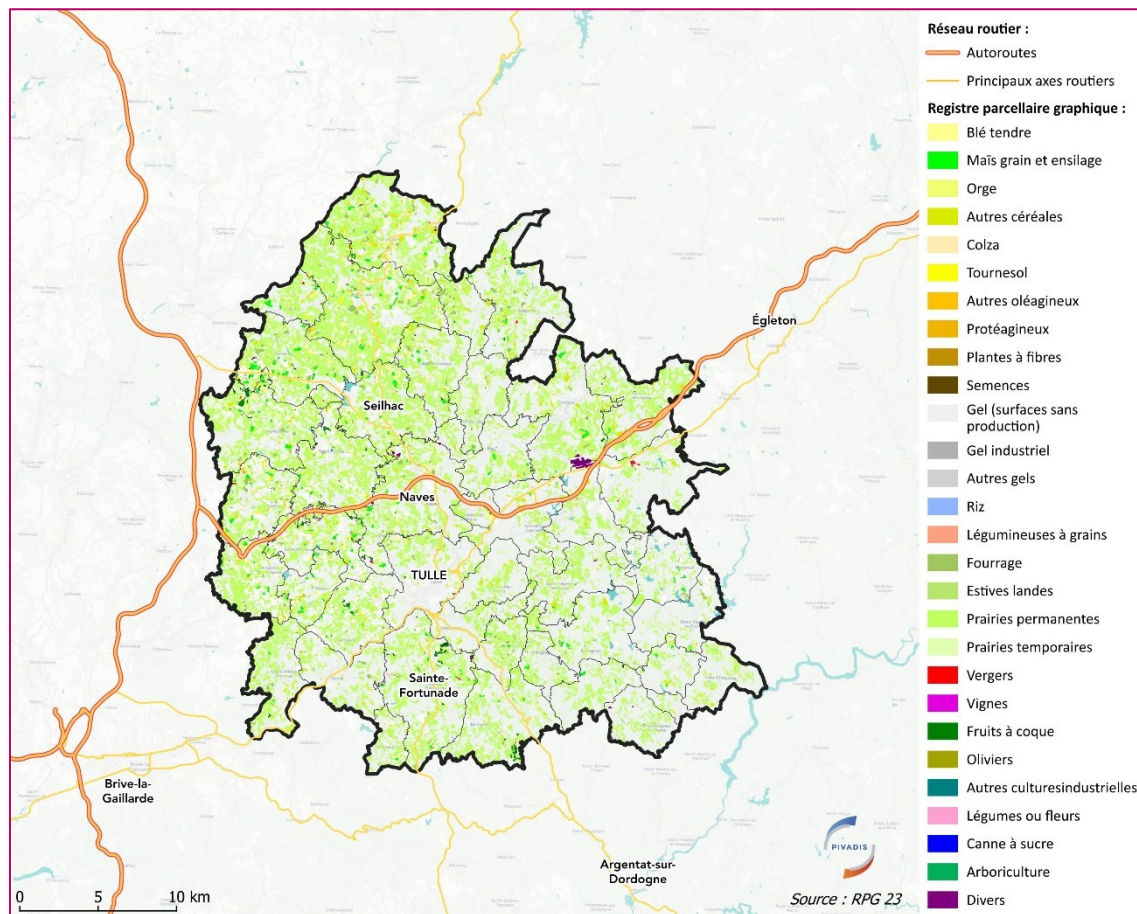
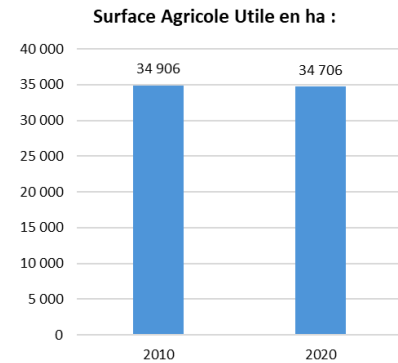
## 2.1 Activités agricoles

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

La SAU officielle du SCoT est de 34 706 hectares au dernier recensement agricole de 2020.

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

Ainsi, l'ensemble des espaces agricoles identifiés sur le territoire via le RPG est de 32 994 ha, représente 37,6 % du territoire. La différence avec la SAU s'explique aussi par le fait que la méthode n'inclut pas les parcelles agricoles de moins de 5 000m<sup>2</sup>, et exclut les degrés de pente supérieurs à 30%.



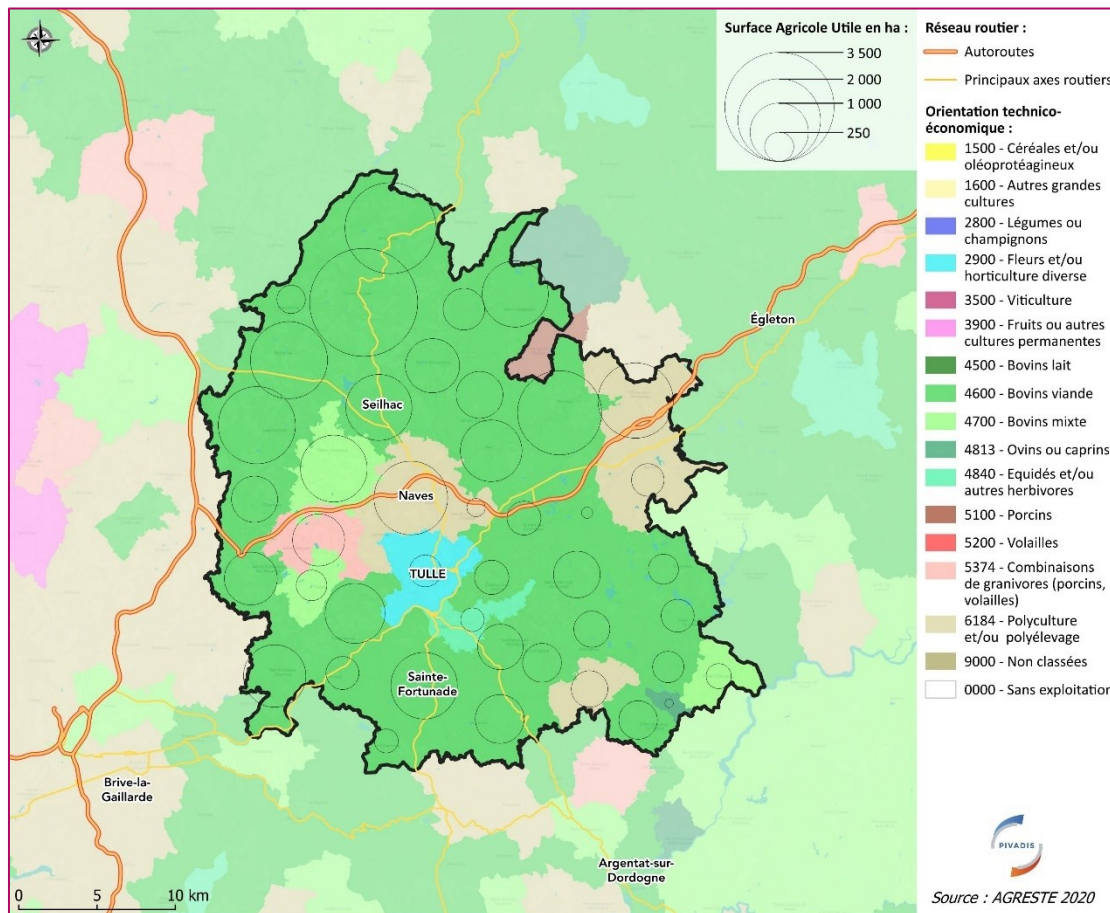
## L'élevage, principale orientation technico-économique des exploitations

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

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

Type d'occupation des sols	Surface en ha	Part de l'occupation agricole
Blé tendre	548	1,66%
Maïs grain et ensilage	607	1,84%
Orge	172	0,52%
<b>Autres céréales</b>	<b>1 210</b>	<b>3,67%</b>
Colza	31	0,09%
Tournesol	61	0,18%
Autres oléagineux	7	0,02%
Protéagineux	21	0,06%
Gel (surfaces sans production)	2	0,01%
<b>Fourrage</b>	<b>709</b>	<b>2,15%</b>
Estives landes	134	0,40%
<b>Prairies permanentes</b>	<b>26 390</b>	<b>79,98%</b>
<b>Prairies temporaires</b>	<b>2 669</b>	<b>8,09%</b>
Vergers	32	0,10%
Fruits à coque	212	0,64%
Autres cultures industrielles	5	0,01%
Légumes ou fleurs	29	0,09%
Divers	156	0,47%

Source : RPG 23



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

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

### Modes de conduite des systèmes fourragers

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

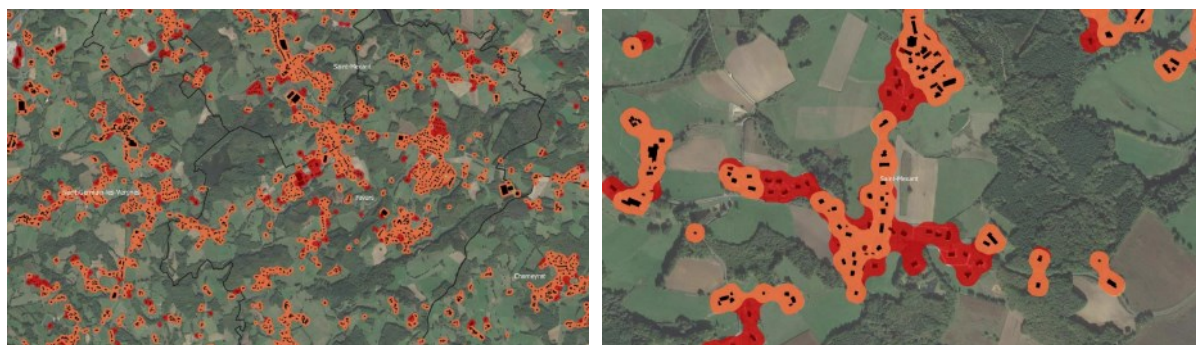
- **La conduite conventionnelle ou biologique.** Dans les systèmes en agriculture biologique, contrairement aux systèmes conventionnels on s'interdit le recours aux engrais chimiques. Dans ces systèmes l'équilibre des minéraux dépend encore plus que dans les systèmes conventionnels de l'équilibre entre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

- **Le type de fourrage conservé et le mode de conservation.** Dans les exploitations du territoire, on retrouve ainsi des systèmes utilisant de l'ensilage de maïs et des systèmes « tout herbe ». Pour les systèmes « tout herbe », le mode de conservation peut faire appel à la voie humide (ensilage ou enrubannage) ou à la voie sèche (foin séché au sol ou ventilé en grange).
- **Les systèmes avec estives ou parcours.** Dans ces systèmes une partie des animaux partent de l'exploitation en été sur des surfaces pastorales (estives ou parcours) afin de libérer les surfaces de base de l'exploitation pour y faire des récoltes.

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

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

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



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



Le phénomène d'agrandissement des exploitations et ses conséquences

La spécialisation et la mécanisation des exploitations agricoles ont été deux des principales forces responsables des changements structurels qui ont notamment été accélérés par les politiques introduites par la PAC (Politique Agricole Commune) de 1992, entraînant des départs anticipés à la retraite de

nombreux chefs d'exploitation (INRA - Butault and Delame, 2005). Les jeunes agriculteurs, mieux formés aux nouvelles technologies agricoles et soutenus par des politiques publiques de modernisation et d'aide à l'investissement, ont ainsi fortement contribué à la mécanisation et la capitalisation de l'agriculture française (et donc à la spécialisation et l'agrandissement des exploitations).

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

Ce volume de travail est compensé :

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

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

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

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

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

Sur le territoire du SCoT, le nombre d'exploitations a considérablement baissé. Sur la seule période 2010 – 2020, le territoire a perdu 26 % de ses exploitations (soit 234), représentant 1 684 emplois à temps plein (unités de travail annuelles) (-63,1 % sur la même période).

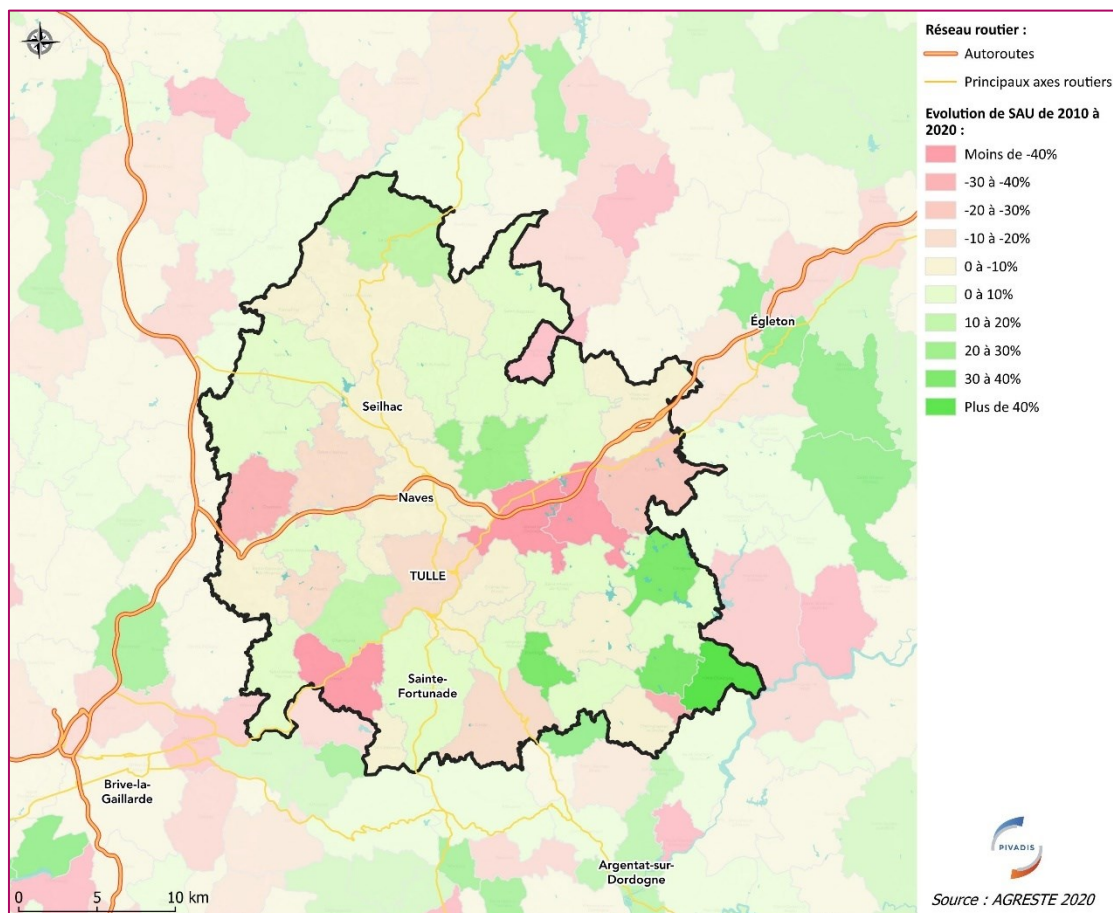
Les secteurs du territoire ne sont pas impactés de la même façon par ce phénomène. Ainsi, la campagne résidentielle de Tulle, de même que le plateau d'Uzerche, révèlent des dynamiques négatives importantes (cf. cartes en pages suivantes).

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

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	1 990	1 182	894	660

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

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'emplois agricoles dans les exploitations	2 668	1 344	984	757

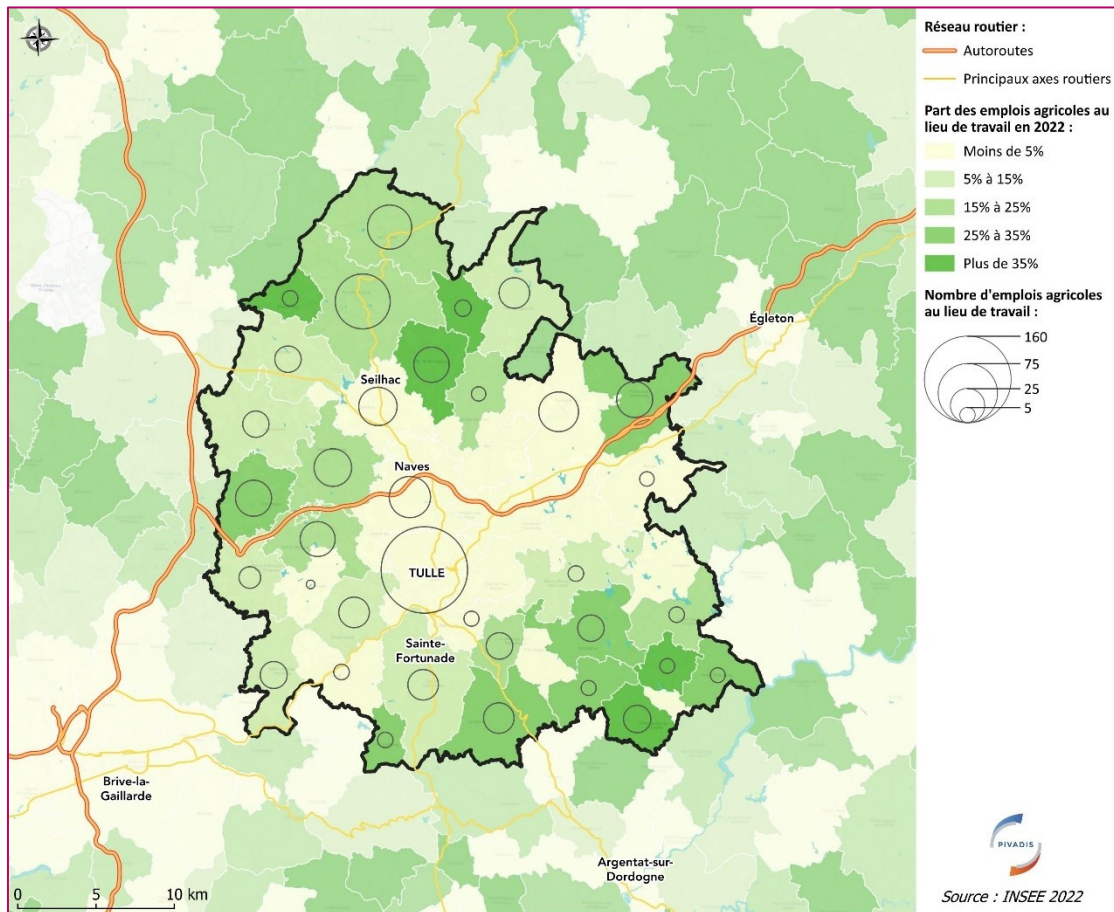
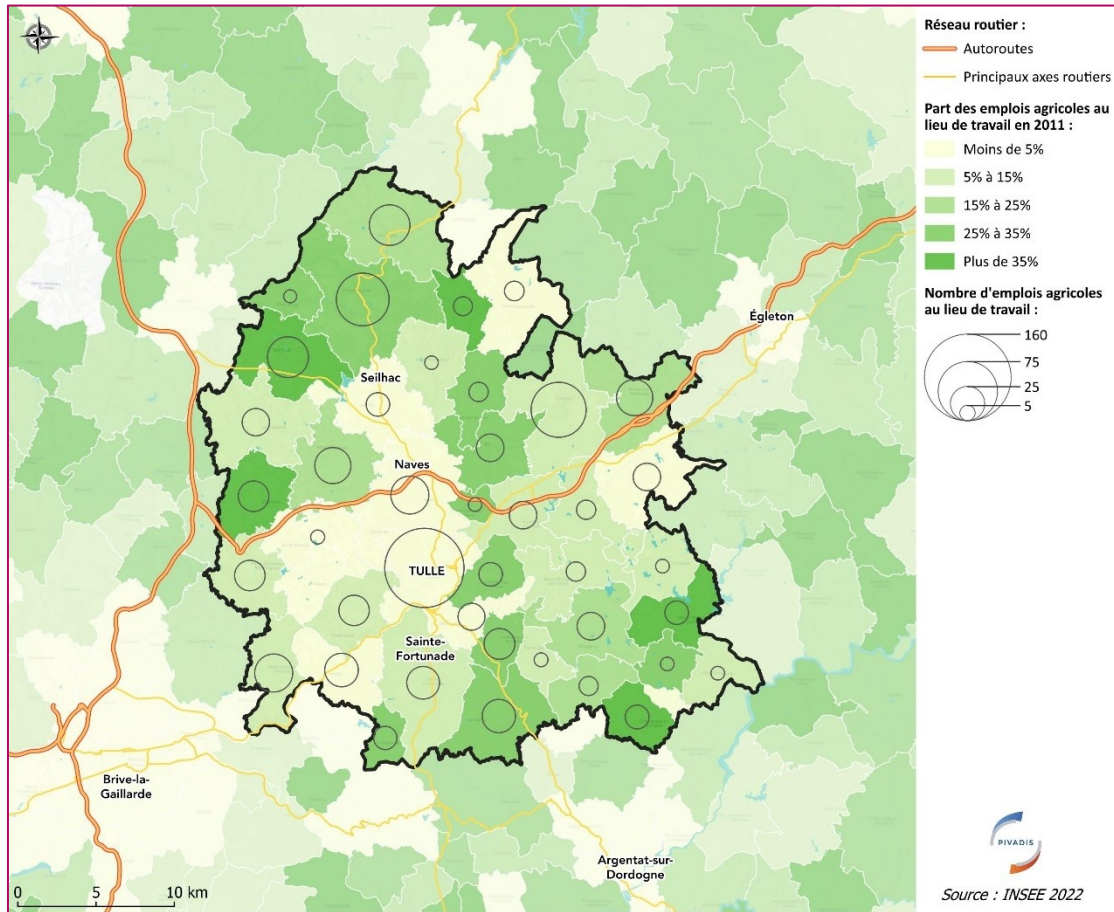


### Un secteur qui crée encore nombre d'emplois directs et indirects

La population active agricole (directe et indirecte) représente 5% emplois en Corrèze (source : INSEE 2022). Ce chiffre est important en comparaison avec la moyenne française (2,4%). Aujourd'hui en Corrèze, un emploi dans une exploitation signifie sept emplois directs induits. Ainsi, la filière agricole globale (emplois directs, indirects) représente un poids économique important dans le département.

Le secteur agricole sur le SCoT, représente 4% des emplois au lieu de travail du territoire (source : INSEE 2022). Ce secteur s'appuie en premier lieu directement sur les exploitations (cf. chiffres ci-avant). La plupart des emplois sont non-salariés (chefs d'exploitation, coexploitants, conjoints, autres actifs familiaux). A l'activité de ces exploitations s'ajoutent des activités induites (industries alimentaires, activités vétérinaires), ou inscrites comme professions agricoles (pêche et aquaculture, chasse et services annexes). Enfin doivent encore s'ajouter les emplois de l'agriculture liés aux administrations, aux institutions, aux chambres consulaires, et aux commerces agricoles.

La tendance récente de l'emploi (évolution de 2011 à 2022 - cf. cartes en page suivante) exprime bien l'impact (et le lien) fort des exploitations et de leur dynamique sur l'emploi global du secteur « agriculture » et in fine, avec l'emploi total du territoire. Ainsi, sur cette période, la part des emplois dans l'agriculture par commune a baissé passant de 4,2 à 4%.

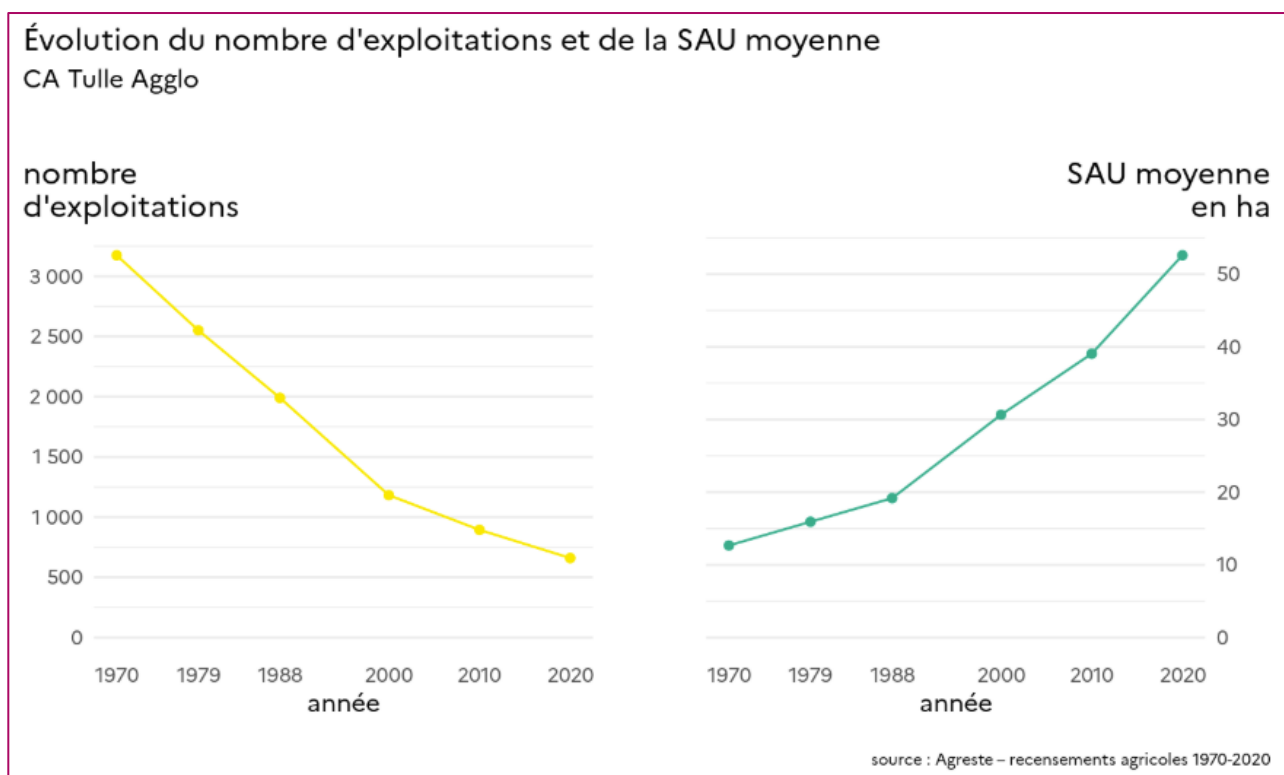


## Une concentration des exploitations et du foncier

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

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

En effet, la surface moyenne par exploitation ne cesse de progresser sur le territoire du SCoT, notamment sur la période 2010 – 2020 où elle a encore augmenté de 35%, tandis que le nombre d'exploitations décline très nettement.



