



Avec la participation de



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

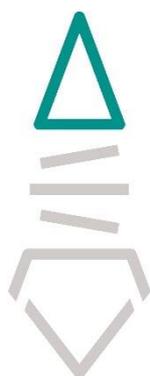
2022



# CONVENTION

## OPERATION DE REVITALISATION

### DU TERRITOIRE (ORT)



## ENTRE

La Communauté de Communes Haute Corrèze Communauté représentée par son Président, Monsieur CHEVALIER Pierre

La Commune d'Ussel représentée par son Maire, Monsieur ARFEUILLERE Christophe ;

La Commune de La Courtine, représentée par son Maire, Monsieur MICHELON Jean-Marc ;

La Commune de Bort-les-Orgues représentée par son Maire, Monsieur ZIOLO Eric ;

La Commune de Neuvic représentée par sa Maire, Madame MIERMONT Dominique ;

La Commune de Meymac représentée par son Maire, Monsieur BRUGERE Philippe ;

## ET

L'Etat, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et l'ANAH représentés par :

Le Préfet de la Corrèze, Monsieur DESPLANQUES Etienne ;

La Préfète de la Creuse, Madame DARPHEUILLE-GAZON Virginie ;

Il est convenu ce qui suit

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	6
<b>PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'APPLICATION, DE PILOTAGE D'ANIMATION ET DE SUIVI DE LA PRESENTE CONVENTION</b> .....	<b>7</b>
ARTICLE 1 – MODALITES GENERALES.....	7
1.1. L'objet de la convention.....	7
1.2. La structure de la convention.....	7
1.3. L'engagement des parties .....	8
ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 3 – PILOTAGE, ANIMATION, SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION.....	9
3.1 Pilotage.....	9
3.1.1 Le Comité de Pilotage.....	9
3.1.2 Le Comité Technique.....	9
3.1.3 Le groupe de travail.....	10
3.1.4 Le