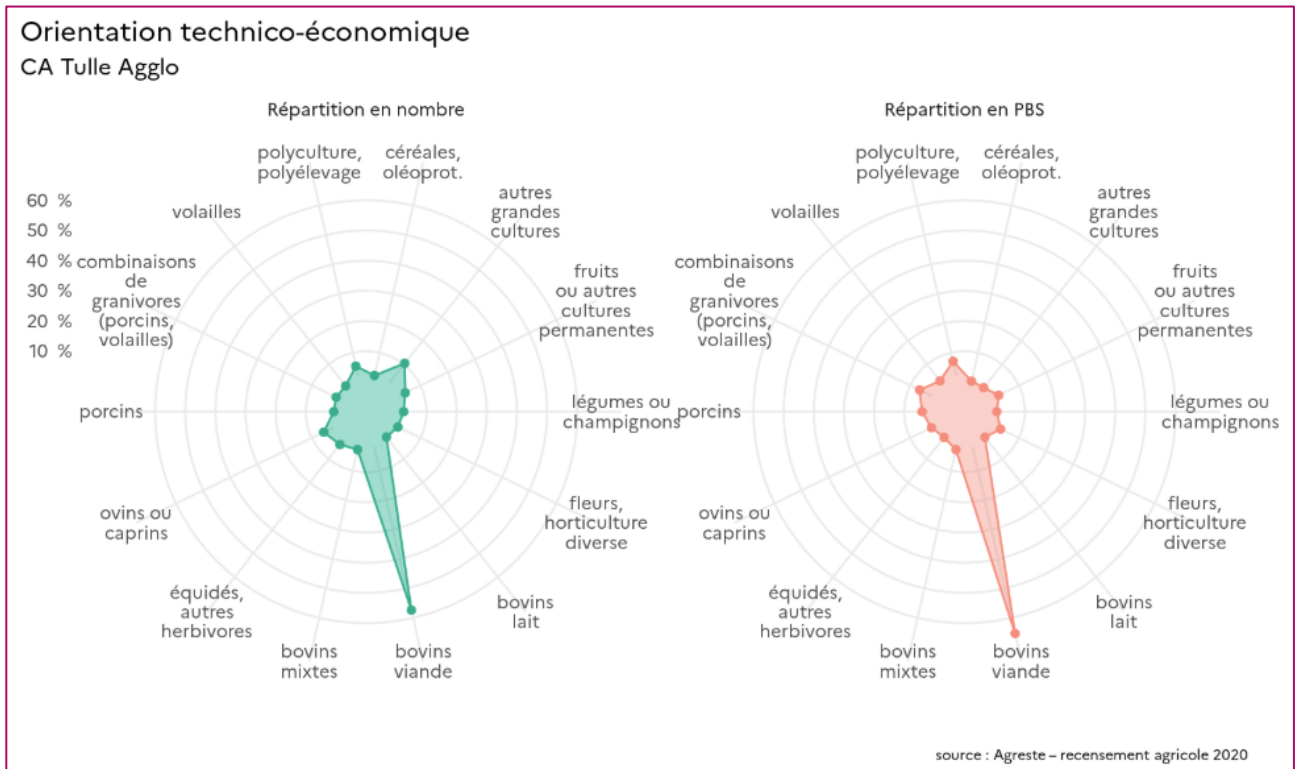
## IV. Une économie agricole structurée et dynamique, mais fragile

### Caractéristiques

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

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

- Elle est peu diversifiée avec un type de production ultra dominant : l'élevage de bovins viande (57% des exploitations agricoles) qui est emblématique pour le territoire, avec la race limousine notamment.
- Elle subit (et participe à) l'effet de concentration des exploitations et du foncier expliqué précédemment.
- La filière verticale est en partie externalisée du territoire ou du département (filière engraissement, abattage et commercialisation des brouards), avec des brouards qui partent souvent en Italie ou en Espagne pour l'engraissement.
- L'orientation des exploitations d'élevage tend vers un basculement progressif vers les troupeaux allaitants, et moins de troupeaux laitiers.
- La difficulté du métier d'agriculteur (isolement social, présence permanente nécessaire du fait de l'orientation des exploitations, lourds investissements et endettement). Dans ces exploitations d'élevage, un des enjeux aujourd'hui réside dans le soutien qui peut être apporté en terme de gestion du temps. Les exploitants qui n'ont pas d'employés ou ne sont pas organisés sous forme collective peuvent difficilement être remplacés, partir en vacances, avoir des loisirs...
- Des impacts existent sur l'environnement (cf. paragraphes suivants).



*PBS : Production brute standard*

## La production de viande bovine et ses enjeux



©Nadia Mauleon

Plus de la moitié des exploitations corrésiennes, soit 57%, sont concernées par la production de viande bovine. Celle-ci se concentre autour d'une race emblématique principale, la Limousine (87% des vaches du département). Deux filières principales doivent y être distinguées :

- La filière amont, dans laquelle est produite l'alimentation du bétail : 5 minoteries/meuneries sont implantées à Egletons, Saint-Priest-de-Gimel, Bar, Chanteix, Saint-Mexant et une minoterie à Chamboulive.
- La filière amont, comprenant :
  - L'abattoir privé d'Egletons (groupe Bigard), lieu d'abattage, de découpe et de transformation de la viande. Cet abattoir spécialisé bovins connaît une progression du tonnage abattu depuis 2004 qui passe de 14 872 tonnes à 17 817 tonnes en 2011. Le territoire pourrait bénéficier de la présence de cette structure en développant l'engraissement des bovins, notamment les gros bovins (vaches de réforme, génisses à viande), sur place. En effet la part des achats de viande finie locale peut paraître encore faible malgré la présence de Bigard aux ventes du marché au cadran d'Ussel.
  - L'abattoir d'Argentat (groupe Bigard) est un lieu d'abattage, de découpe et de transformation spécialisé dans les veaux. Le tonnage progresse entre 2008 et 2011 de près de 10% : il passe de 2856 tonnes en 2008 à 3133 tonnes en 2011. Cette structure de proximité permet de limiter les coûts de transport des animaux et constitue un élément local de dynamique de l'élevage de veaux du secteur,

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

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



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

L'agriculture biologique, une filière peu représentée

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

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

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



©Nadia Mauleon

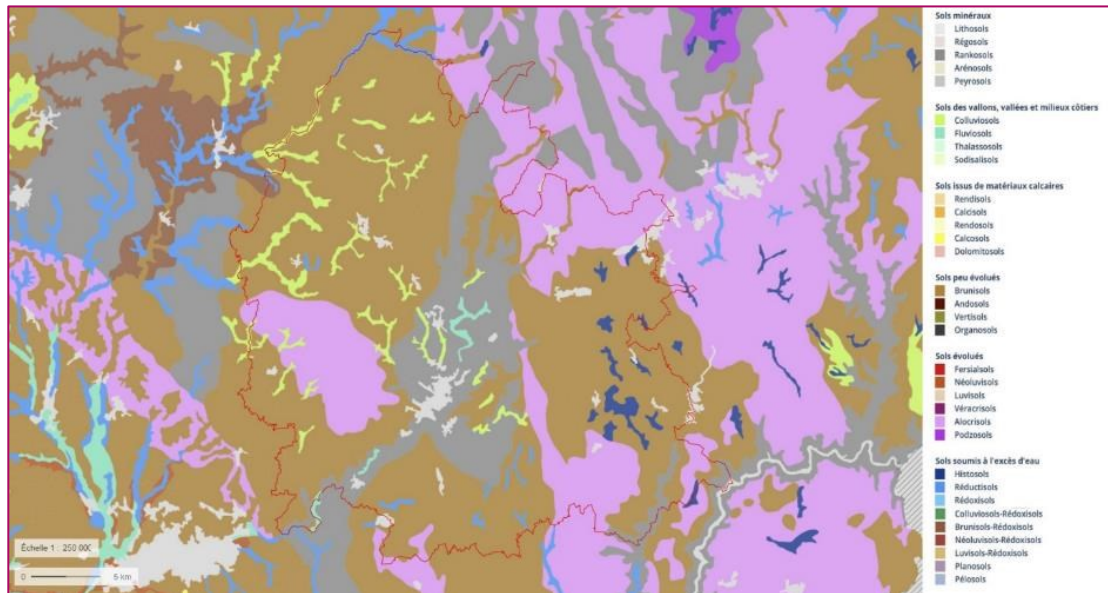
Le potentiel agronomique

La qualité des sols

La qualité des sols du SCoT de Tulle Agglo est globalement moyenne à faible. Le territoire présente une meilleure qualité des sols sur le plateau d'Uzerche (Gneiss, roche cristalline), et sur la vallée de la Corrèze

et ses affluents (alluvions). Les hauts plateaux corrèziens sont constitués de sols bruns acides humifères, moins riches que les sols bruns acides de la campagne de Tulle ou du Plateau d'Uzerche (DREAL Limousin ; Université de Limoges ; Région Limousin, 2006).

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



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

### La Politique Agricole Commune (PAC)

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

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

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

Les labels de qualité



©Nadia Mauleon

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

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

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

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

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

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

- Pollutions diffuses provoquées par l'épandage d'amendements organiques ou minéraux ou par ruissellement depuis les lieux de stockage et bâtiments d'élevage (à ce titre il sera important de ne pas

bloquer la mise aux normes des bâtiments et installations par des documents d'urbanisme locaux inadaptés) ;

- Pollutions sur captages AEP liées à la présence des troupeaux sur leurs bassins versants ;
- Pression sur la ressource en eau, liée à la consommation en eau par le bétail ;
- Emission de Gaz à effet de serre (GES).

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



Gimel-les-Cascades - PIVADIS

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

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

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

## Le projet alimentaire territorial (PAT)

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

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

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

Actions préconisées par le PAT :

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

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

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

### La charte de l'alimentation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. Les espaces forestiers et leur valorisation économique

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

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

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

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

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

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

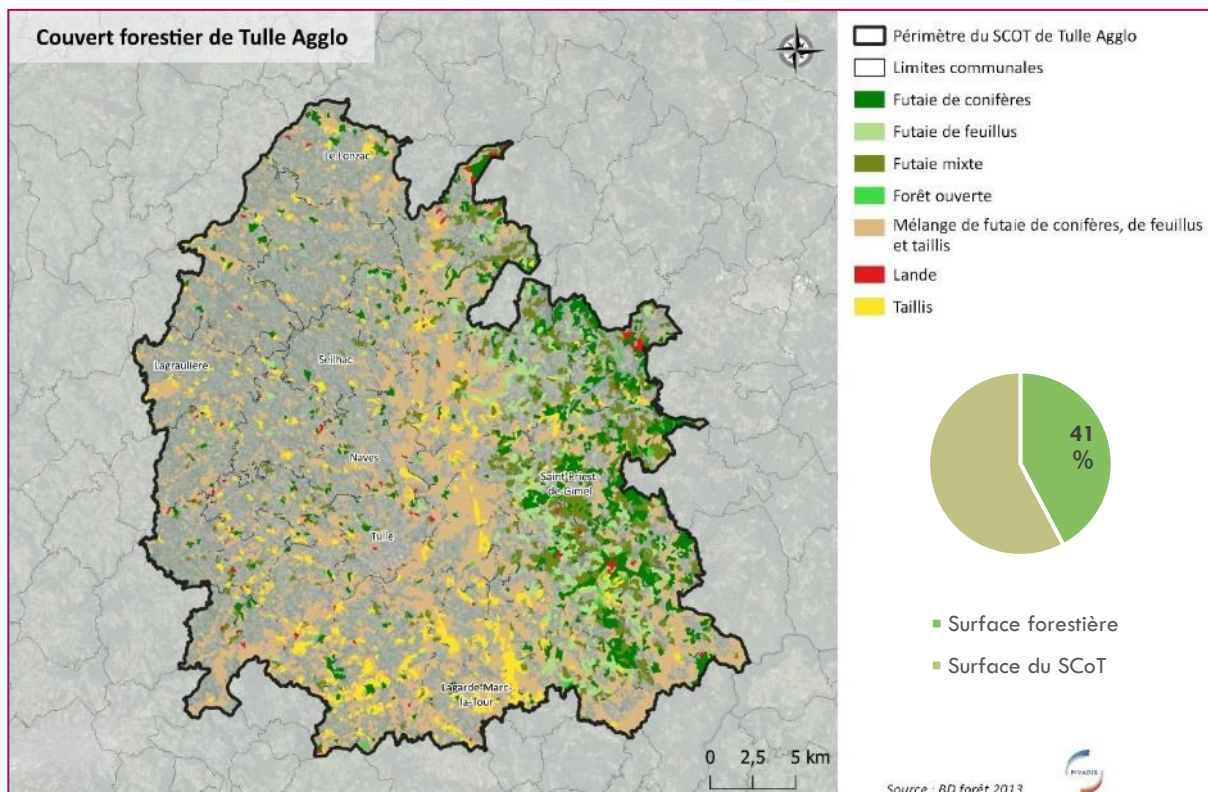
Globalement, la forêt est essentiellement présente dans les zones les plus pentues et encaissées (cf. carte en page suivante) et donc difficilement exploitable (en dehors du plateau d'Uzerche). Les forêts en pente ne sont pour autant pas forcément inexploitable, mais l'enjeu aujourd'hui réside donc avant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

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

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

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

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



### Les multiples usages et rôles de la forêt

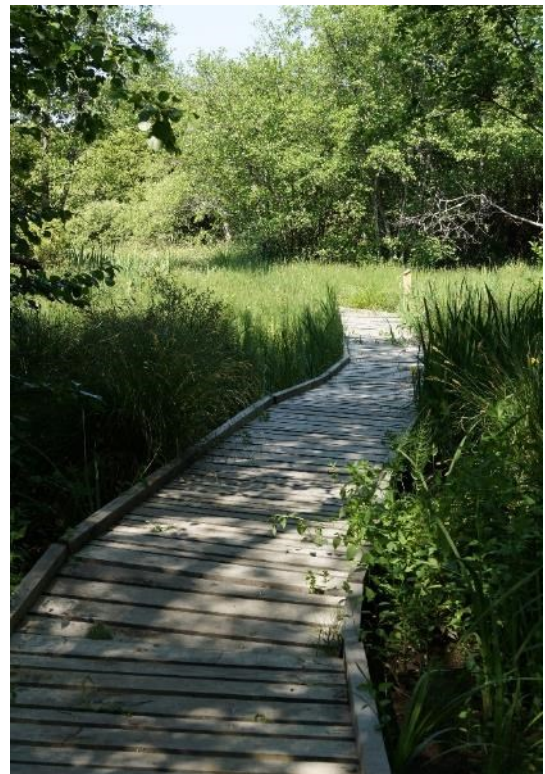
La forêt est source de production (bois d'œuvre, bois énergie) qui alimente la filière bois locale. C'est une source de revenus pour les propriétaires et d'emplois pour le territoire. Elle est également un élément structurant du paysage, de la biodiversité, ainsi qu'un support d'activités économiques,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

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

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

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

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



Vallée du Brezou. Source : Tulle Agglo

### Réglementation de boisements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

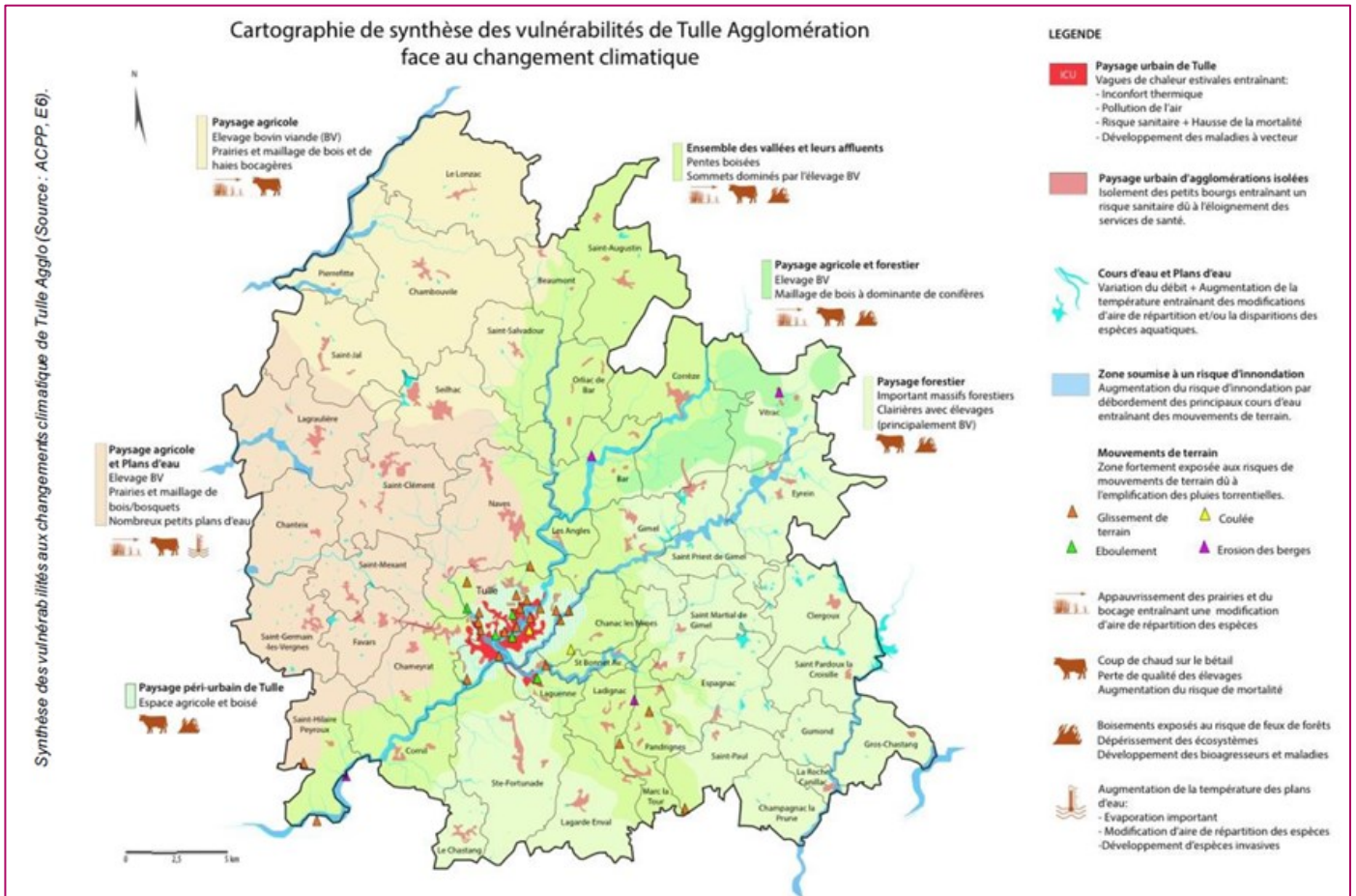
A un horizon relativement proche, des projections climatiques annoncent une augmentation des températures et de la fréquence des canicules avec des étés plus secs, en parallèle d'une diminution des débits des cours d'eau avec des étiages plus précoces et plus sévères. Les projections s'accompagnent dans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

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

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

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

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



## Activités agricoles : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

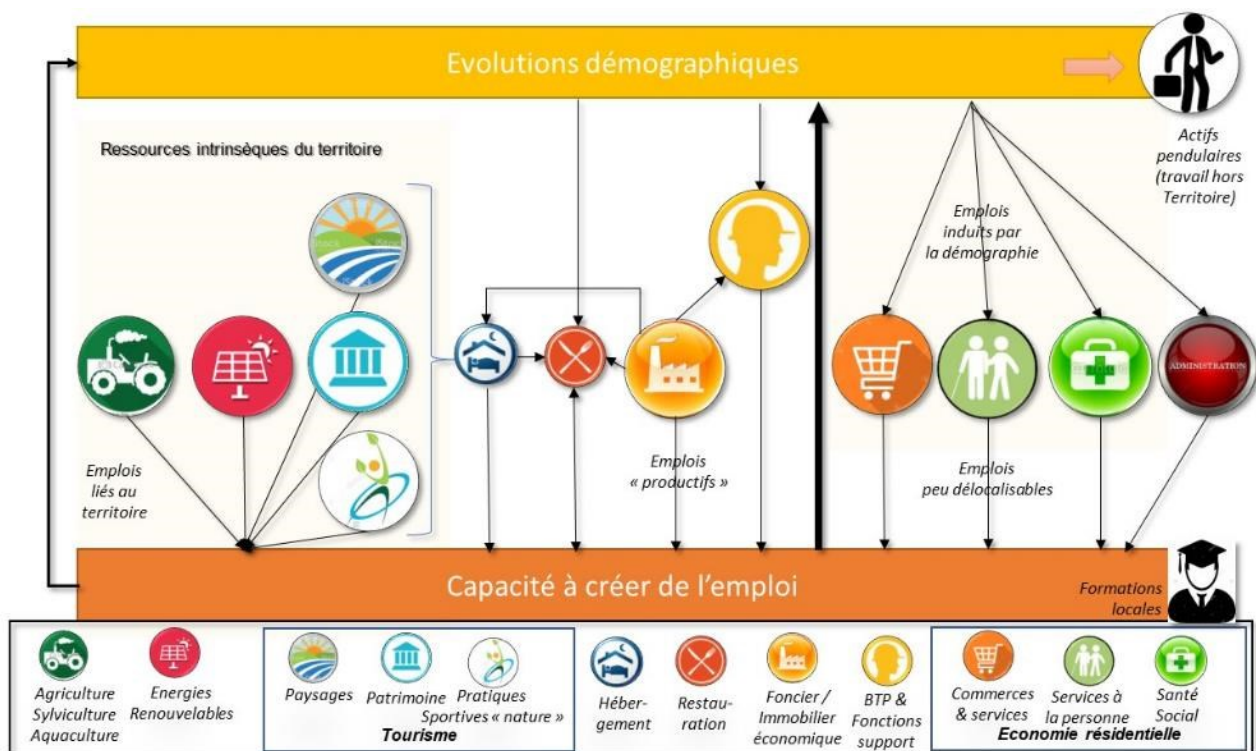
### Enjeux :

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

## 2.2 Economie

### Dynamiques démographiques et dynamiques économiques

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



Sur la période 2011 - 2022, le nombre d'habitants Tulle Agglo baisse légèrement (-586 habitants, soit -1,3%), mais le nombre d'actifs a connu une baisse plus importante (-711 actifs, soit -3,8%) et surtout le nombre d'emplois s'est fortement affaibli : -902 emplois. Cette tendance est similaire à celle constatée sur l'ensemble du département de la Corrèze. Elle cache néanmoins des évolutions différenciées entre :

- le pôle central a connu une baisse significative de population (-7,3%) et d'emploi (-4,5%),
- les pôles structurants, ont connu une augmentation de population (+4,6%) et une forte hausse du nombre d'emplois (+16,7%),
- les pôles d'équilibre, ont une population plutôt stable (+0,7%), mais ont perdu de nombreux emplois (-9,3%),
- L'espace rural dynamique, a connu une hausse de la population (+2,3%) et une légère baisse du nombre d'emplois (-1,5%),
- L'espace rural, baisse un peu en population (-2%) et fortement en nombre d'emplois (-9,4%),

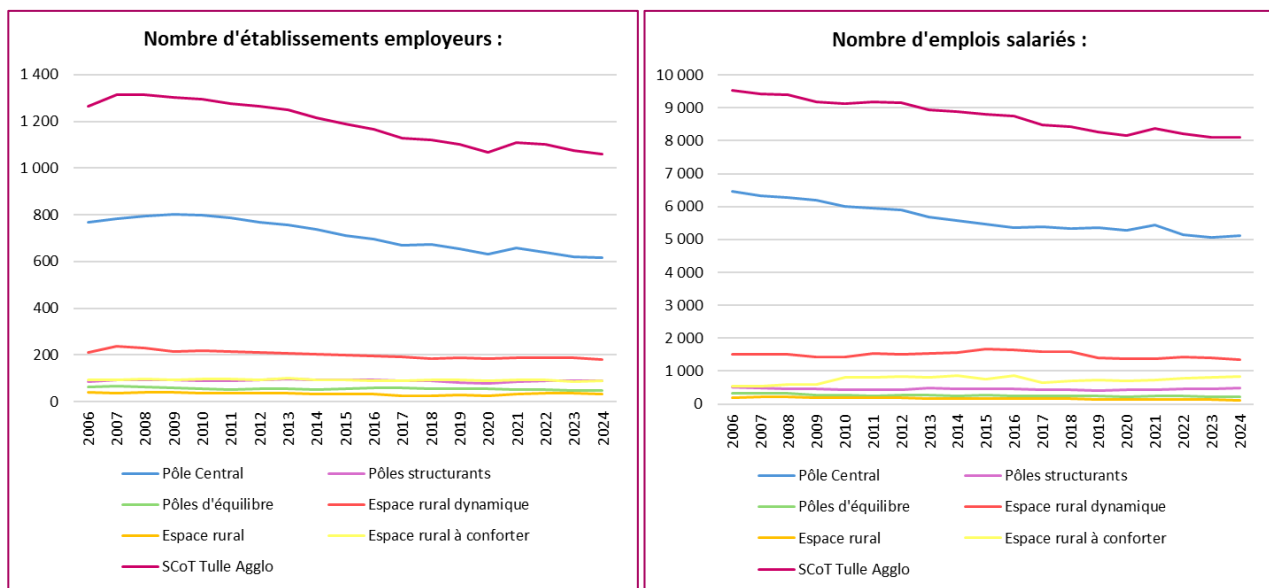
- L'espace rural à conforter est stable en population (+0,1%), mais baisse très fortement en nombre d'emplois (-20,5%).

Cette vision lissée sur 10 ans cache néanmoins des évolutions non linéaires. En particulier, le territoire a connu une légère croissance démographique de 2011 à 2016 (+0,5%), mais a perdu des habitants de 2016 à 2022 (-1,8%). Ainsi, entre 2011 et 2016, Tulle Agglo n'a perdu que 213 habitants, mais de 2017 à 2022 en a perdu 851. A l'inverse, les pôles structurants ont connu une légère baisse de population entre 2011 et 2016 (-0,4%) et une forte augmentation en 2016 et 2022 (+5%), accompagnée par une forte hausse du nombre d'emplois (+16,7%). L'espace rural et l'espace rural à conforter ont eux connu une augmentation de population de 2011 à 2016 et une baisse de 2016 à 2022, pour ces territoire la baisse du nombre d'emplois est également plus marquée entre 2016 et 2022.

**La période récente montre donc un retournement de tendance en termes de démographie.**

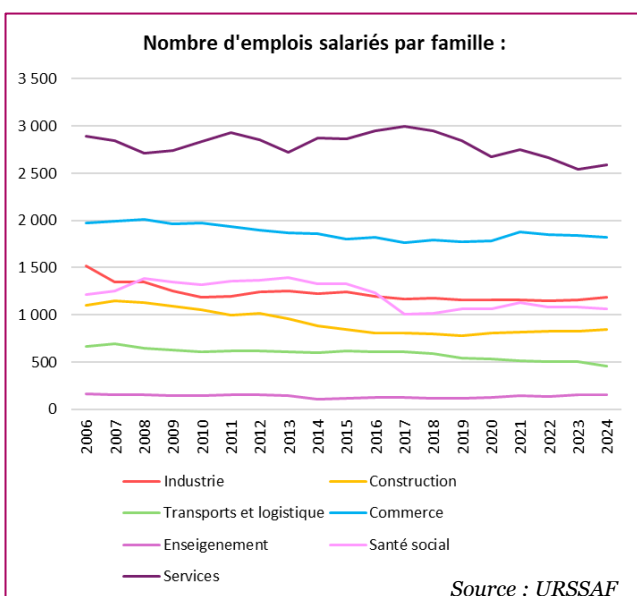
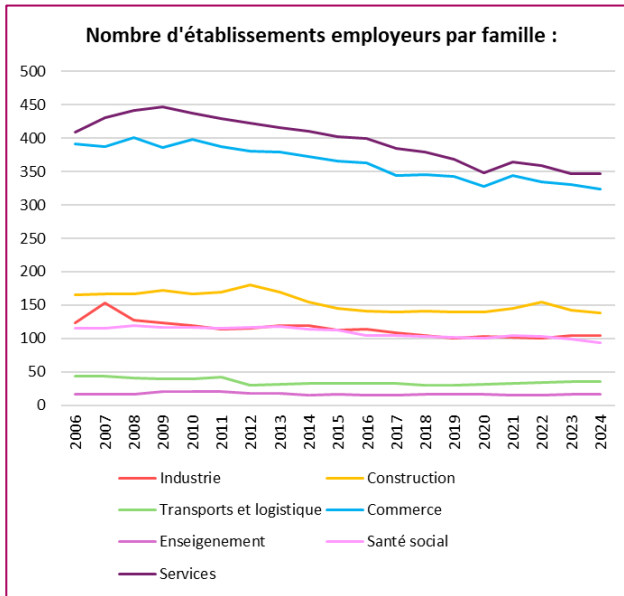
## Evolution du tissu économique

Le nombre d'établissements employeurs privés ne cesse de baisser. Il est passé de 1 315 en 2008 à 1 059 en 2024 (source : URSSAF). Parallèlement, le nombre d'emplois salariés privés suit la même tendance, de 9 437 en 2007 à 8 116 en 2024 (source : URSSAF).



Le territoire a fait face à un enjeu fort lié à la fermeture à BORG WARNER en 2022. En effet, 368 salariés se sont trouvés directement concernés, sans compter les emplois induits, ce qui a eu un impact non négligeable sur l'économie du territoire : environ 4% de l'emploi salarié privé à l'échelle du territoire.

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



Source : URSSAF

Globalement, et comme pour beaucoup de territoires, l'emploi salarié privé présente une baisse quasi constante sur les 10 dernières années et proportionnelle à l'évolution du nombre d'établissements employeurs privés. Parmi les pertes les plus marquées, on note les secteurs :

- du transport / logistique avec une perte de 203 emplois de 2006 à 2024 (soit -31%),
- de la construction, qui a perdu 258 emplois sur la même période (soit -23%),
- de l'industrie avec une perte de 330 emplois (soit -22%).

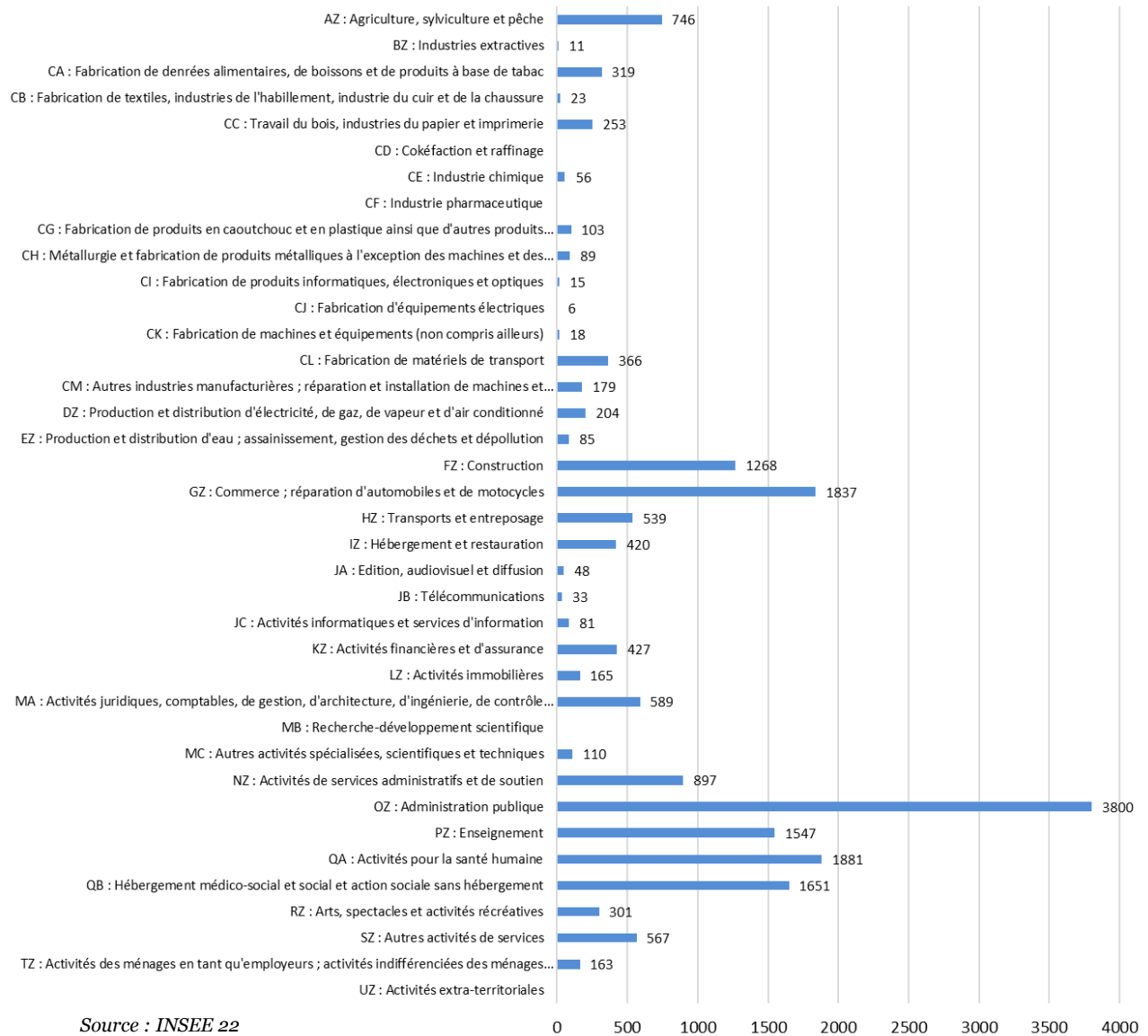
Le nombre d'emplois baisse dans toutes les grandes familles, la seule à être relativement stable et l'enseignement avec seulement 3 emplois de moins.

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

Le secteur public et parapublic occupe une place très importante dans l'emploi local. Si l'on additionne l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale, on obtient près de 8 900 emplois, soit 49% de l'emploi total, salarié et non salarié sur le territoire. Ce chiffre est très au-dessus des équilibres usuels, il a progressé entre 2011 et 2016, passant de 45 à 47,9%, mais a baissé entre 2016 et 2022 (de 47,9 à 47,2%).

Le commerce est le second secteur privilégié d'emplois, avec un peu plus de 1.800 emplois, relativement stable dans la durée, au contraire de l'industrie, qui reste fort avec près de 1.200 emplois au total, mais a connu une forte baisse de l'emploi salarié depuis 2006.

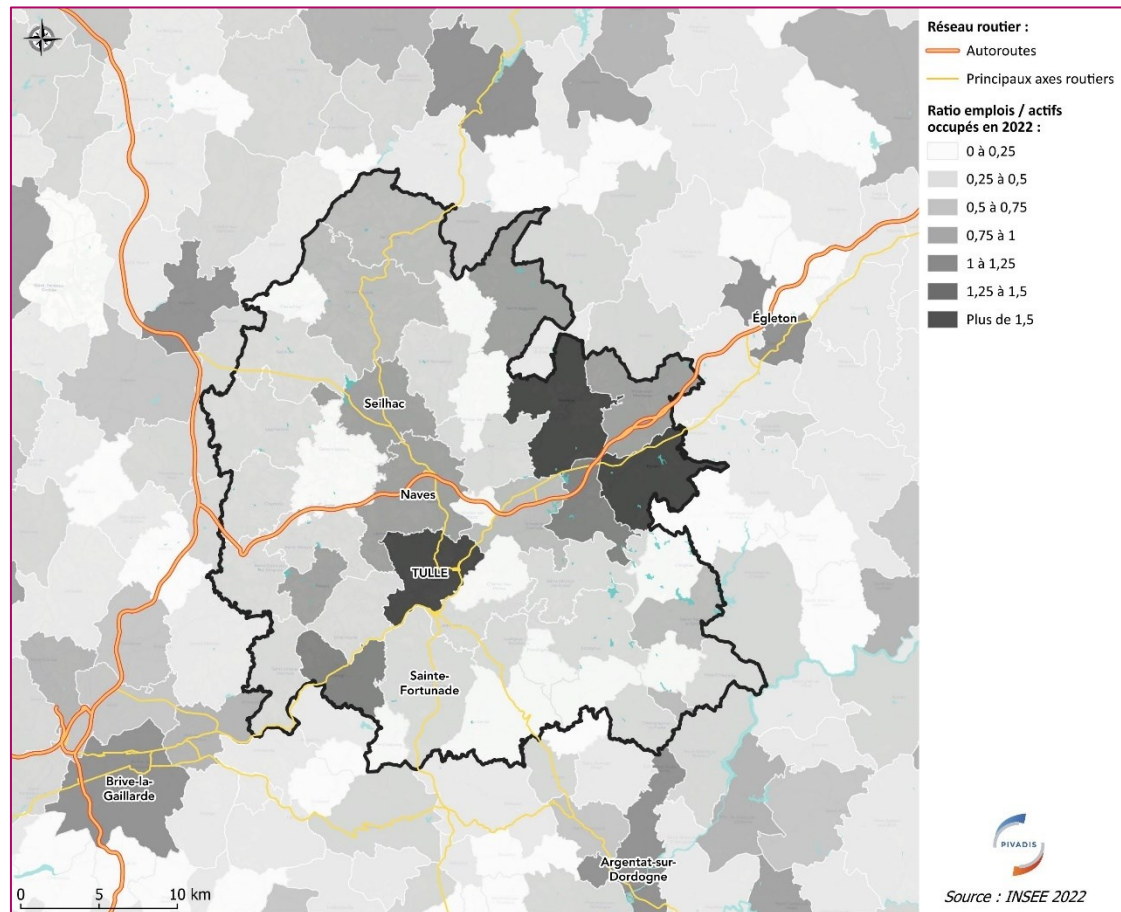
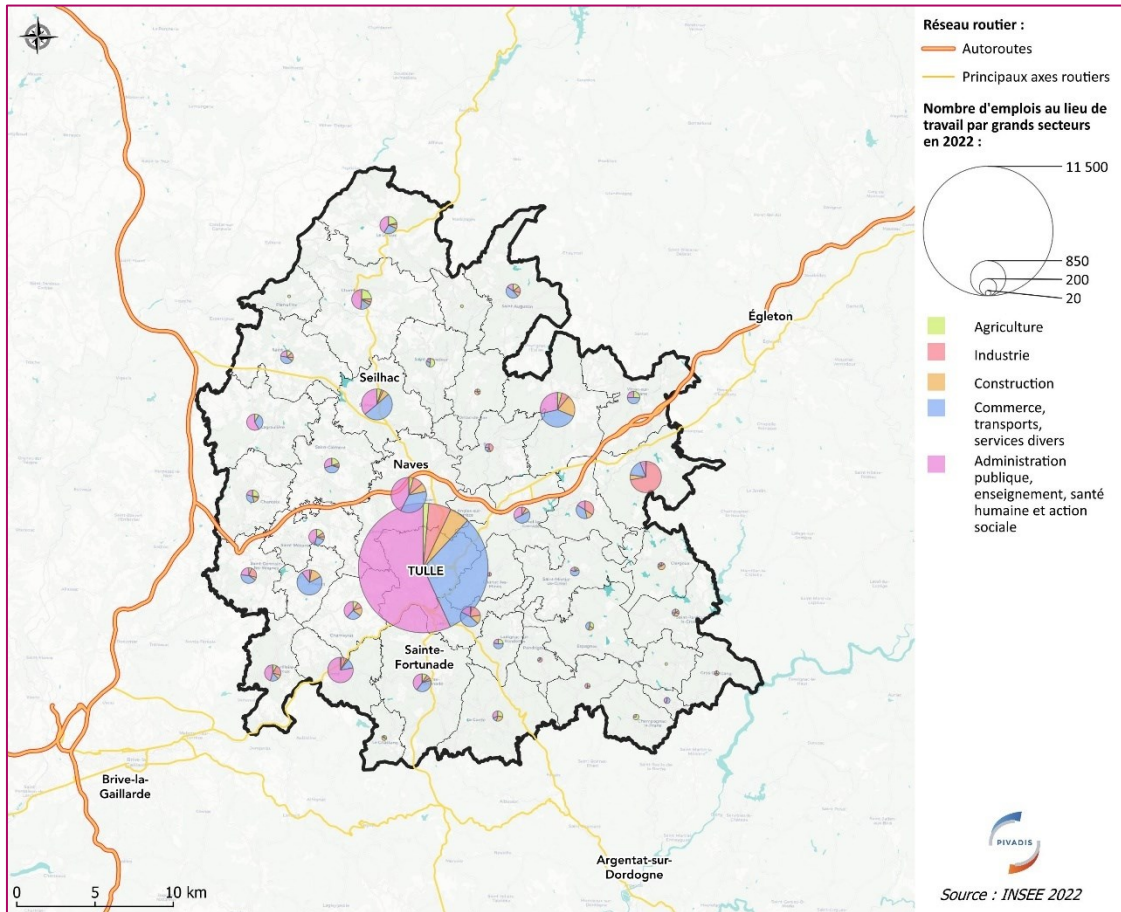
### Répartition des emplois par activité en 2022 :



## Concentration de l'emploi

Avec 11 500 emplois la ville de Tulle concentre une grande majorité des emplois du territoire (61%). 57% de ces emplois appartiennent au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale (soit 74% des emplois de ce secteur sur le territoire).

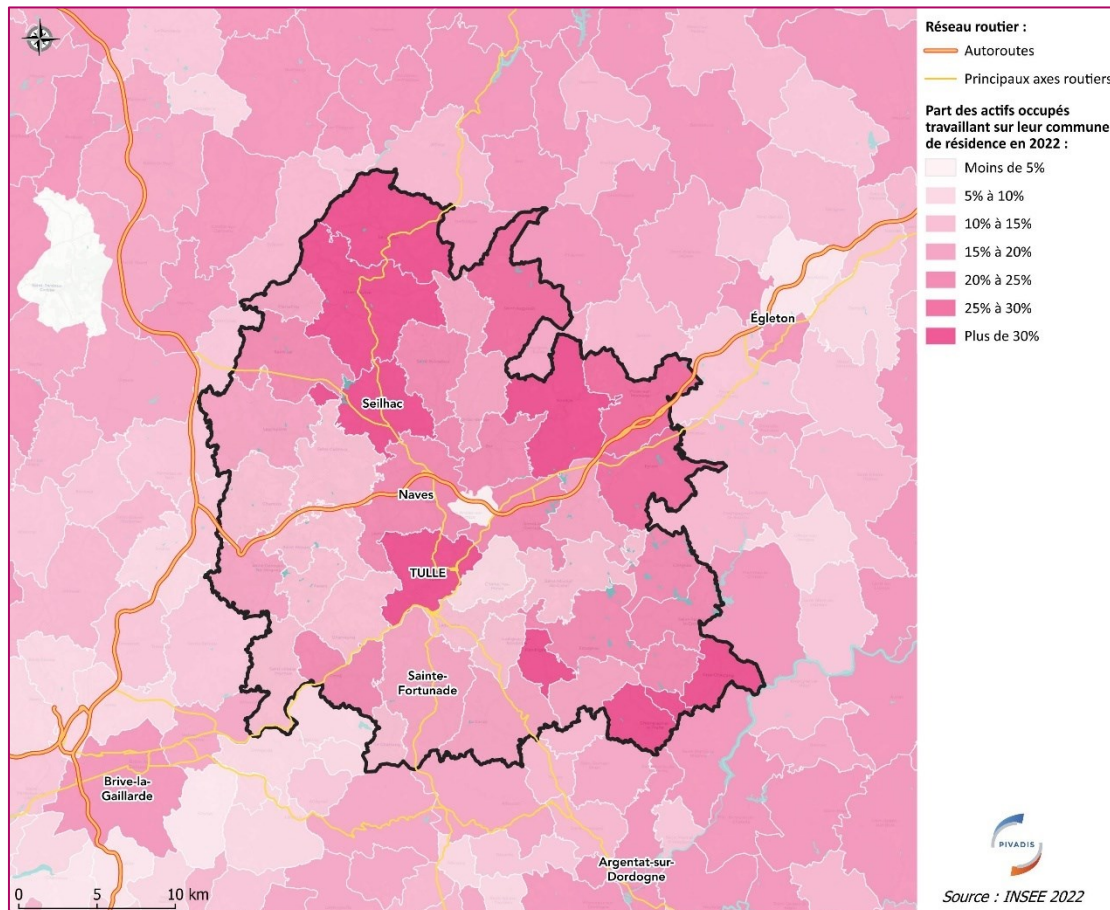
Bien que nous soyons sur un territoire à dominante rurale, l'agriculture ne représente que 4% des emplois de Tulle Agglo, soit 746. Les emplois liés à l'agriculture, sont présents sur l'ensemble du territoire, y compris sur Tulle, qui en regroupe 21%, même s'ils ne correspondent qu'à 1% des emplois de la ville. Néanmoins, les communes des espaces ruraux concentrent près de 60% des emplois agricoles du territoire du SCoT.



En termes de ratio emplois sur actifs occupés, c'est Tulle qui a le taux le plus élevé avec près de 2 emplois pour un actif. Ensuite, nous trouvons la commune de Corrèze avec un ratio de 1,39.

Dans l'ensemble nous trouvons les ratios les plus haut le long ou à proximité des principaux axes routiers.

En revanche, les ratios sont bien plus faibles pour les communes de l'espace rural (0,27 en moyenne).

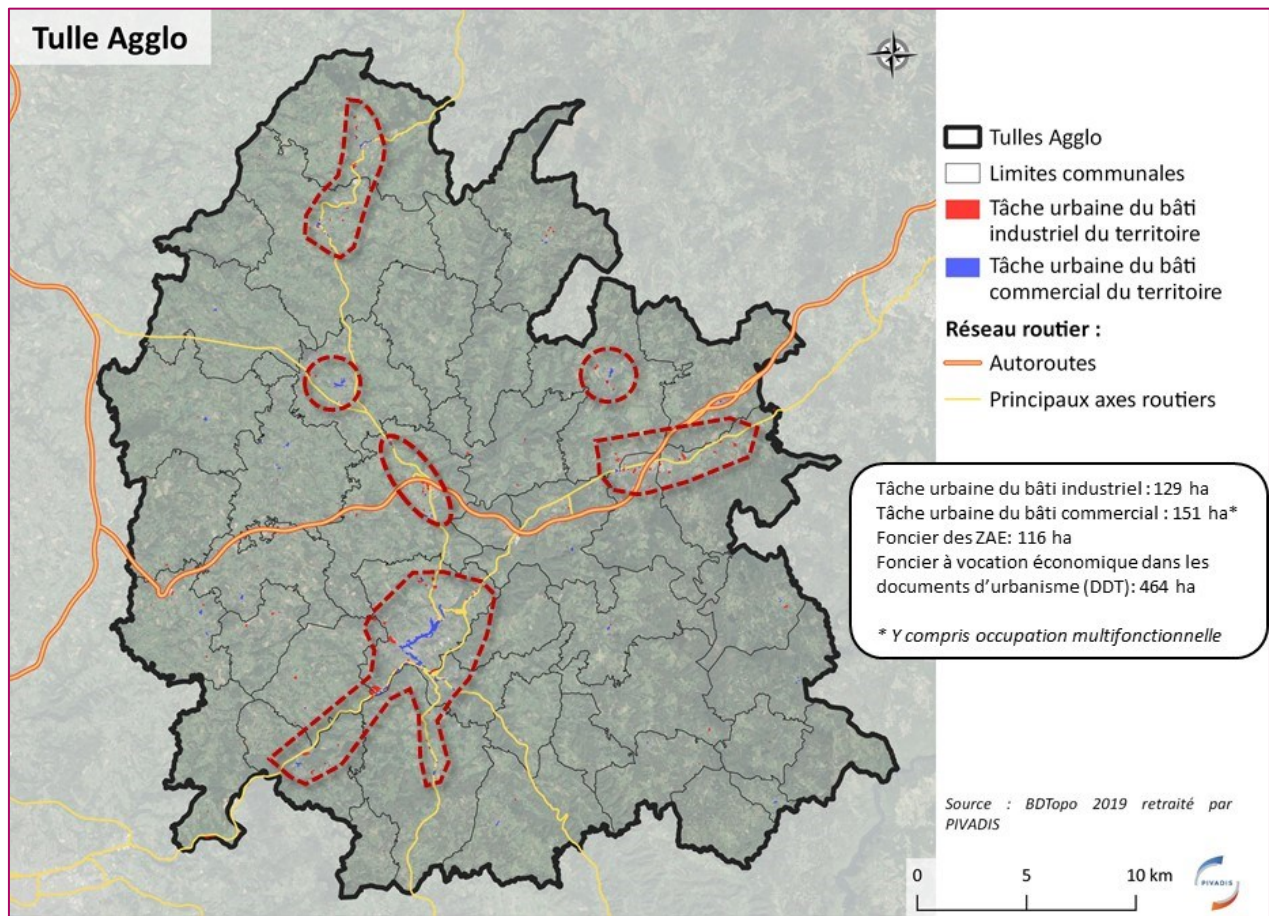


Au total 36% des actifs du territoire travaillent sur leur commune de résidence. Ce taux est très variable selon la taille de la commune et plus encore selon le nombre d'emplois qu'elle concentre. Ainsi, 72% des actifs résidant à Tulle travaillent à Tulle, et à l'inverse seulement 17% des actifs habitant les espaces ruraux travaillent sur leur commune de résidence.

## Activités économiques et occupation de l'espace

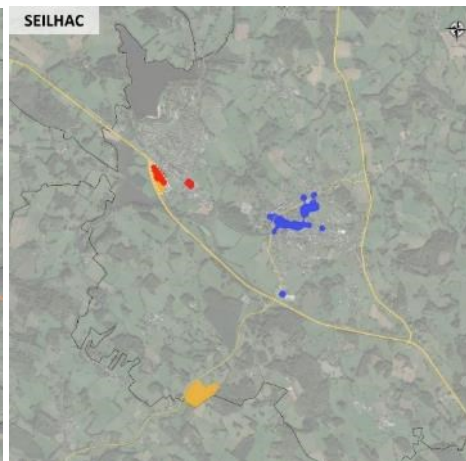
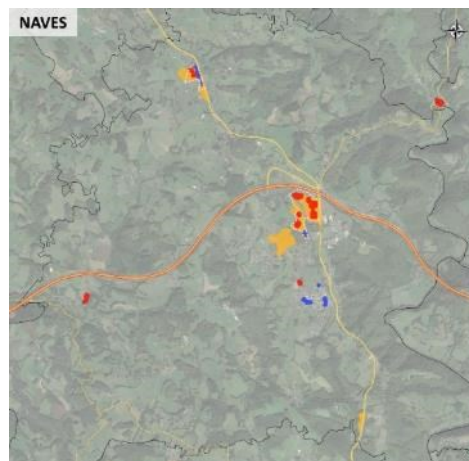
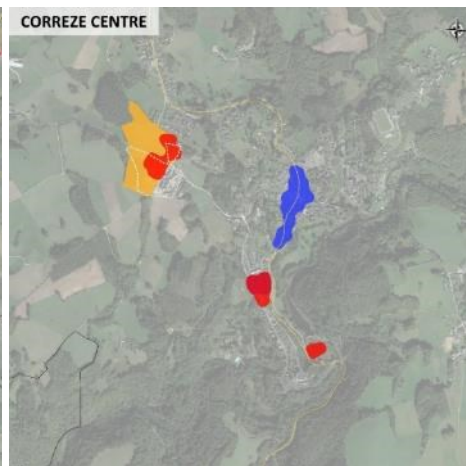
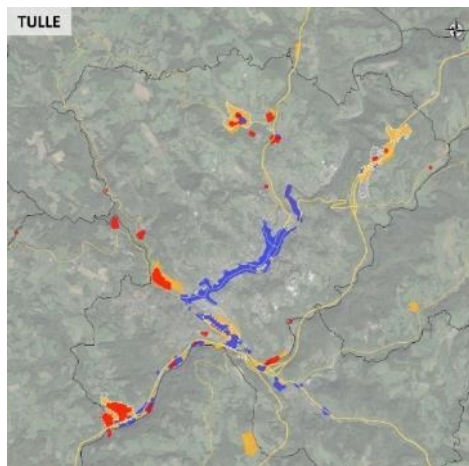
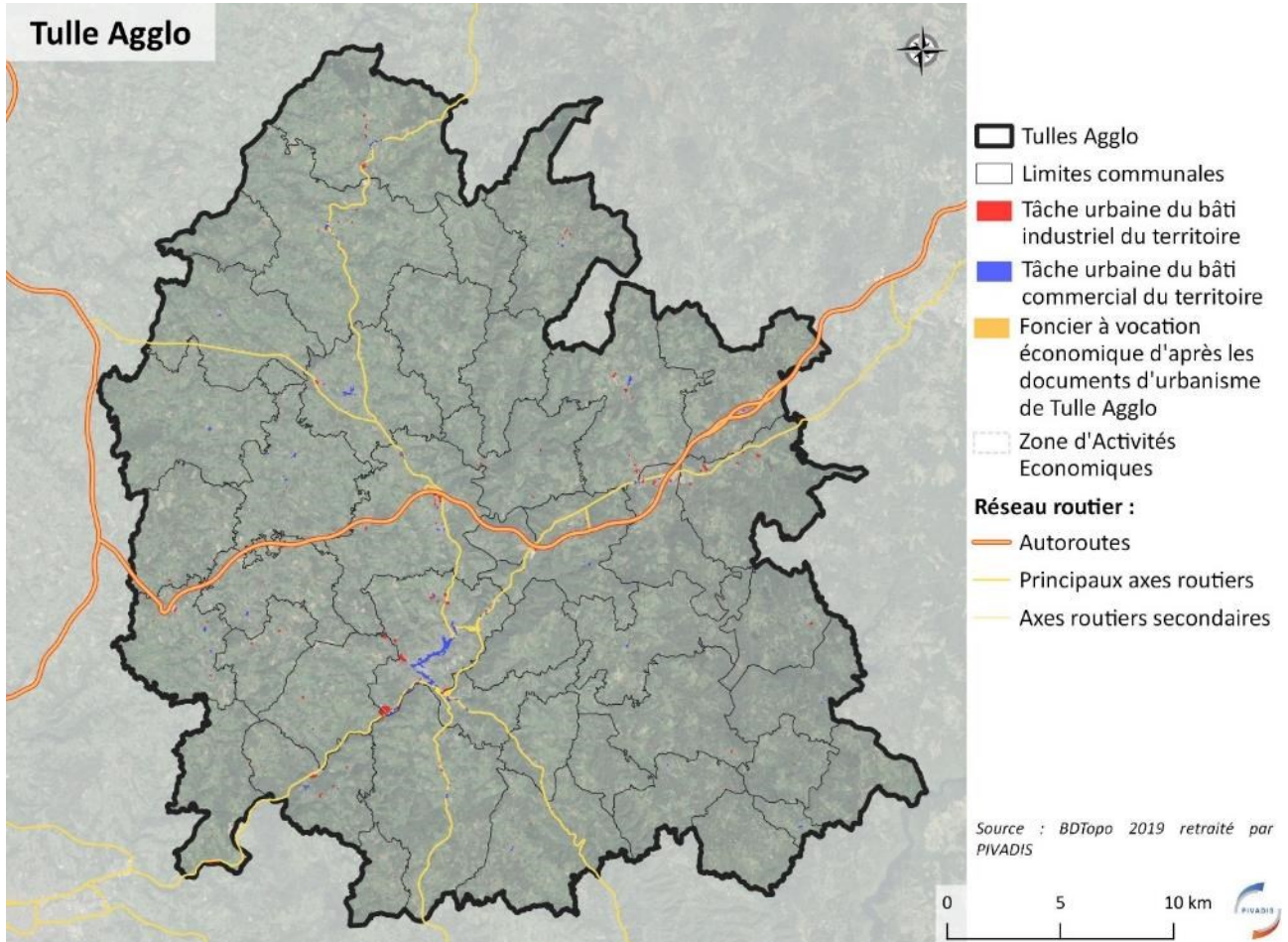
L'activité économique occupe 447 bâtiments pour l'industrie et 750 bâtiments qui accueillent des activités commerciales et de services (source : BD TOPO 19 retraitée par PIVADIS + relevés sur site PIVADIS en date de janvier 2021). Il convient de noter que près de 200 bâtiments accueillant des locaux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

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



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

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



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

Tulle Agglo compte, en 2025, 40 zones d'activités économiques, existantes ou en cours de développement, qui totalisent 390 hectares. Ces zones sont concentrées principalement le long de l'A89 et des principaux axes routiers nord-sud. Ces zones d'activités économiques peuvent être classifiées en 3 catégories à partir des indicateurs suivants :

### TYPOLOGIE DES ZAE – TULLE AGGLO

	Zone de proximité	Zone d'équilibre	Zone stratégique
Cible(s)	Artisanat, services et commerce, agriculture	Artisanat, petite industrie, commerce	Industrie et artisanat productif
Taille	Petite (<3 HA m <sup>2</sup> )	Moyenne (entre 3HA et 7HA)	Grande (> 7 HA)
Nombre d'entreprises	Faible (≤5)	Moyen (6 à 20)	Important (>20)
Nombre d'emplois	Faible (<10)	Moyen (10 à 40)	Important (>40)
Rayonnement	Communal	Intercommunal	Régional
Type d'entreprise	TPE	TPE/PME	PME
Type d'économie (présentielle ou productive)	Présentielle	Présentielle	Productive

Les zones dites « **stratégiques** » ont vocation à proposer des tenements fonciers diversifiés comprenant de vastes surfaces, en capacité d'accueillir des outils de production, leur logistique associée, voire des services de développement. Au nombre de 14, elles totalisent 323 ha dont 265 ha commercialisables. Ces sites ont vocation à se positionner en accès et visibilité directe à partir des principaux axes de circulation et équipements structurants (gares) et à disposer de services au sein de la zone ou en proximité directe.

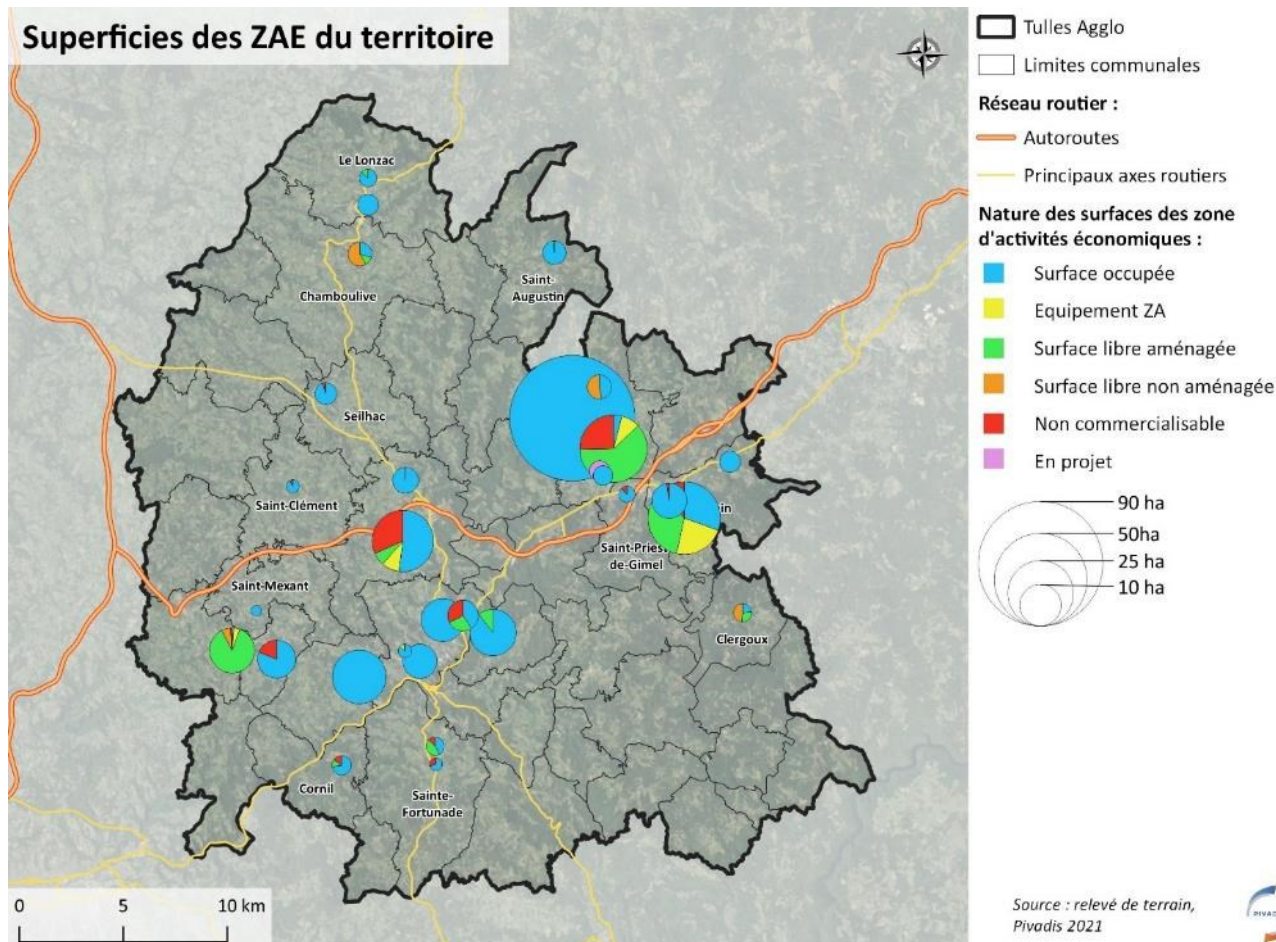
Les zones dites « **d'équilibre** » ont vocation à proposer des alternatives moins concentrées au sein du territoire pour des entreprises diversifiées sur des parcelles généralement entre 3 et 7 hectares. Au nombre de 15 sur le territoire de Tulle Agglo, elles totalisent 40 ha dont 39 ha commercialisables. Et par exception la ZAE de la Chapelle à Saint-Mexant considérée comme une « locomotive commerciale et de services » sur le plateau.

Les zones de « **proximité** », de moins de 3 hectares, ont principalement vocation à proposer aux « petites » activités, notamment artisanales, des solutions d'installations au plus près de leur bassin de clientèle. Au nombre de 11, elles totalisent 27 ha dont 24 ha commercialisables.

	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	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-PRIEST-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
<b>TOTAL</b>			<b>323</b>	<b>265</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>ZONES D'EQUILIBRE</b>								
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
<b>TOTAL</b>			<b>40</b>	<b>39</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>18</b>
<b>ZONES DE PROXIMITE</b>								
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
<b>TOTAL</b>			<b>27</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>40</b>	<b>TOTAL TOUTES ZONES</b>		<b>390</b>	<b>328</b>	<b>12</b>	<b>40</b>	<b>16</b>	<b>35</b>

Source : Tulle agglo.

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



### Immobilier et services :

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

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

## Économie : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

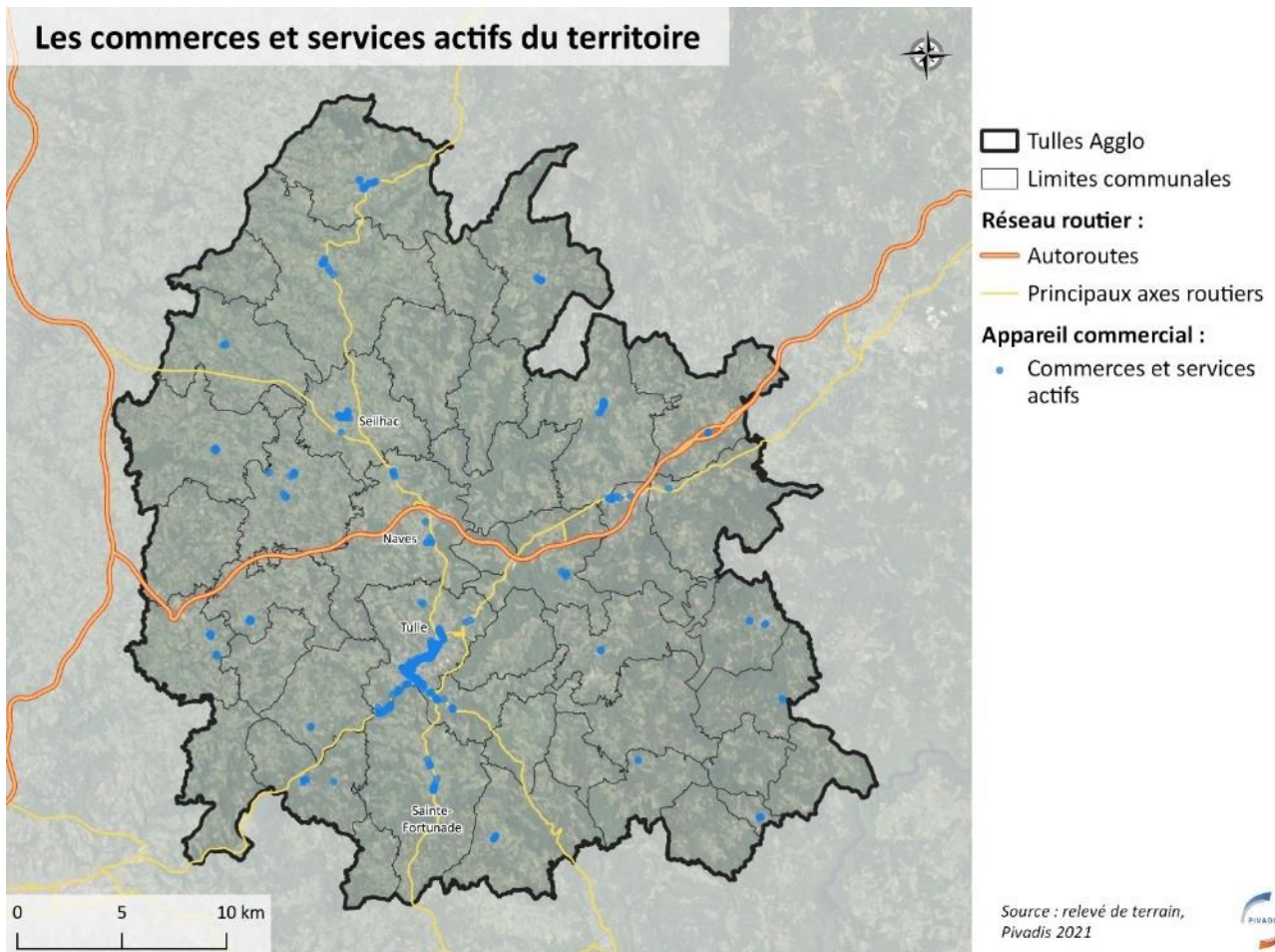
## 2.3 Commerce

### Appareil commercial

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

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

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



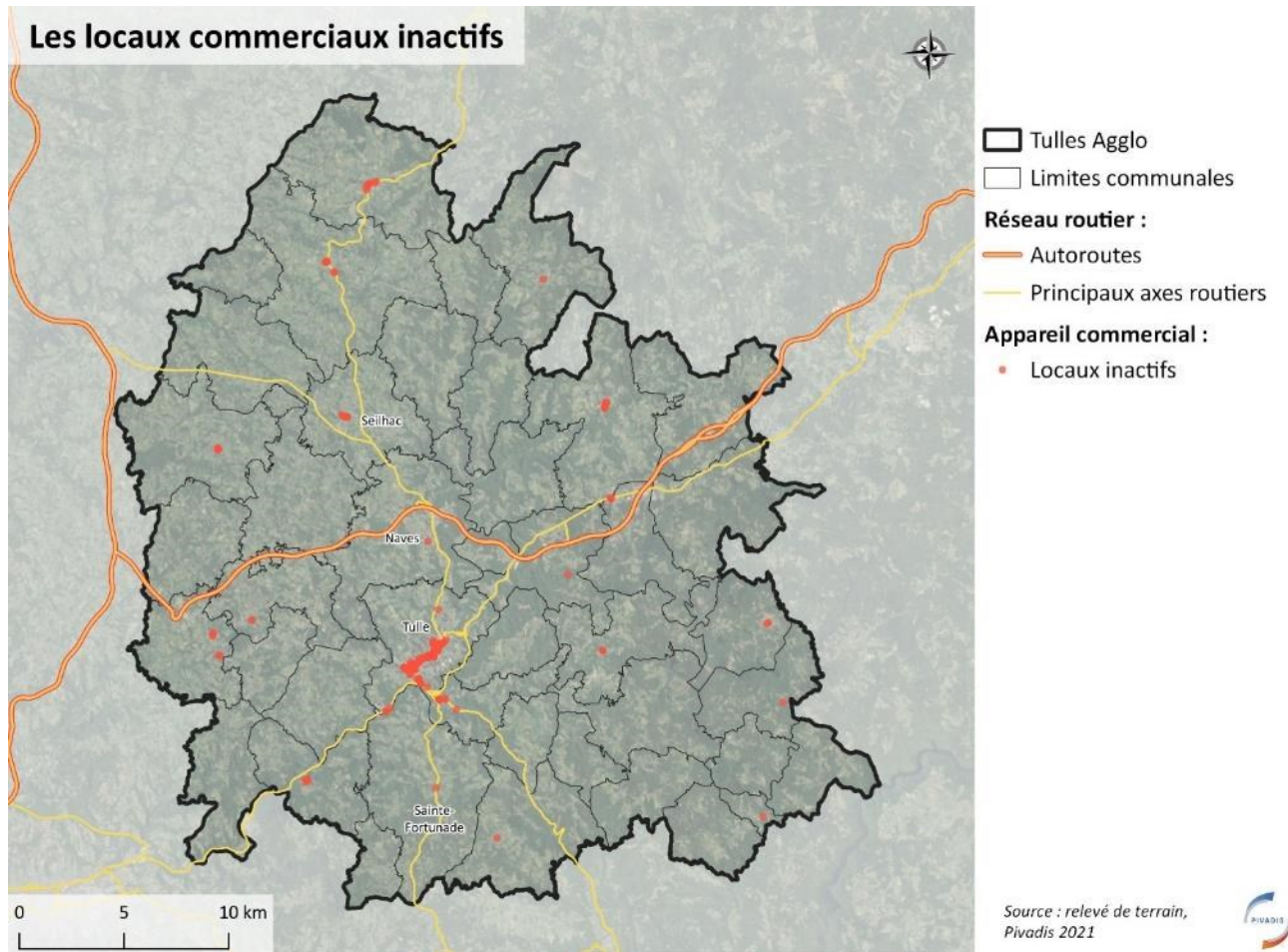
#### Une forte vacance des locaux commerciaux

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

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

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

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



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

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

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

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

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

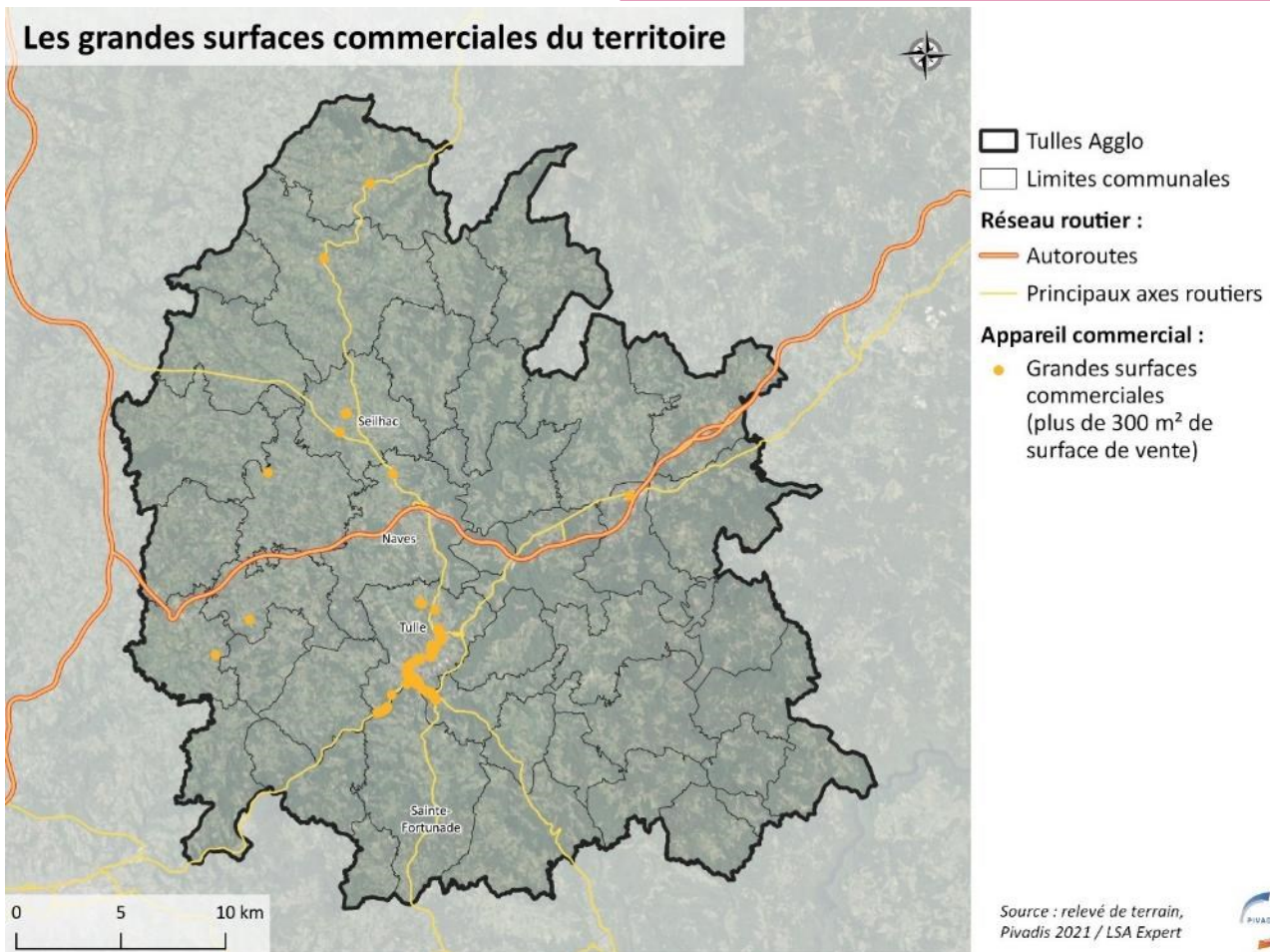
*\*Comparatif "large zone" sur 1699 communes (8,6 M d'habitants), incluant la prise en compte, sur le territoire de Tulle Agglo de 3.500 résidences secondaires (INSEE 2017), 444 chambres d'hôtel (INSEE – 2019), 629 emplacements de camping (INSEE – 2019) et 89 lits en village vacances.*

### Une offre d en grandes surfaces

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

La répartition de ces établissements met en avant :

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



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

## L'armature commerciale

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

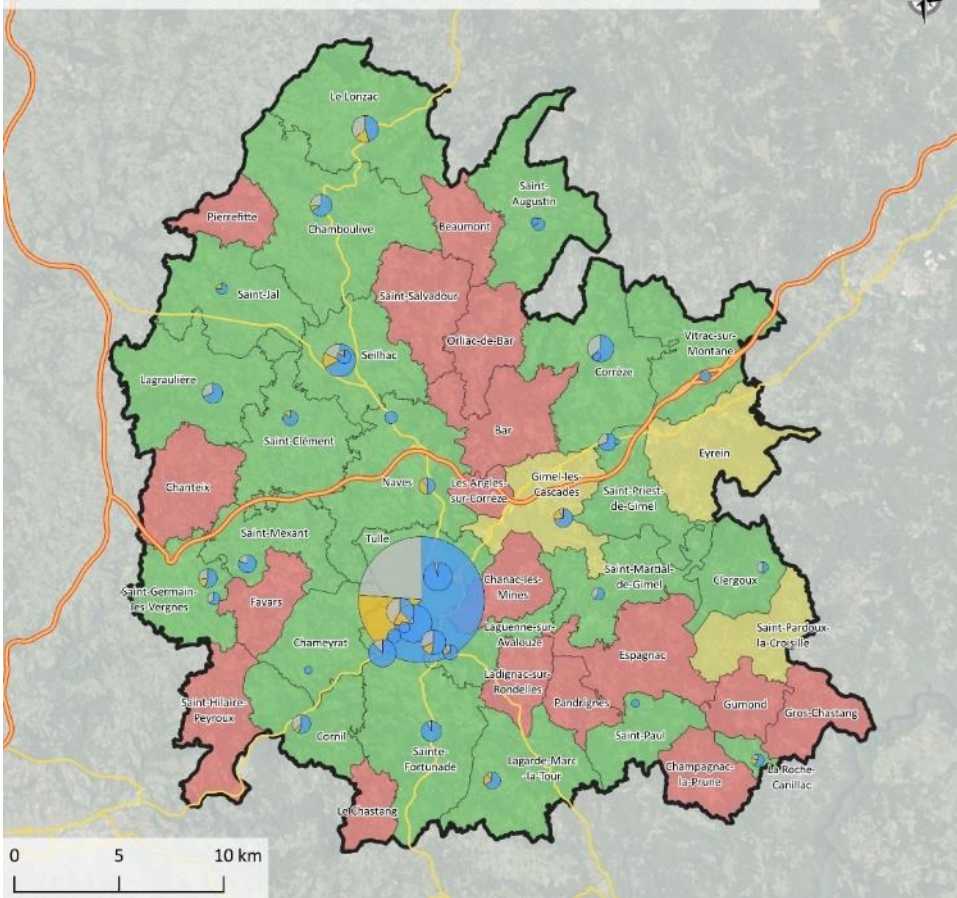
Le rôle de centralité à l'offre diversifiée est bien établi sur Tulle Agglo, malgré la relative dispersion des commerces et services actifs, qui implique une multiplicité de sites aux fonctionnements différenciés.

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

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

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

## Répartition des locaux commerciaux sur le territoire

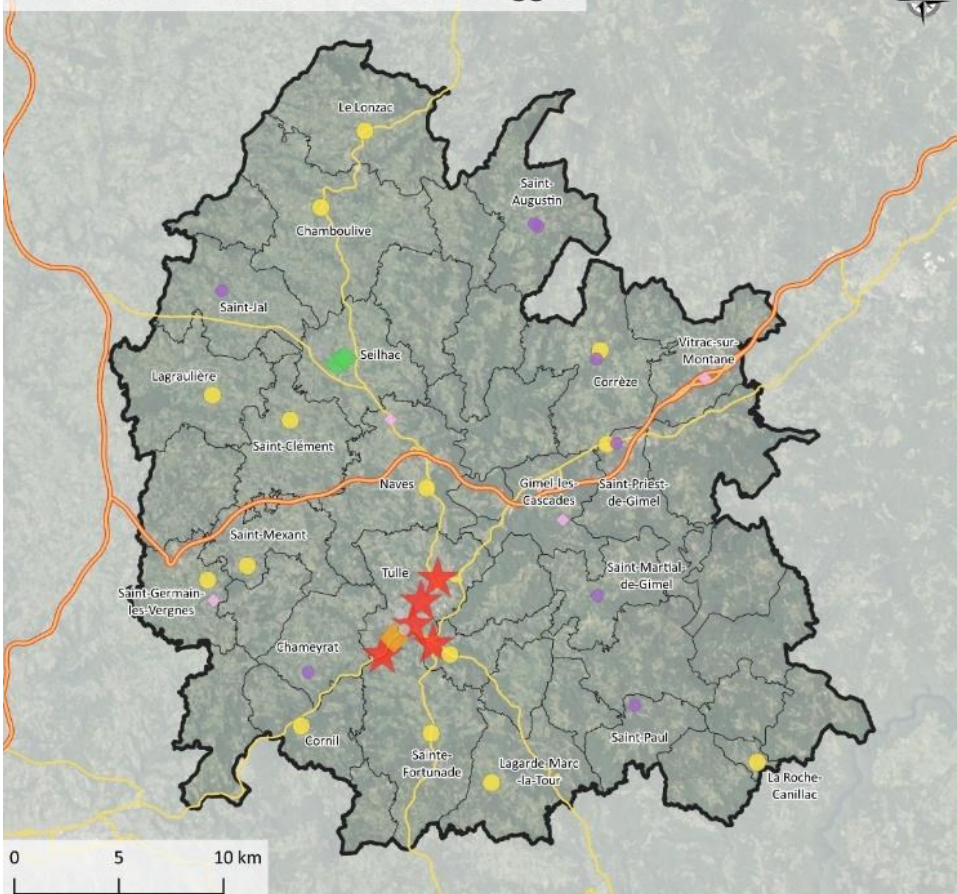


- Tulle Agglo
- Réseau routier :**
  - Autoroutes
  - Principaux axes routiers
- Présence de commerces :**
  - Commune sans commerce
  - Commune sans commerce alimentaire
  - Commune avec commerces
- Nombre de locaux commerciaux par site :**
  - Commerces et services actifs
  - Occupation non commerciale
  - Locaux inactifs
- Nombre de locaux commerciaux par site commercial :**
  - 500
  - 200
  - 50
  - 10

Source : relevé de terrain, Pivadis 2021



## Armature commerciale de Tulle Agglo



- Tulle Agglo
- Limites communales
- Réseau routier :**
  - Autoroutes
  - Principaux axes routiers
- Armature commerciale :**
  - 5 sites « majeurs » générant des flux importants, totalisant 398 commerces et services actifs pour 76.000 m<sup>2</sup> de surfaces des locaux commerciaux, dont 309 sur le centre-ville de Tulle.
  - 1 site intermédiaire (Route de Brive à Tulle, avec la présence de Lidl) : 6 ets.
  - 2 sites relais (ceux de Seilhac, centre-ville et site de Super U) : 28 ets actifs pour 4.750 m<sup>2</sup> de surfaces au total.
  - 14 sites de proximité, totalisant 106 ets actifs et environ 10.500 m<sup>2</sup> de surfaces.
  - 8 sites de services de proximité rurale, totalisant 19 ets actifs.
  - 4 sites spécifiques (offre non alimentaire regroupée, avec peu d'établissements), pour 20 ets actifs pour une surface de 2.600 m<sup>2</sup> environ.
  - 2 sites de compléments ayant perdu leur fonction commerciale aux abords du centre-ville de Tulle, pour 9 ets actifs seulement.

Source : relevé de terrain, Pivadis 2021



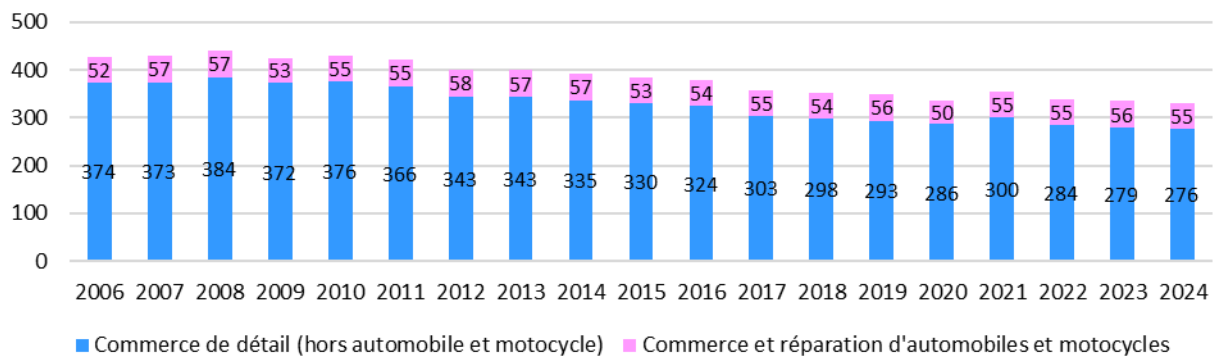
## Commerces et emplois

Sur la base des données de l'URSSAF, on note une baisse significative (26%) du nombre d'établissements employeurs dans la catégorie commerce de détail entre 2006 et 2024, et une baisse de 22% du nombre d'employés.

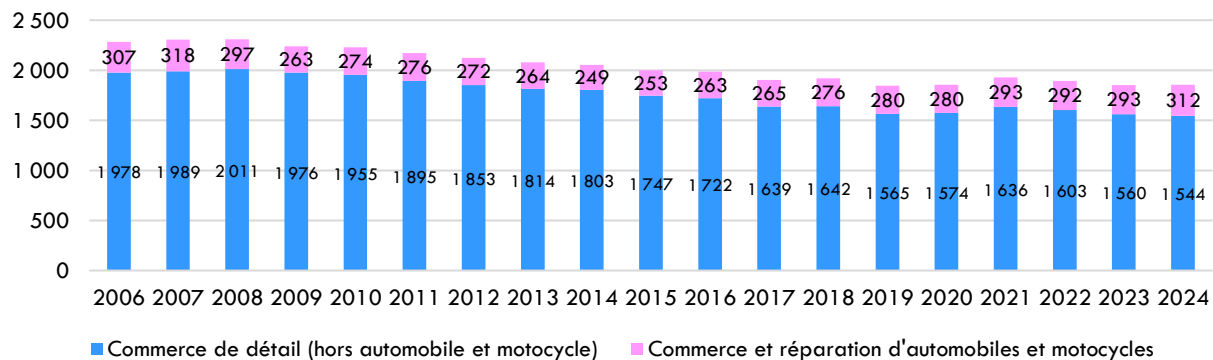
A noter, les pertes les plus importantes sont imputées au commerces d'équipement de la personne (-21 Ets et -44 salariés), d'équipement de la maison (-21 Ets et -115 salariés), d'hygiène santé beauté (-14 Ets et -50 salariés) ou encore aux services (-14 Ets et -155 salariés).

En revanche, pour le commerce et la réparation d'automobiles et de motos, malgré une baisse du nombre d'établissements entre 2009 et 2016, les chiffres restent relativement stables.

Evolution du nombre d'Ets "commerce" employeurs :



Evolution du nombre de salariés dans le commerce :



Source : URSSAF 2024

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

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

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

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

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

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

Ainsi, l'évolution du commerce dans les quarante dernières années, avec à la fois le développement de la grande distribution, mais aussi parallèlement une forte évolution du cadre du fonctionnement du commerce dit « traditionnel » (forte montée en puissance des contraintes des normes pour l'alimentaire par exemple, évolution du niveau de charges et de la législation du travail), tend à nécessiter des chiffres d'affaires de plus en plus importants par établissement pour assurer leur viabilité et de ce fait des densités

d'habitants de plus en plus importantes. Cela explique pour une grande part la difficulté à maintenir des commerces de proximité en milieu rural, mais aussi plus récemment au centre des villes petites et moyennes, en particulier.

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

La capacité à digitaliser le commerce implique :

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

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



## Commerce : synthèse et enjeux :

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## 2.4 Tourisme

### Un territoire attractif grâce à des atouts indéniables

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

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

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

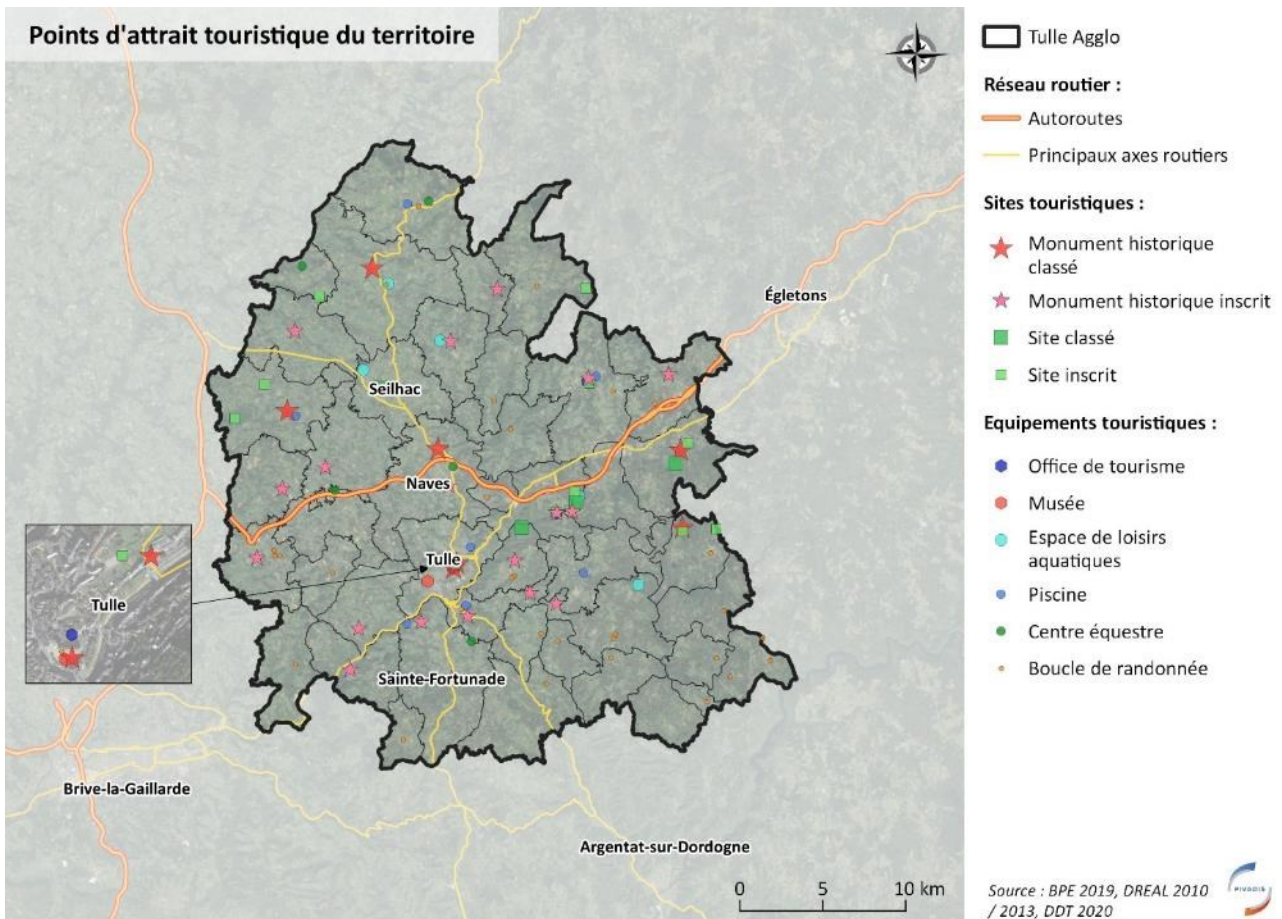
Tulle Agglo se distingue également par un riche patrimoine architectural et bâti, qui fait encore preuve d'une certaine unité architecturale et urbaine du fait de son faible développement urbain. Ce qui, en matière de tourisme, est une plus-value incontestable.

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

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

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

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



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

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

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

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

En matière gastronomique, dans un territoire de montagne tel que celui-ci, les mots Pomme du Limousin, Noix du Périgord et la viande bovine de race limousine résonnent également. Le territoire est riche et particulièrement reconnu dans les filières fromagères et bouchères (cf. chapitre activités agricoles). Enfin, la richesse patrimoniale déjà citée permet de découvrir ce territoire à travers de multiples circuits de découverte moto/autocar/camping-car/vélo.

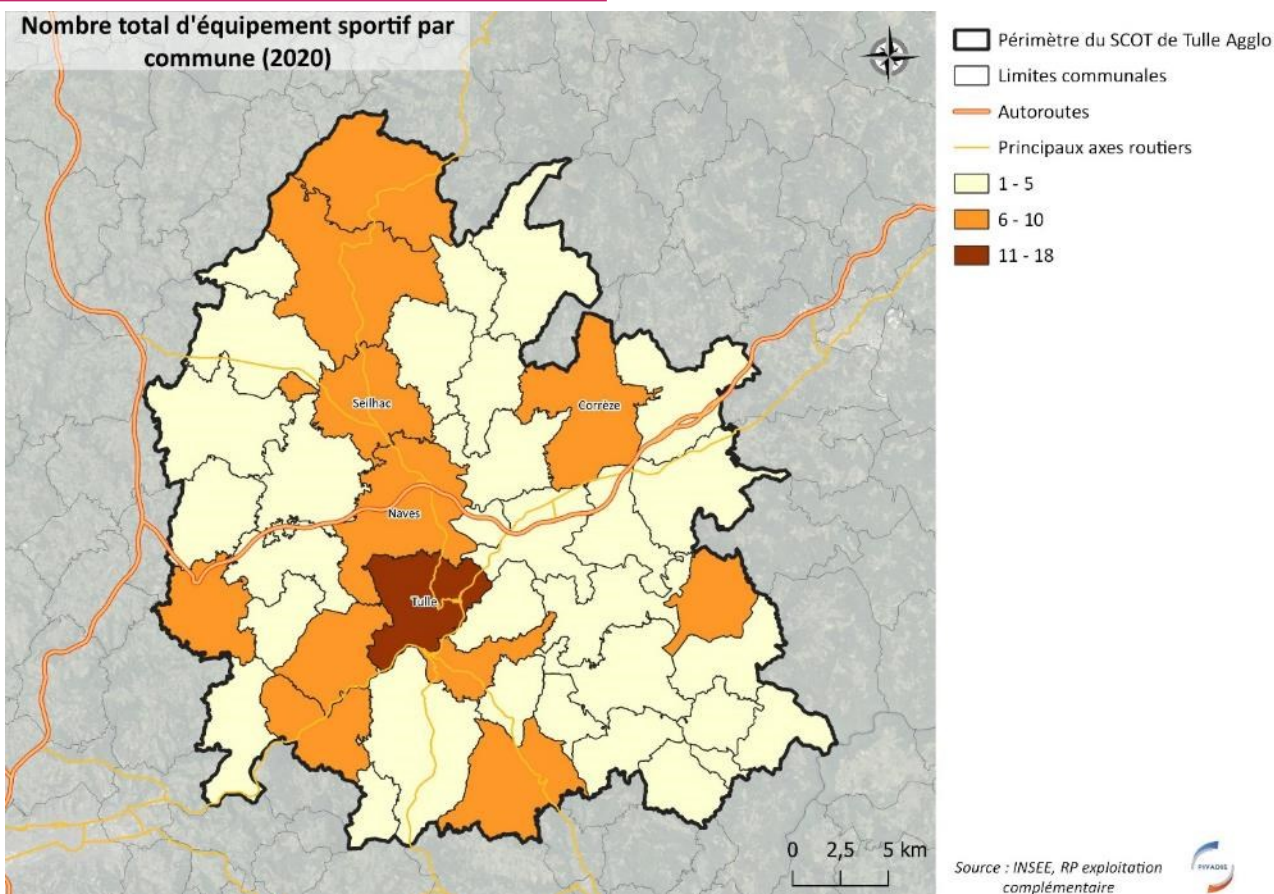
Le tableau présenté en page suivante illustre bien la vocation du territoire, qui affiche une offre particulièrement conséquente en matière d'activités de pleine nature et sportives. On constate en effet

que les équipements consacrés aux sports de pleine nature représentent 37% de la totalité des équipements sportifs en présence. Parmi eux, les boucles de randonnée sont prédominantes, représentant plus d'un quart des équipements sportifs recensés sur Tulle Agglo. L'offre en matière d'activités de pleine nature est complétée par les boucles cyclables, les centres équestres, les sites de pêche, les sites d'escalade en falaise ainsi que le site canoë-kayak. Les sites d'activités aquatiques et nautiques ne sont pas retenus ici, car pas distingués au regard de leur aspect naturel ou artificiel.

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

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

	Nombre d'équipements de la zone géographique	% des équipements de la zone géographique
Boucle de randonnée	52	28,11%
Plateau EPS/Multisports/city-stades	29	15,68%
Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	24	12,97%
Salle multisports	18	9,73%
Terrain de pétanque	16	8,65%
Site d'activités aquatiques et nautiques	14	7,57%
Boucle cyclable	6	3,24%
Court de tennis	6	3,24%
Centre équestre	5	2,70%
Site de pêche	3	1,62%
Salle de musculation	2	1,08%
Site d'escalade en falaise	2	1,08%
Terrain de football	2	1,08%
Bassin ludique de natation	1	0,54%
Dojo	1	0,54%
Site de canoë-kayak	1	0,54%
Circuit de motocross	1	0,54%
Pas de tir à la cible	1	0,54%
Sport automobile	1	0,54%
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>



## Clientèle et fréquentation touristique

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

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

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

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

- 25 686 visiteurs aux Cascades de Gimel à Gimel-les-Cascades,
- 13 320 visiteurs au Musée du Cloître de Tulle,
- 8 486 visiteurs aux petits trains de Seilhac,
- 3 776 visiteurs au château de Sédières à Clergoux.

## Profil

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

Les atouts majeurs pour cette clientèle sont :

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

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

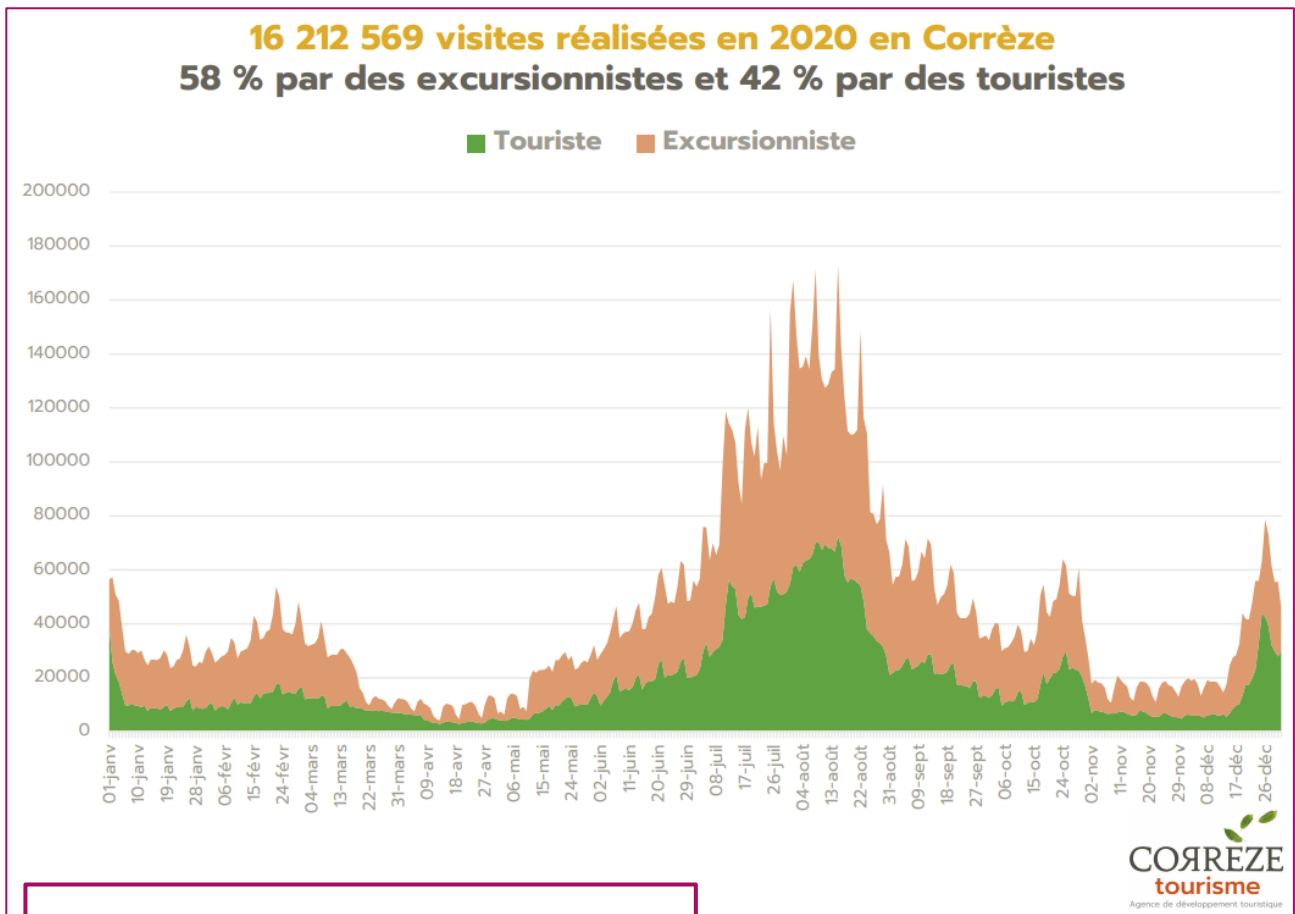
L'origine des clientèles est diverse. Les touristes originaires d'Ile-de-France sont majoritaires, devant ceux de Nouvelle-Aquitaine, et des régions limitrophes (avec en premier lieu l'Occitanie). Les clientèles étrangères sont principalement originaires de Pays-Bas, Belgique, ou Grande Bretagne (source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

## Attentes et évolutions constatées de la clientèle

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

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

**Graphique de la présence quotidienne sur le territoire corrézien (source : Corrèze tourisme)**



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

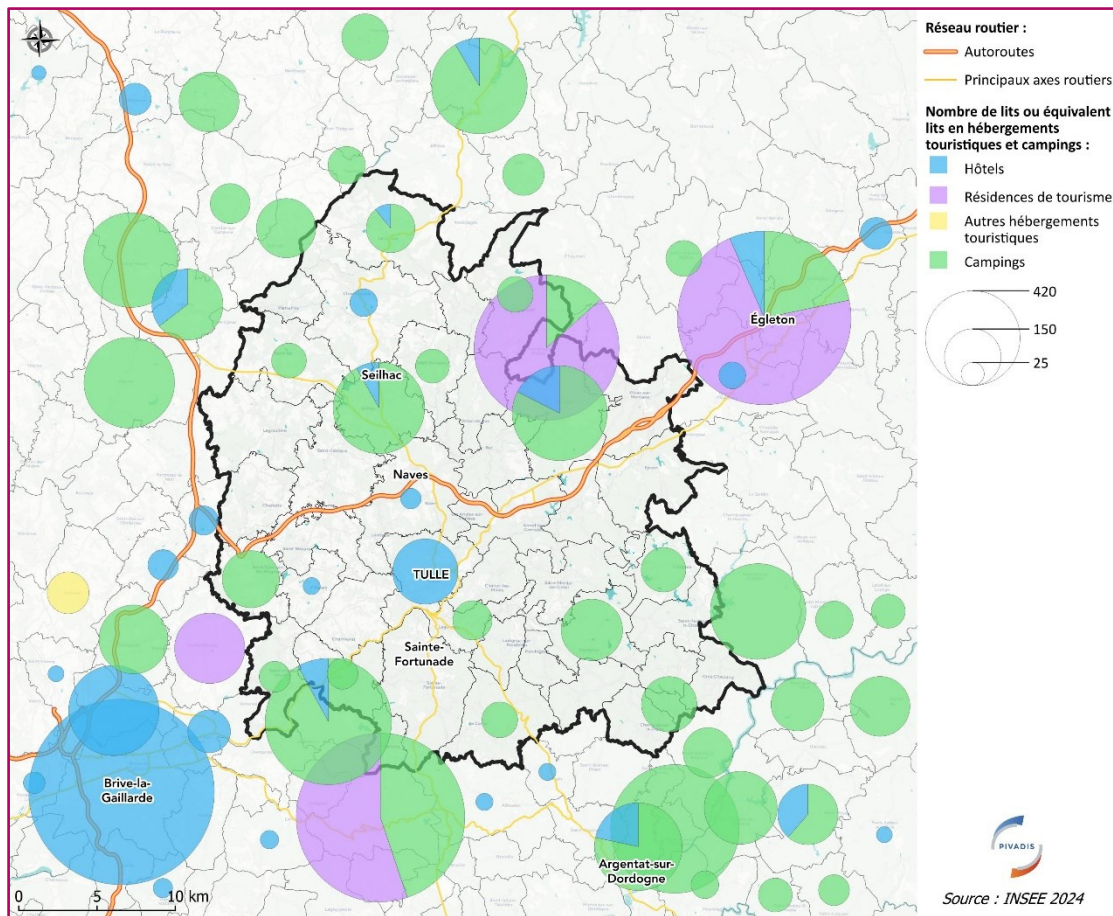
**L'offre touristique**

Une offre variée d'hébergements marchands

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

- 11 hôtels, dont un hôtel 4 étoiles (Le Prieuré Corrèze) et 2 hôtels 3 étoiles , pour un total de 157 chambres, dont 100 à Tulle.
- 15 campings, dont 1 camping 4 étoiles, 2 campings 3 étoiles, 1 camping 2 étoiles et 11 campings non classés, pour un total de 580 emplacements.
- 266 locations et AirBnB.

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



Sur la période 2009 à 2024, la dynamique est légèrement en baisse sur l'hôtellerie et la restauration. Cette problématique peut se relier à la forte saisonnalité de l'offre, où les hébergements, restaurants, commerces et activités sont fermés durant les intersaisons. Les horaires d'ouverture des commerces sont limités, ce qui pose un problème d'accueil touristique, et le niveau d'équipement n'est pas toujours optimal sur les sites de fréquentation (toilettes, stationnements...). Aussi, le territoire manque d'hébergements de grande capacité permettant d'accueillir des formes de tourisme spécifiques (groupes, cousinades, mariages...). Le tourisme hors-saison reste donc difficile, hormis sur les séjours randonnée et pêche.

## Itinéraires et sites de pratique

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### Unités touristiques nouvelles (UTN)

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

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

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

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

## Tourisme : synthèse et enjeux

### Synthèse :

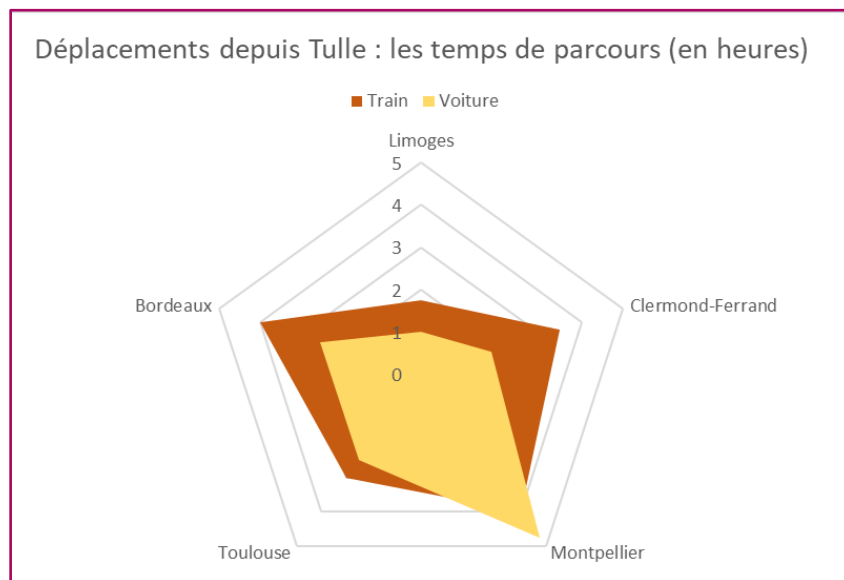
- Un territoire riche sur le plan des activités de pleine nature, mais également de la découverte du patrimoine, tant naturel que culturel et bâti.
- Une grande diversité d'activités pour les sites de visites.
- Des difficultés à étendre la saison touristique et les périodes d'ouverture des professionnels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

### Enjeux :

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

## **PARTIE 3 :** **SE DEPLACER**

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



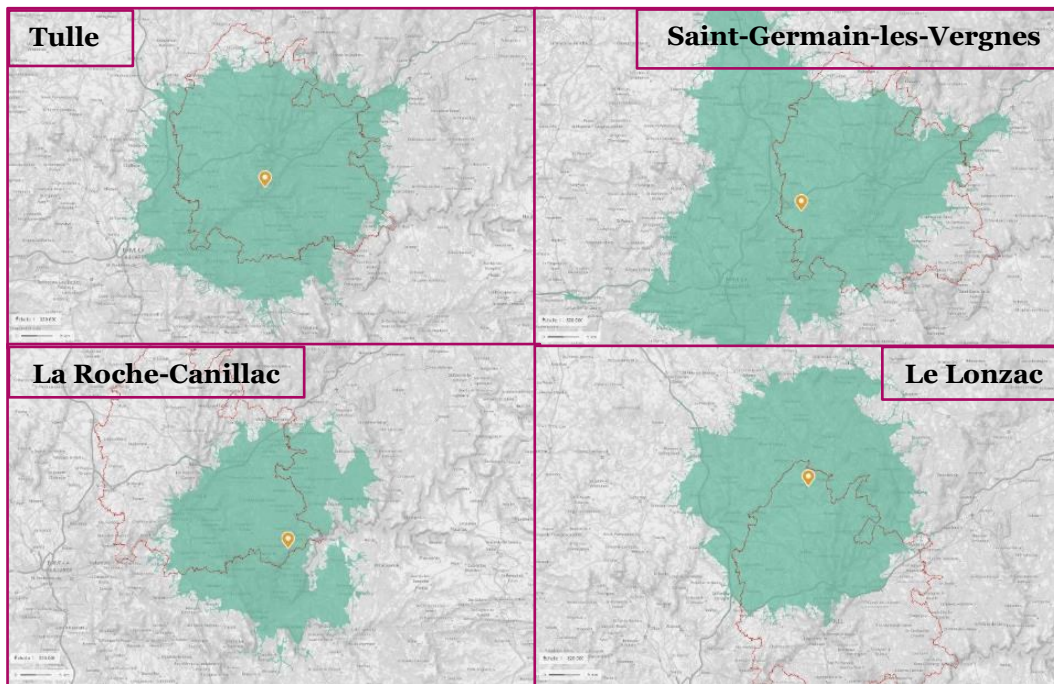
### 3.1 Une forte dépendance à la voiture individuelle

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

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

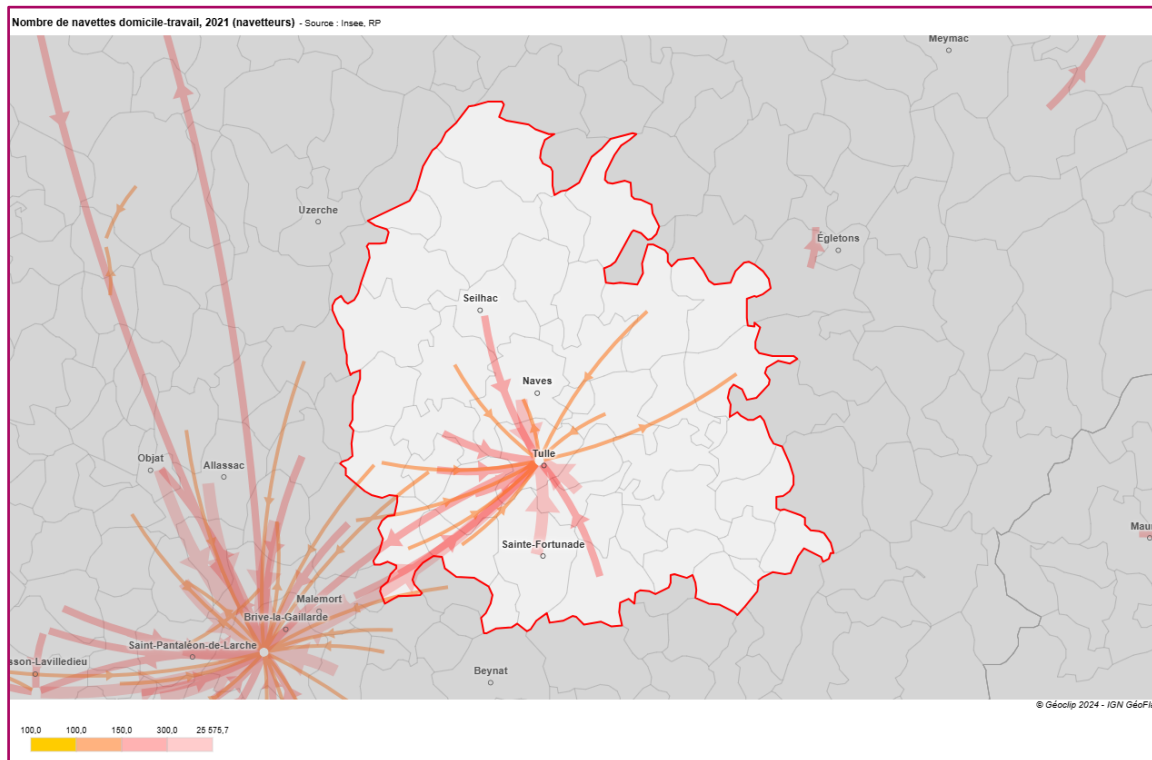
#### Une accessibilité routière inégale

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



## Un territoire fortement dépendant à la voiture individuelle

Carte des navettes domicile-travail et de la part de la population active hors commune de résidence en 2021 (source : France découverte Géoclip)



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

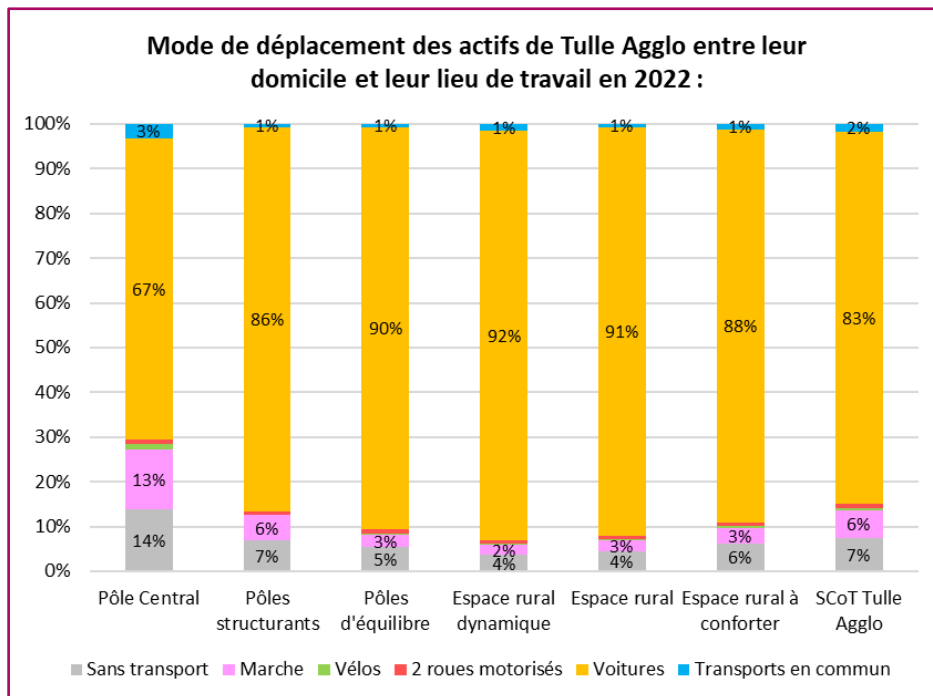
L'histogramme ci-dessous affiche les modes de déplacement des populations au sein de chaque identité territoriale, démontrant bien une prédominance de la voiture dans les usages.

La voiture individuelle est de loin le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire, mais aussi celui qui a le plus progressé depuis 2011. Aux caractéristiques du territoire (enclavement, faibles densités, topographie) qui rendent difficile la mise en place d'autres modes de déplacements se sont ajoutés des modes d'urbanisation amplifiant cette dépendance à la voiture individuelle (dispersion de l'habitat individuel).

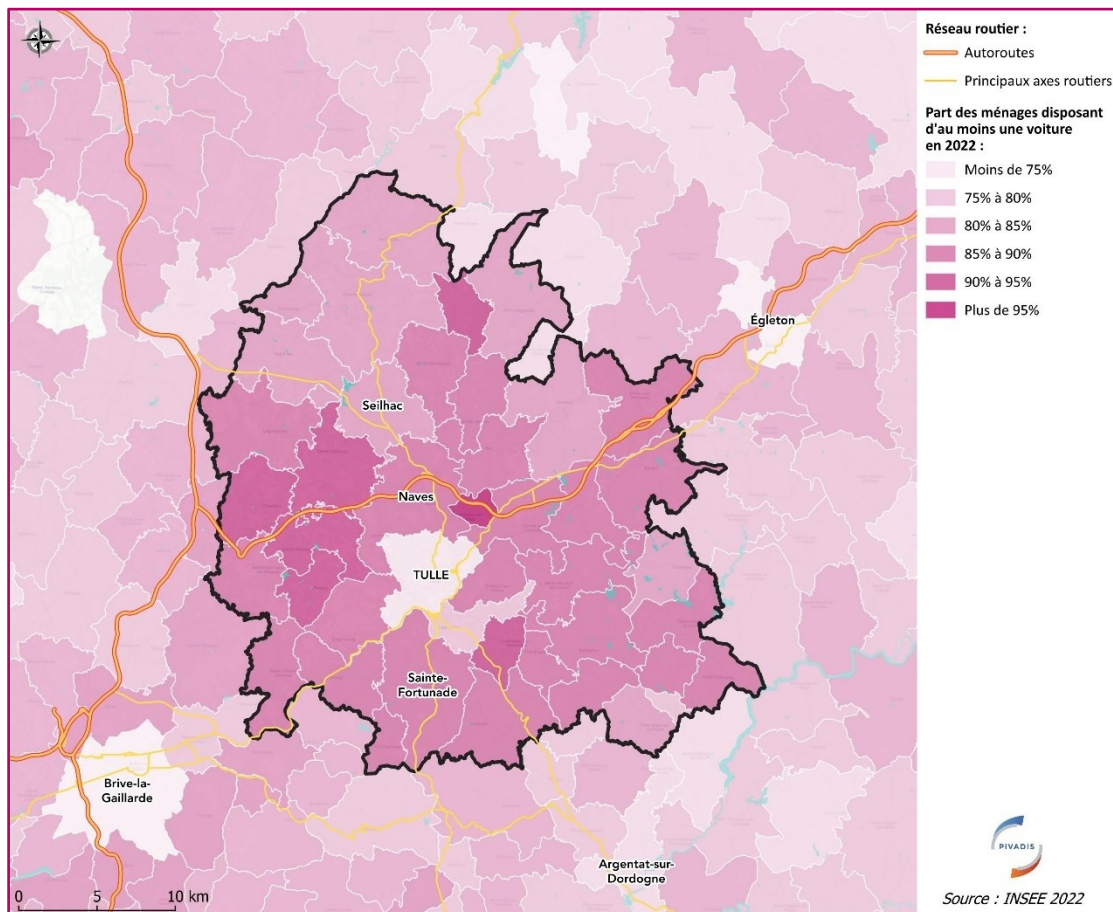
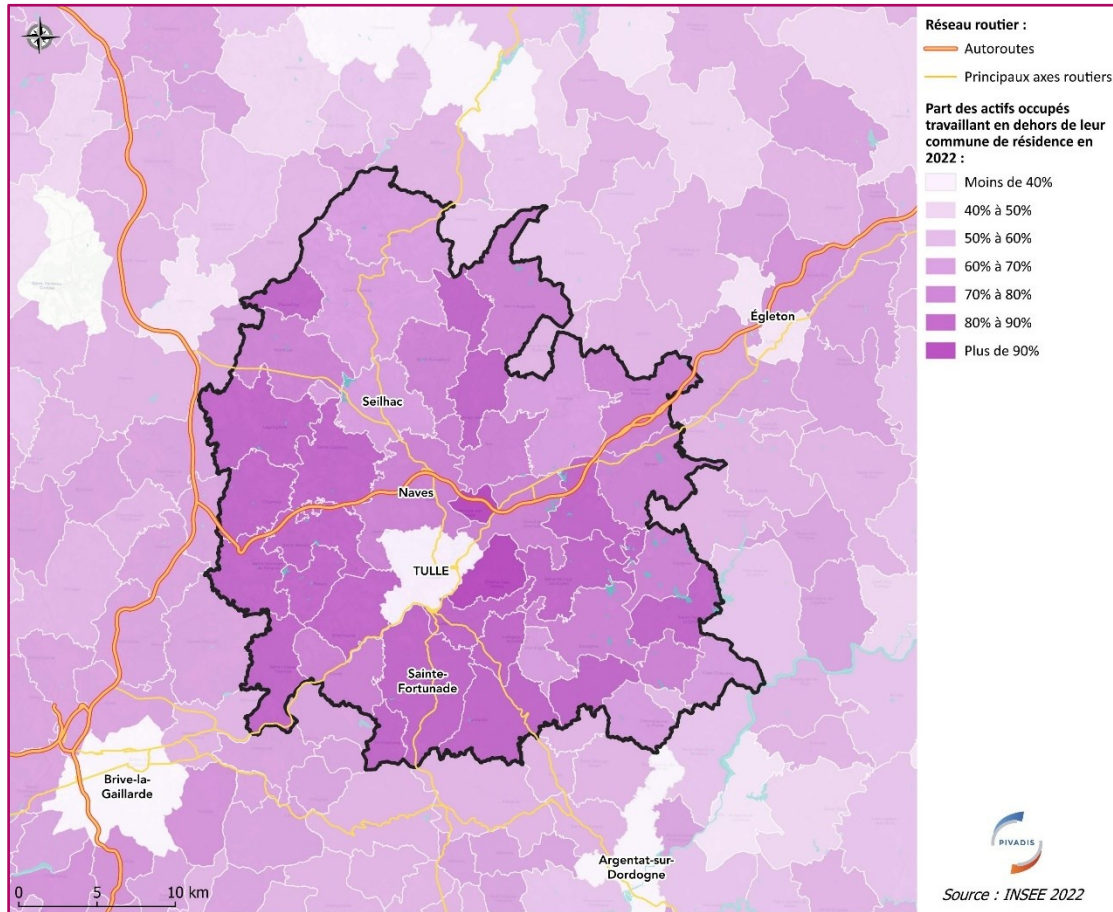
Classique pour un territoire rural, la forte dépendance à la voiture individuelle peut générer des situations de précarité énergétique ou d'isolement, notamment chez les personnes âgées qui perdent progressivement l'usage de leur véhicule et rencontrent donc, lorsque qu'elles n'habitent pas dans un centre-bourg,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

Ces chiffres sont à mettre en corrélation avec l'emploi. En effet, le nombre d'actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence n'a cessé d'augmenter sur le SCoT (comme l'indique, en page suivante la carte de 2022). Cette tendance n'est pas sans lien avec la régression de l'économie agricole, et en particulier du nombre d'exploitations et des emplois liés (cf. chapitre sur l'agriculture).

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



Source : INSEE 2022



## Un stationnement modernisé (ville de Tulle)

La commune de Tulle compte plus de 3 000 places de stationnement. La ville de Tulle met ainsi à disposition 9 parkings gratuits et 27 zones de stationnement voirie payants. Il est donc nécessaire sécuriser, contrôler et entretenir ces infrastructures.

Depuis 2018, la ville de Tulle a rénové et mis aux normes ses stationnements : nouveaux horodateurs, pose de barrières aux entrées des parkings de surface, mise en sécurité des parkings silo...

Un programme de réfection a été engagée depuis 2018 pour la réhabilitation des parkings couverts : le parking Saint-Pierre (281 places), Péri (306 places) et le Pas Roulant (240 places). Depuis de sa réouverture, le parking Saint-Pierre est payant, équipé d'un système de barrière qui contrôle les entrées et les sorties de véhicules. Situé dans le cœur de ville, le parking Gabriel-Péri a aussi été réhabilité et de modernisé en 2021.

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

Cependant, le stationnement peut devenir problématique par endroits pour accéder aux commerces de proximité. Une mauvaise rotation des véhicules et un manque de fluidité sur les axes de circulation est une problématique à résoudre, notamment en centre-ville. L'objectif de la nouvelle politique de stationnement est d'améliorer le dispositif (stationnement voirie, parkings silo, tarifs) en centre-ville mais également sur les axes périphériques. Une des étapes de cette politique est la mise en place des 30 minutes gratuites sur voirie et de 1 à 2 heures selon les parkings, et la gratuité les samedi.

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



## Voiture individuelle : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

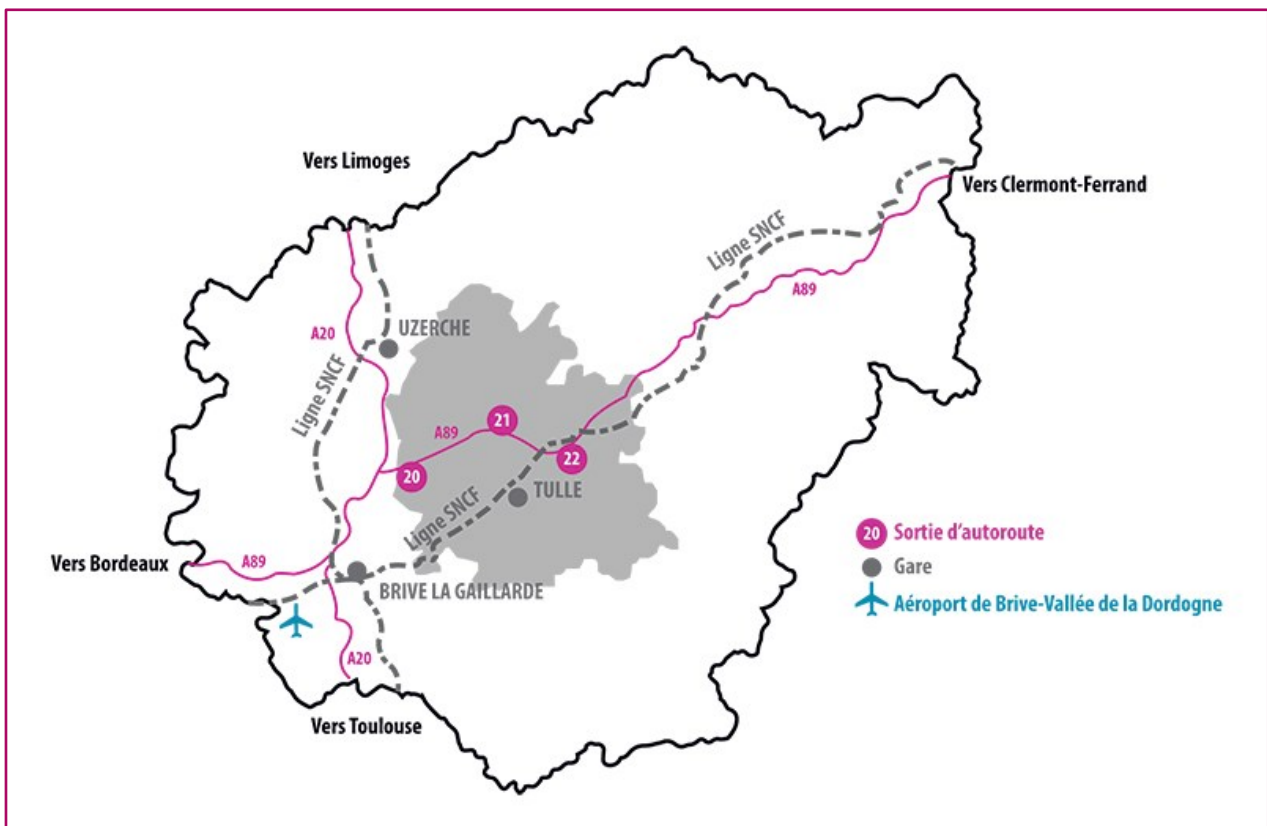
- Limiter la dépendance à la voiture individuelle :
  - Générer des modes d'urbanisation propices aux mobilités douces et à l'usage des transports en commun,
  - Partager la voirie et les espaces publics,
  - Encadrer le stationnement,
  - Favoriser le développement du co-voiturage.
- Faciliter l'accès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

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

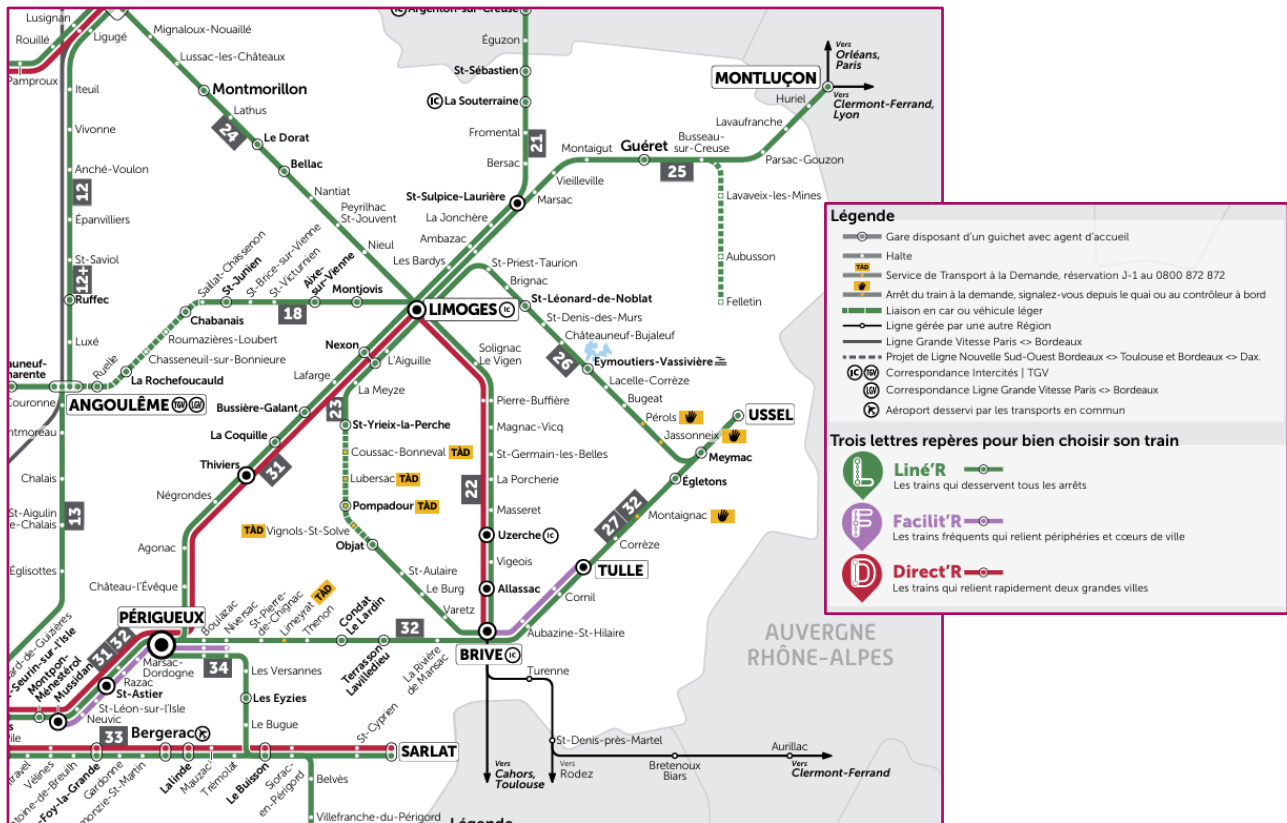
#### Une desserte ferroviaire existante mais réduite

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

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



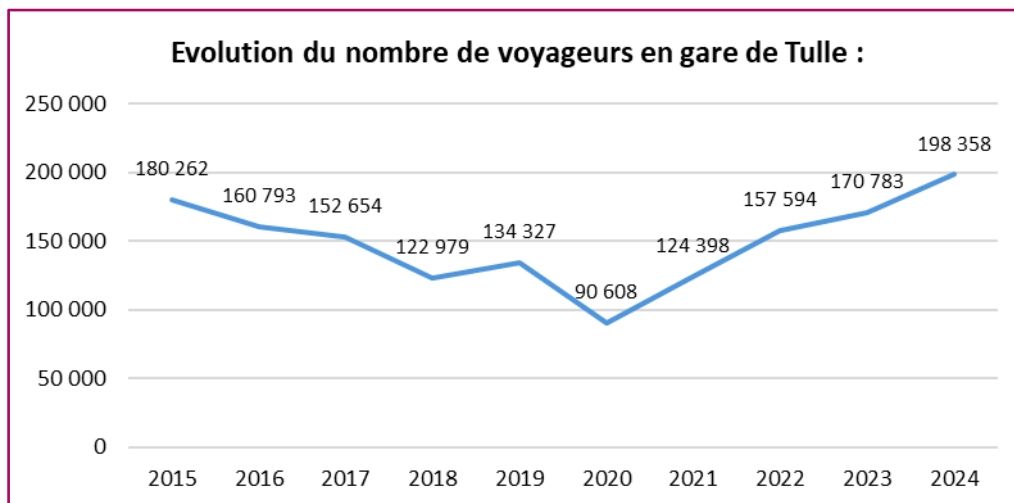
## Carte du réseau ferroviaire des TER et des cars régionaux – août 2025 (source : SNCF)



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

Les deux lignes TER de la Région Nouvelle Aquitaine desservant le territoire sont les lignes 27 « Ussel – Tulle – Brive » et 32 « Ussel – Brive – Périgueux – Bordeaux » complétées par des cars ou des services de TAD en correspondances et qui irriguent ensuite le territoire.

De 2015 à 2019, le nombre de voyageurs en gare de Tulle a baissé de 25%, avant de chuter plus fortement en 2020 à cause de la crise sanitaire. Mais depuis 2021, le nombre de voyageurs ne cessent d'augmenter, pour arriver à environ 200 000 voyageurs par an en 2024 (+59% entre 2021 et 2024).

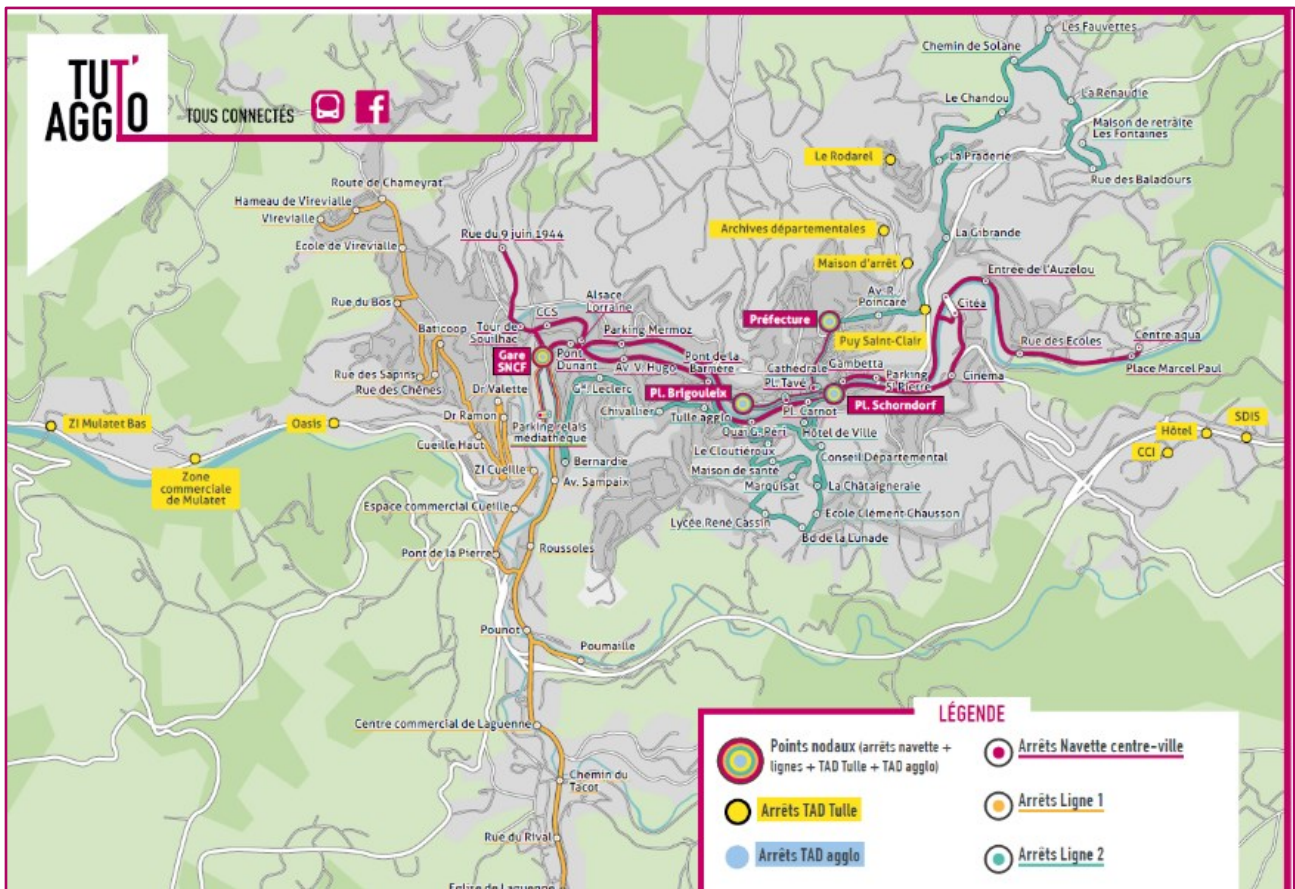


## Une connexion aérienne indispensable

Afin de garantir un transport rapide des territoires corrèziens vers Paris, la compagnie Chalais Aviation, assure une délégation de service public avec des liaisons quotidiennes (2 vols directs par jour du lundi au vendredi et un vol le dimanche) entre Brive et Paris Orly. Cette ligne, qui a pour l'État le statut de ligne aérienne de continuité territoriale, est indispensable à l'attractivité du territoire. Sa fréquentation est basse, le nombre de passagers en 2023 (environ 27 400) reste bien en dessous de celui de 2019 (49 000), malgré un retour à 2 rotations par jour). Le soutien des partenaires institutionnels (CG, CR, État) apparaît crucial pour son maintien.

## Le réseau de bus et de cars

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



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

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

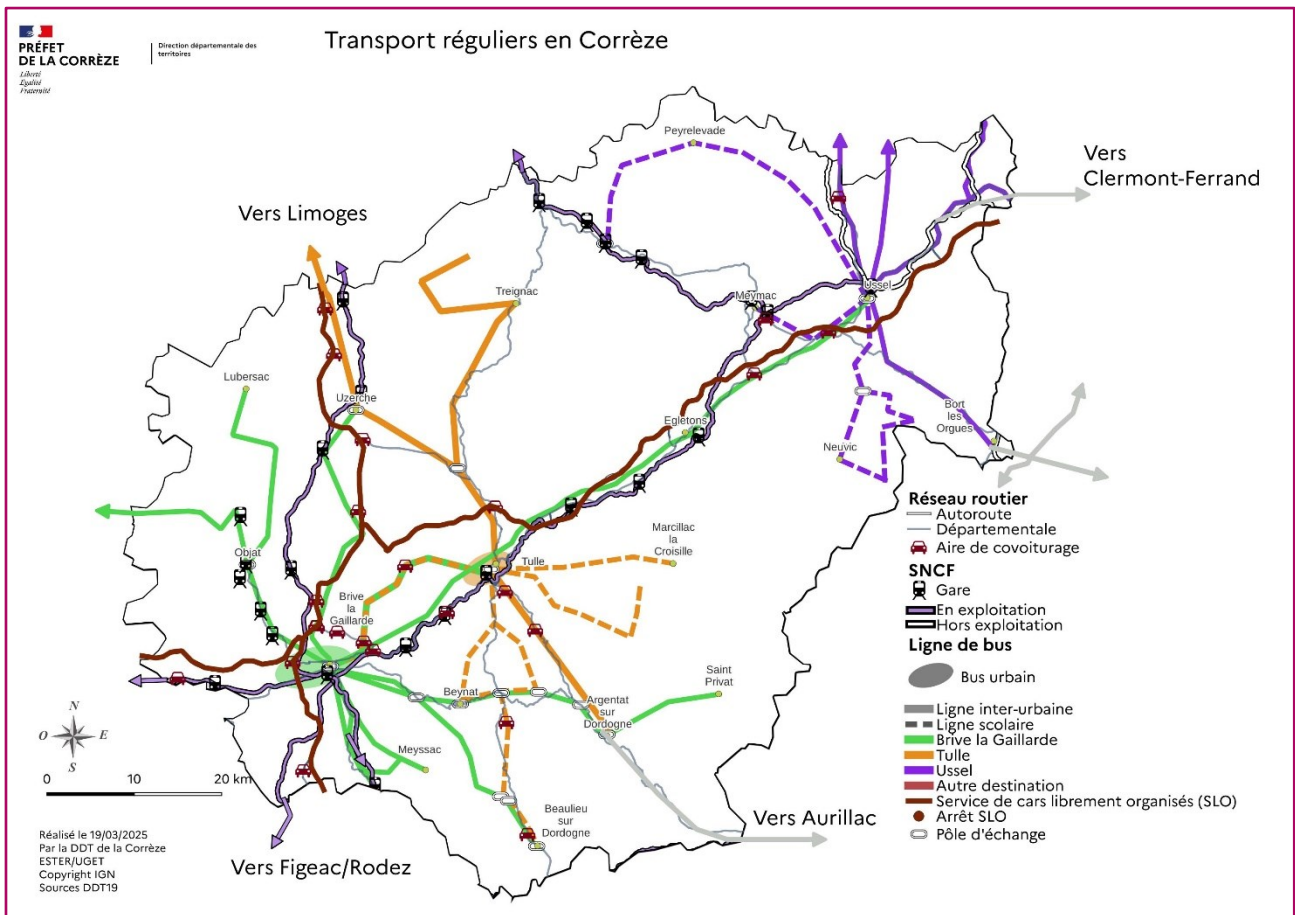
La fréquentation du service TUT a connu une très forte augmentation de 2017 à 2020, soit de plus de 30%. Puis avec la crise de 2020, la fréquentation a fortement chuté, mais en 2024, elle se rapproche du niveau de 2019, soit environ 190 000 usagers.

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



Source : Tulle Agglo

### Carte des lignes scolaires, TAD et SNCF (source : Préfecture de la Corrèze)



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

### 3.3 Des mobilités douces encore marginales

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

#### Déplacements cycles et pédestres

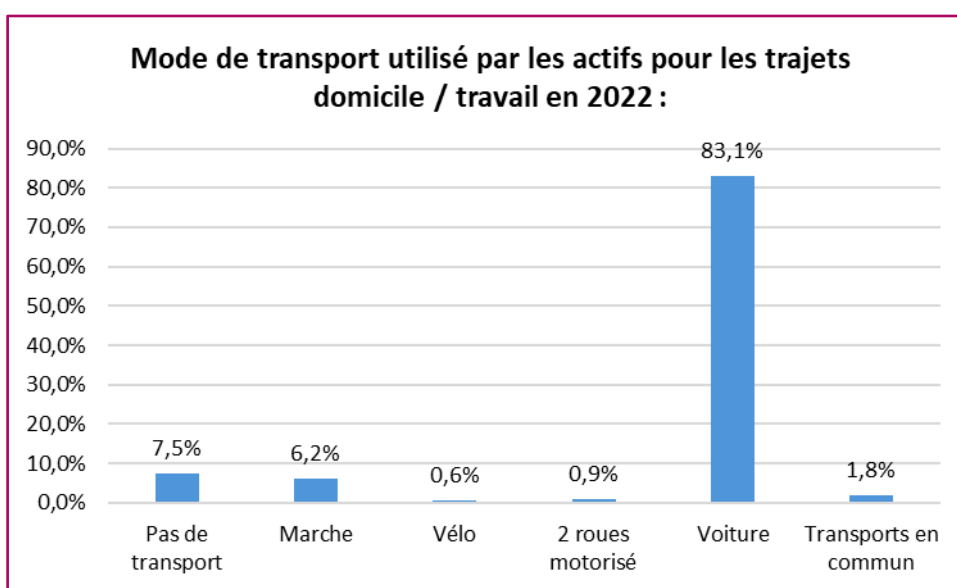
En région, ce sont les actifs résidant dans les villes-centres des grands pôles urbains qui utilisent le plus le vélo pour aller travailler.

La topographie du territoire, notamment à Tulle, n'aide pas à favoriser naturellement d'autres modes de déplacements que la voiture, mais le développement du vélo électrique est une opportunité pour y parvenir. Les modes de transports doux (vélo y compris assistance électrique, marche à pied, rollers, trottinette) sont surtout utilisés pour des trajets domicile-travail très courts (6,8% en 2022).



Source : Tulle Agglo

En 2022, sur le territoire du SCoT, 6,2% de la population utilise la marche à pied comme moyen de déplacement pour les trajets domicile / travail, et seulement 0,6% le vélo (source : INSEE). Ces déplacements sont moins fréquents sur les zones de montagne.



Source : INSEE 2022

## Perspectives post-crise sanitaire

Une réduction globale des déplacements est constatée, notamment pour les trajets domicile-travail, alors que les trajets pour le tourisme ou les achats se maintiennent.

D'autre part, une certaine méfiance a pesé sur les transports collectifs (voir ci-avant), qui a profité aux mobilités actives (vélo, marche à pied...) mais aussi à court terme à la voiture.

Le télétravail s'est durablement installé, même si son niveau a diminué après un pic constaté à la sortie de la crise sanitaire :

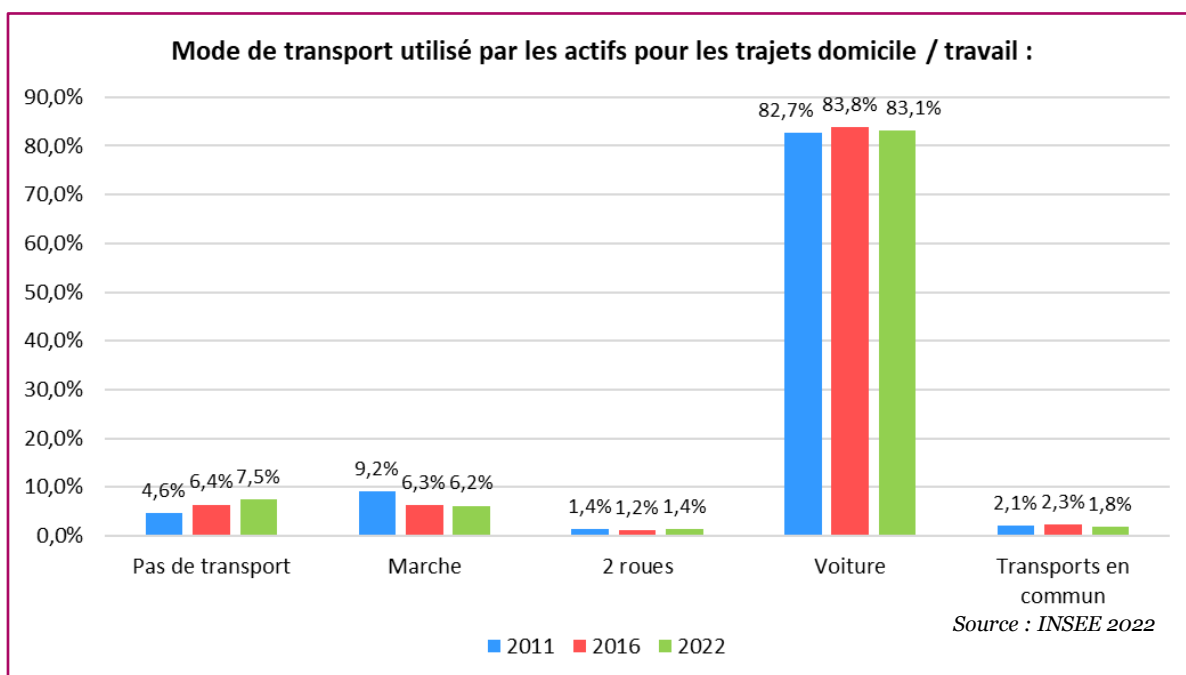
- 48 % des actifs souhaitent consacrer moins de temps aux déplacements pour le travail,
- la part des actifs « télétravaillables » est estimée à 20-40% des emplois.

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

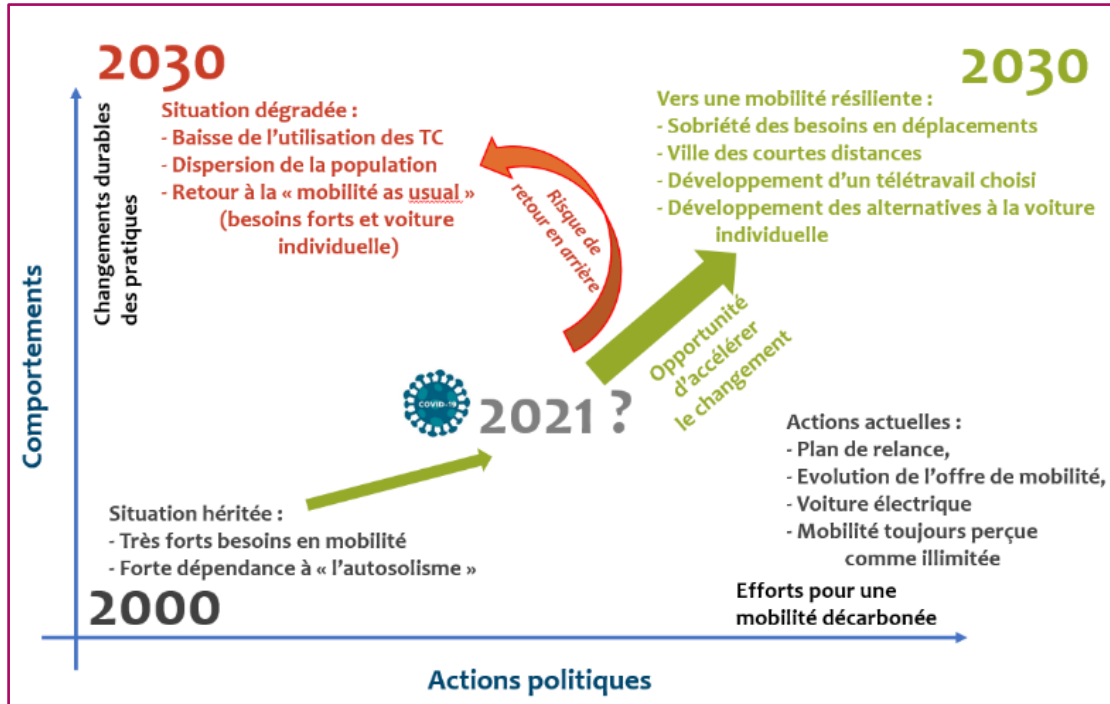
## Des évolutions marginales des pratiques depuis 2011

Depuis 2011, la part de la voiture dans les trajets domicile / travail est stable, passant de 82,7 % à 83,1 % entre 2011 et 2022, et la part des deux roues (motorisés ou non) est également stable.

Par ailleurs, la part des actifs travaillant à domicile et n'utilisant pas de transport augmente constamment depuis 2011, sans montrer de corrélation avec la crise sanitaire de 2020, car l'augmentation était déjà présente, et même plus forte, entre 2011 et 2016. En revanche, l'utilisation des transports en commun par les actifs a augmenté de +0,2 point entre 2011 et 2016, puis a baissé de -0,5 point entre 2016 et 2022.



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



## Transports en commun : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## **PARTIE 4 :**

# **ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

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

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

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

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

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

Cette loi amène deux implications principales pour le SCoT :

- La notion « d'artificialisation nette » du sol devra donc faire l'objet d'orientations du SCoT, en lien avec la définition qui est donnée dans les décrets d'application de la loi CLIRE. Ces orientations devront s'appliquer au plus tard à partir de 2031.
- L'objectif de réduction de 50% de la consommation foncière qui est d'application immédiate a été « territorialisé » fin 2024 par la modification du SRADDET, qui le module en fonction des caractéristiques de ses territoires, dans un phasage permettant de répondre à l'objectif de la loi.

### Nota sur les objectifs de consommation foncière / artificialisation :

- Il convient de préciser que la loi Climat et Résilience et le SRADDET qui la territorialise utilisent des référentiels chiffrés qui concernent la consommation d'espaces jusqu'en 2031, puis l'artificialisation au-delà. Toutefois, à ce stade, il n'existe pas de donnée permettant de mesurer l'artificialisation des sols de façon incontestable et partagée (le Géoportail de l'Artificialisation présentant en fait une donnée de consommation foncière).
- De plus, les deux notions sont complémentaires et la seconde ne se substitue pas à la première après 2031 : l'artificialisation vise à la préservation/amélioration de la fonctionnalité écologique des sols ; la consommation d'espace vise au maintien de la vocation naturelle, agricole ou forestière de l'espace.
- Le SCoT fait donc le choix, pour les périodes post 2031, de continuer à définir des objectifs chiffrés en termes de consommation d'espace étant entendu que les référentiels existants sont basés sur cette mesure, tout en introduisant la notion d'artificialisation et des enjeux de préservation de la fonctionnalité écologique des sols et en fixant des objectifs qualitatifs à ce sujet (limitation de l'imperméabilisation, renaturation...).

## Période analysée

En ce qui concerne la période analysée, le code de l'urbanisme demande que ce soit les 10 années précédant l'arrêt du projet qui soient prises en compte. Dans les faits, il est souvent délicat de se conformer exactement à cette exigence, compte tenu du fait que les bases de données sont actualisées avec un certain décalage temporel (1 ou 2 ans pour la plupart).

En parallèle, la loi Climat & Résilience, promulguée en août 2021 et d'application immédiate, invite à réaliser une analyse de la période 2011-2020 (les 10 années de référence de la loi), puis à effectuer le suivi de la consommation d'espaces à partir de 2021.

## 4.1 Méthode

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

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

### Bases de données

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

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

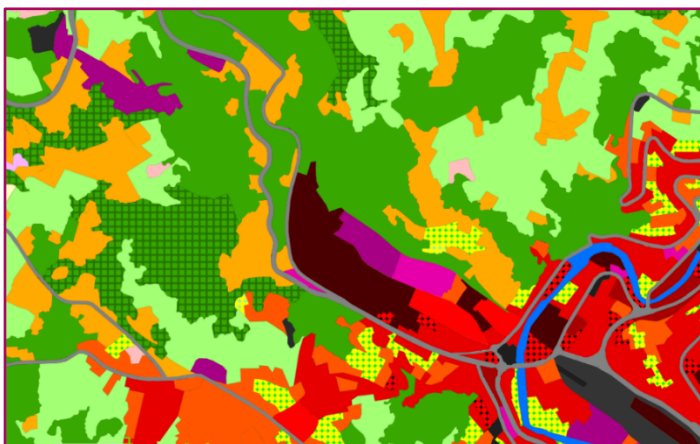
#### Observatoire régional d'occupation du sol (OCS)

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

Avantages :

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

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

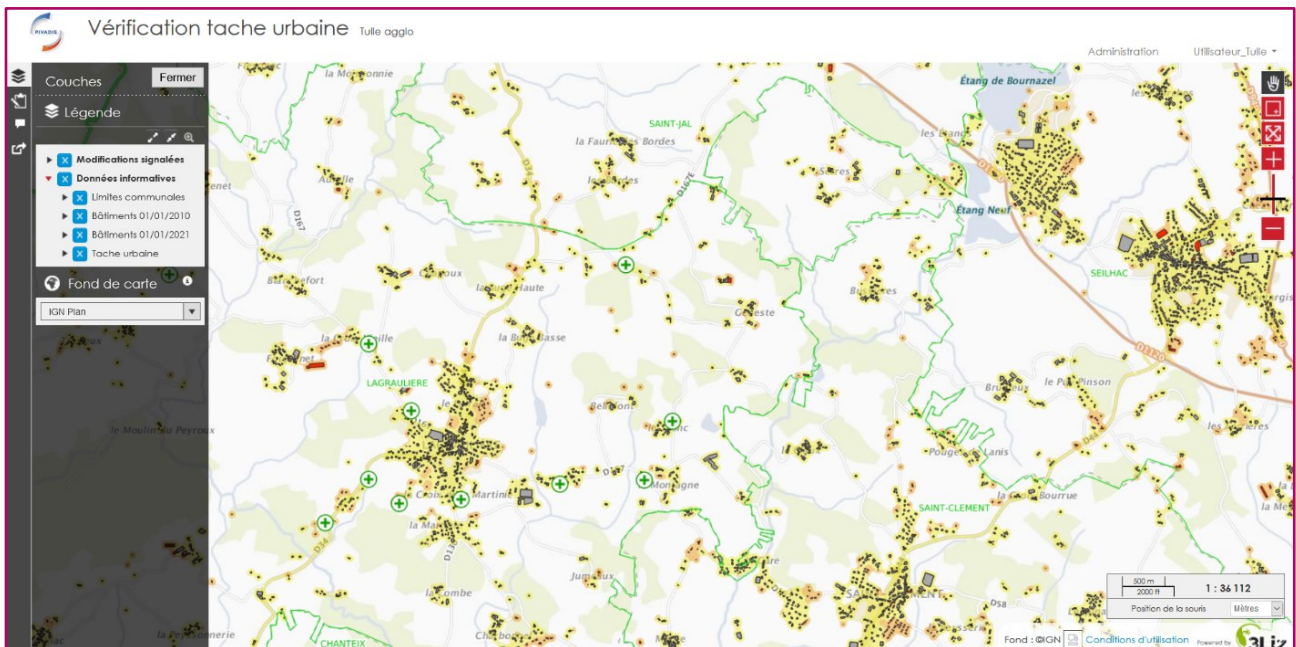


## BDTOPO 2011 et 2020

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

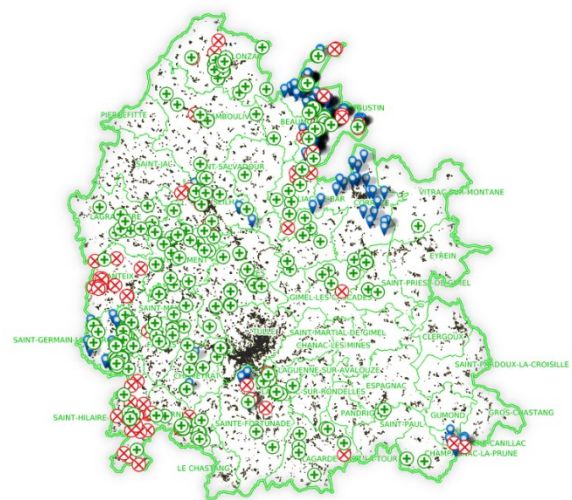
- Vérification de la donnée « de départ » à la date réelle du 01/01/2010,
- Vérification et actualisation de la donnée « d'arrivée » à la date du 01/01/2021.

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



Avantages :

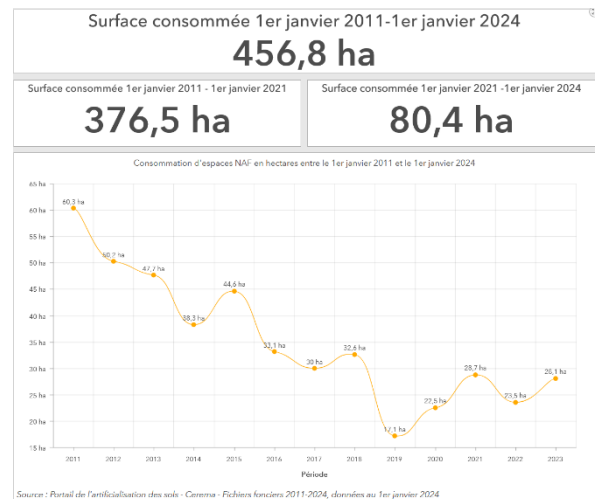
- Une donnée désormais disponible à l'échelle nationale chaque année,
- Une donnée qui prend en compte les constructions et donc le levier principal d'action des documents d'urbanisme,
- Une donnée qui permet de déployer des méthodes qualitatives (voir ci-dessous),
- Une donnée actualisée à la date réelle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



## Portail de l'artificialisation (fichiers fonciers)

A la suite de la loi Climat & Résilience, l'Etat a progressivement mis en place une base de données visant à fournir un référentiel de la consommation foncière pour chaque territoire sur la période de référence de la loi (2011-2020). **Ce référentiel, qui mesure la consommation d'espaces à l'aide de l'analyse des fichiers fonciers, s'est peu à peu imposé comme la seule donnée de référence incontournable. Il sera donc pris en compte par le SCoT.**

Toutefois, à la date de la rédaction du SCoT, le Portail de l'Artificialisation ne fournit pas de cartographie de l'évolution de la consommation foncière pour la période de référence. Le choix est donc fait de présenter ci-après une analyse complémentaire, à l'aide d'une autre base de donnée et d'une autre méthode, pour illustrer et spatialiser de façon infra-communale les enjeux de l'analyse de consommation foncière. L'illustration ainsi proposée met également l'accent sur les formes d'urbanisation (urbanisation linéaire, mitage...) que les seuls chiffres ne permettent pas de révéler. Il est précisé que si les chiffres présentés diffèrent naturellement, les conclusions des deux analyses convergent en termes d'enjeux à retenir pour le SCoT.



### Méthode proposée pour l'illustration : « Dilatation – Erosion 50/25 »

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

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

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

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

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

Les taches urbaines 2011 et 2021 sont superposées et les parties de la tache 2021 dépassant la tache 2010 sont isolées.

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

#### Avantages :

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

#### Inconvénients :

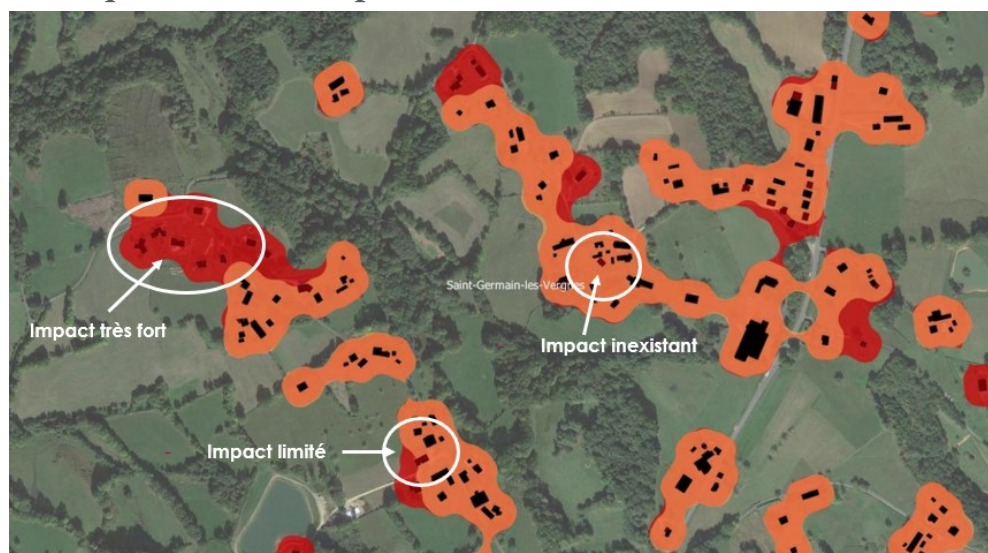
- Des ordres de grandeurs plus importants qu'avec la base de donnée du Portail de l'artificialisation (et la base régionale), à la fois pour la tache de départ et pour la progression récente. Les dynamiques observées restent toutefois les mêmes. Pour rappel, le SCoT n'utilise pas les chiffres de cette analyse, qui a uniquement une portée cartographique et illustrative.

#### Biais qualitatif :

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

- Le comblement des dents creuses est mis en avant,
- l'urbanisation au sein des bourgs et en continuité est valorisée,
- l'extension de l'urbanisation dispersée est pénalisante,
- le mitage est très consommateur.

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



C'est principalement en raison de ce biais qualitatif, que ne proposent pas les autres méthodes, que celle de la « dilatation – érosion » a été retenue pour l'illustration et afin de compléter les données du Portail de l'artificialisation. A posteriori, elle paraît particulièrement appropriée sur le territoire, où le mitage est un enjeu majeur (enjeu que les seuls chiffres ne révèlent pas).

## 4.2 Analyse illustrée (1<sup>er</sup> janvier 2011- 1<sup>er</sup> janvier 2021)

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

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

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

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

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

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

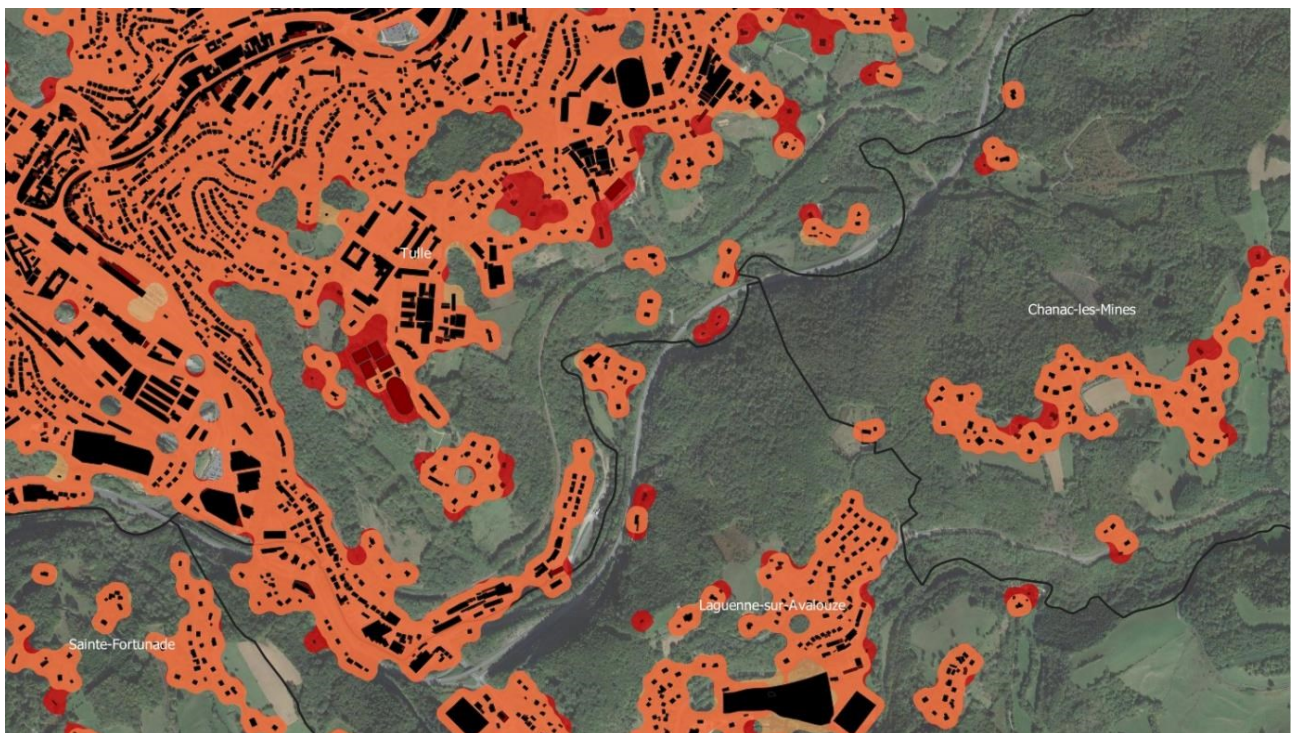
Le rythme de **progression de la tache urbaine de 1,02% /an**, bien supérieur aux dynamiques démographiques qui sont atones sur la période. Cela s'explique par la construction :

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

du PLH et du présent diagnostic) et en tout cas mieux maîtrisée. En effet, cette consommation foncière se fait principalement sous forme de constructions de maisons individuelles, et d'implantation assez « souple ». C'est sur cette partie de la consommation foncière que le SCoT dispose de leviers d'actions efficaces.

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

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

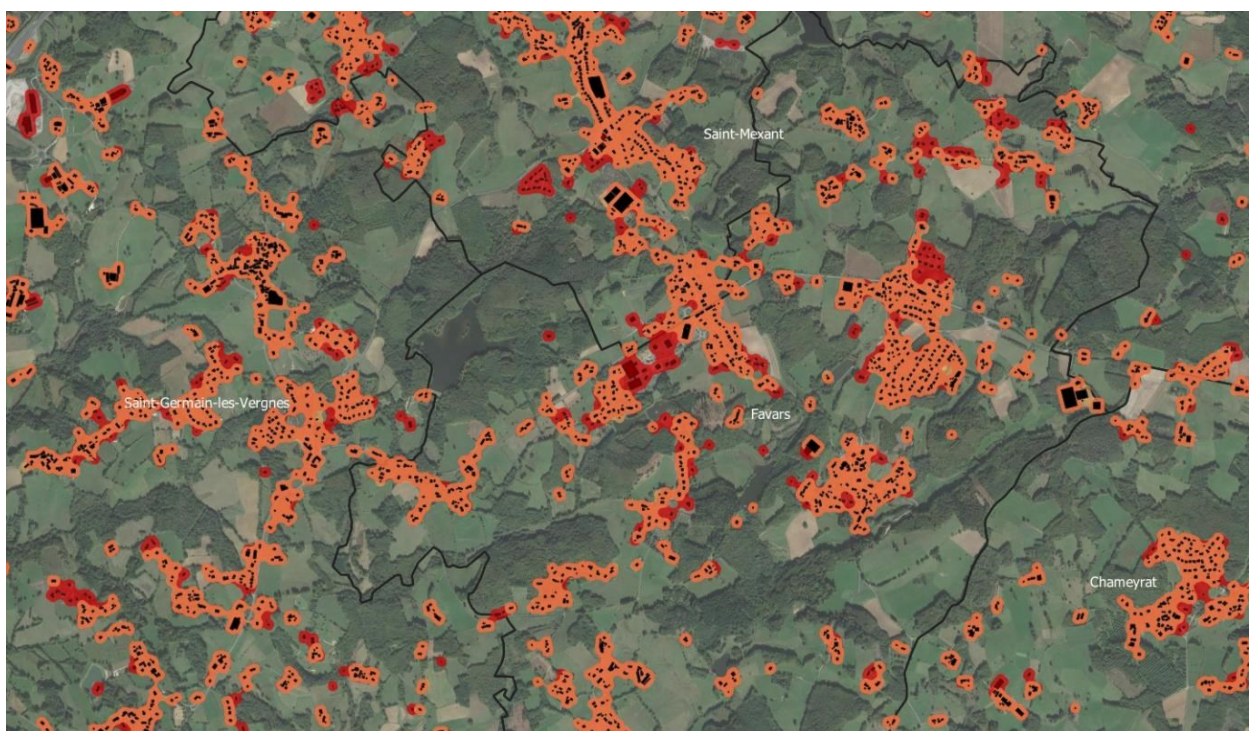


## Un fort étalement urbain dans les communes périurbaines

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

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

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



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



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



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



## Un mitage qui se développe dans les espaces ruraux

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

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

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



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

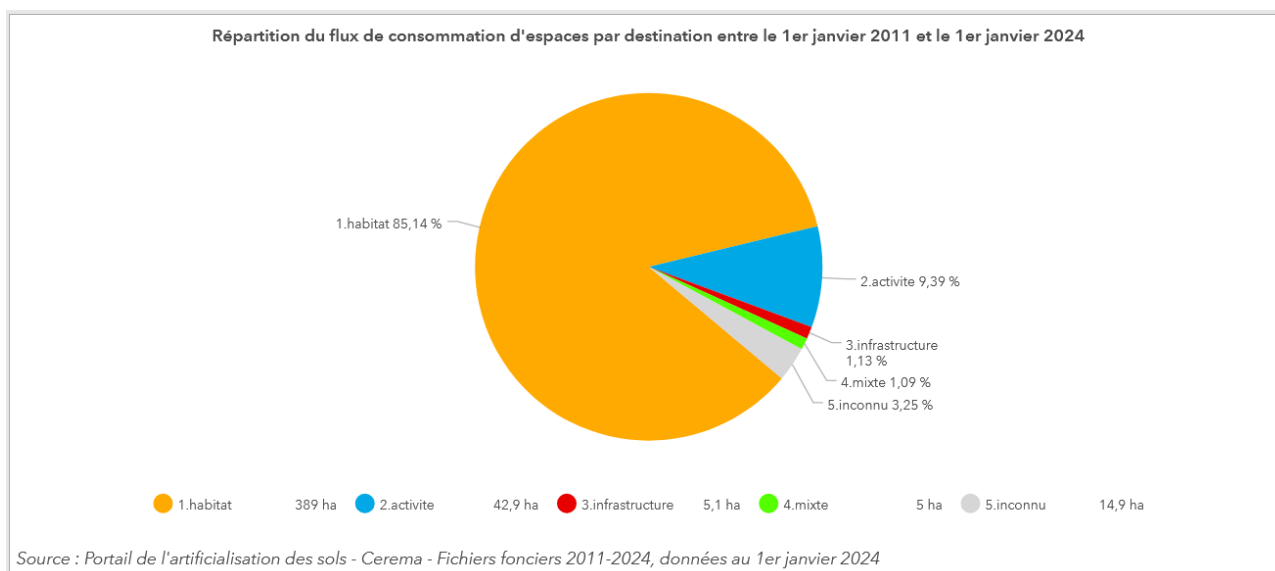
La préservation du foncier agricole est donc un enjeu majeur pour le SCoT.

### 4.3 Analyse chiffrée (donnée de référence du SCoT : Portail de l'artificialisation) – 1<sup>er</sup> janvier 2011 – 1<sup>er</sup> janvier 2024

Cette analyse s'appuie essentiellement sur le Portail de l'artificialisation et vise à définir la donnée de référence pour le SCoT (ainsi que son indicateur de suivi). A la date de rédaction, elle est disponible pour la période de référence 1<sup>er</sup> janvier 2011 – 1<sup>er</sup> janvier 2021, ainsi que pour les 3 années suivantes (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024).

#### Tendances à l'échelle de Tulle agglo

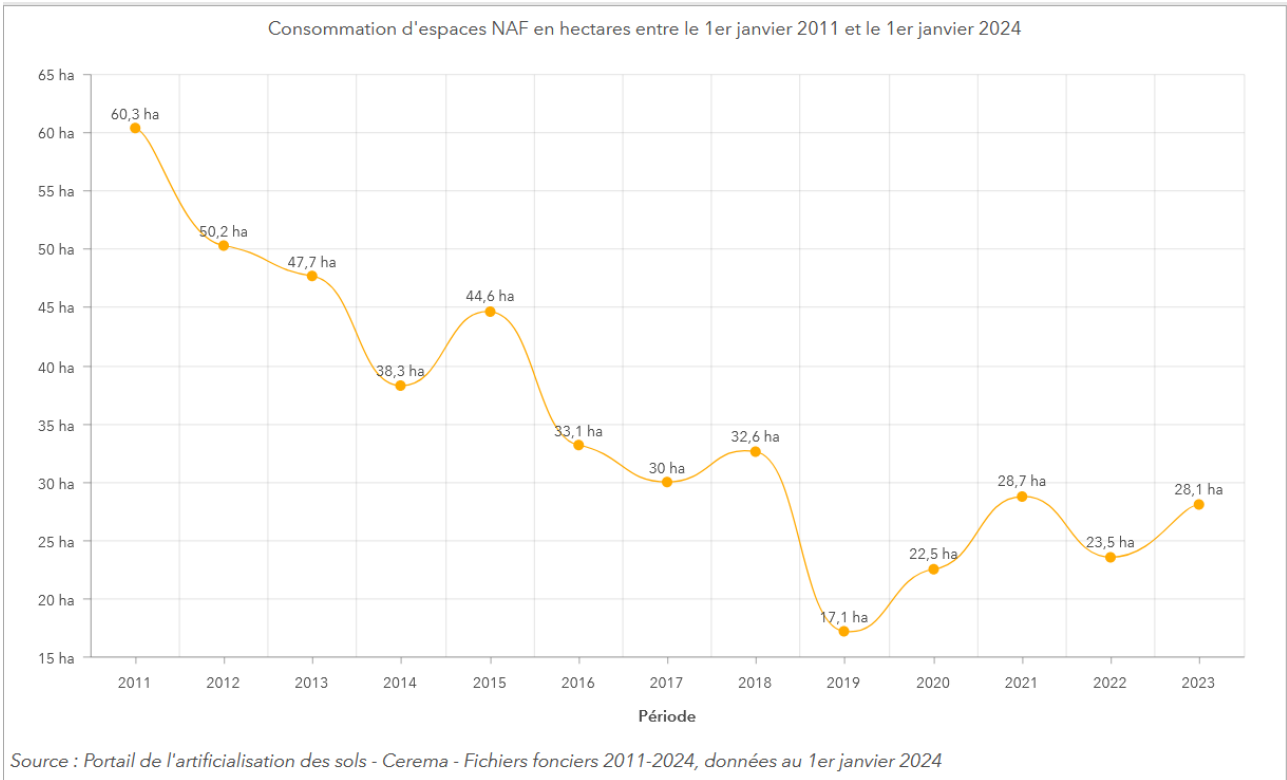
La consommation foncière est en grande partie liée à l'habitat et aux équipements liés (85,1%) et en second lieu à l'activité économique (9,4%). Hormis pour l'année 2018, on note que la consommation foncière pour le développement économique est très limitée.



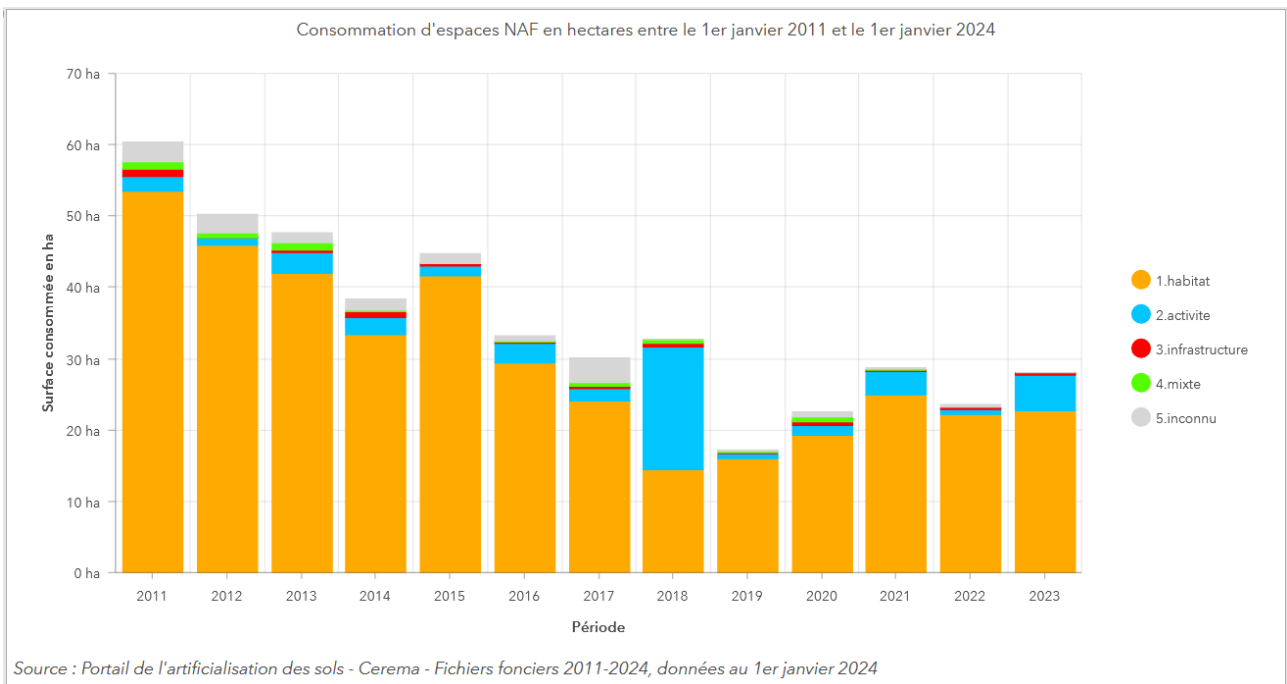
Le premier enseignement est que la consommation foncière a largement diminué sur la période de référence 2011-2021, puisqu'elle est passée de 60,3ha/an en 2011 (point le plus haut de la période analysée) à 22,5 ha/an en 2020 (l'année la plus basse étant observée en 2019, avec 17,1 ha). Le territoire s'est donc déjà inscrit, sur cette période, sur une trajectoire de réduction de 50% en 10 ans.

Cela peut s'expliquer par :

- Des efforts de sobriété, impulsés par le SCoT initial, et parfois traduits dans des plans locaux d'urbanisme (bien que le territoire soit encore loin d'être couvert et que certains documents soient relativement permissifs).
- Une dynamique démographique et économique moins importante par rapport à la période passée.



Enfin, un autre enseignement majeur est que la consommation foncière s'est ensuite stabilisée entre 20 et 30 ha/an entre 2021 et 2023 (28,7 ha en 2021 ; 23,5 ha en 2022 ; 28,1 ha en 2023). Cette situation, qui est en partie subie, fait que l'objectif de réduction pour la période 2021-2031 devient de plus en plus délicat à atteindre à l'échelle de Tulle agglo, et en particulier pour certaines communes.



En effet, la consommation foncière s'élève à 376,5 ha pour la période de référence (2011-2021), ce qui implique une consommation maximale de 192 ha pour 2021-2031 (calculés à partir de l'objectif

de 49% de réduction donné par le SRADDET). Le territoire a donc déjà consommé 80,3 ha en 3 ans, soit près de 42% de l'enveloppe de la période.

## Tendances à l'échelle des catégories de commune de l'armature territoriale

Le tableau ci-dessous permet de constater que la consommation est inégalement répartie entre les territoires et les populations, pour la période 2011-2021.

La ville centre, qui pèse 31% de la population du SCoT, ne représente que 7,2% de sa consommation foncière totale (27,1 ha) sur la période. Cela s'explique en partie par son atonie démographique sur la période, mais pas seulement puisque la ville continue de produire des logements et de renouveler et développer ses équipements et infrastructures. Cela illustre qu'elle est la mieux placée pour accueillir ces bâtiments nouveaux avec une plus grande sobriété foncière (parfois forcée par le relief) qui s'exprime par le renouvellement urbain et des densités les plus fortes du territoire.

Les pôles structurants, notamment Seilhac, ont connu sur la période de référence une croissance démographique ayant entraîné un étalement urbain (principalement pour l'habitat, mais aussi pour mettre à niveau les services et équipements), ce qui se traduit par une consommation foncière plus importante que leur poids démographique.

L'espace rural dynamique présente une forte consommation foncière eu égard à son poids démographique : il concentre près de 45% de la consommation foncière de la période pour 7,7% des habitants. Cela d'explique par une croissance démographique et des besoins en logements relativement forts. La production de logements étant générée principalement sous forme de logements individuels neufs en cœur de parcelle, elle s'est inévitablement traduite par une forte consommation foncière.

Enfin la consommation foncière dans les autres communes rurales, bien que limitée, est supérieure à leur poids démographique et malgré une croissance démographique minime voire nulle.

Typologie de commune	Commune	Pop 2009 (mun)	Pop 2022 (mun)	Taux Croissance 2009-2022	Part Pop 2022	Conso foncière 2011-2021	Part de la conso 2011-2021
Pôle central	Tulle	15396	13602		31,2%	27,10	
	<b>Total / Moyenne</b>	<b>15396</b>	<b>13602</b>	<b>-0,95</b>	<b>31,2%</b>	<b>27,1</b>	<b>7,2%</b>
Pôles tructurants	Corrèze	1168	1173		2,7%	24	
	Seilhac	1721	1814		4,2%	19,9	
	<b>Total / Moyenne</b>	<b>2889</b>	<b>2987</b>	<b>0,26</b>	<b>6,9%</b>	<b>43,9</b>	<b>11,7%</b>
Pôles d'équilibre	Chamboulive	1222	1158		2,7%	9,3	
	Clergoux	376	411		0,9%	4,5	
	Sainte-Fortunade	1773	1793		4,1%	21,1	
	<b>Total / Moyenne</b>	<b>3371</b>	<b>3362</b>	<b>-0,02</b>	<b>7,7%</b>	<b>34,9</b>	<b>9,3%</b>
Espace rural dynamique	<b>Total / Moyenne</b>	<b>14525</b>	<b>15042</b>	<b>0,27</b>	<b>34,5%</b>	<b>168,9</b>	<b>44,9%</b>
Espace rural	<b>Total / Moyenne</b>	<b>3342</b>	<b>3307</b>	<b>-0,08</b>	<b>7,6%</b>	<b>42,2</b>	<b>11,2%</b>
Espace rural à confort	<b>Total / Moyenne</b>	<b>5227</b>	<b>5250</b>	<b>0,03</b>	<b>12,1%</b>	<b>59,4</b>	<b>15,8%</b>
	<b>Total / Moyenne Tulle Agglo</b>	<b>44750</b>	<b>43550</b>	<b>-0,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>376,4</b>	<b>100,0%</b>

## Consommation foncière : synthèse et enjeux

### Synthèse :

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

### Enjeux :

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

## En synthèse : les enjeux transversaux et prioritaires

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

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

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

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

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

## **BIBLIOGRAPHIE**

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

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

**Atlas régional des paysages** du Limousin

**BPE** : Base Permanente des Equipements

**Corrèze tourisme**

**Département de la Corrèze**

**IGN** : Institut Géographique National

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

**La Montagne**

**Meilleursagents.com**

**Ministère en charge des sports**

**Préfecture de la Corrèze**

**Région Nouvelle-Aquitaine**

**RGP** : Registre Parcellaire Graphique

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

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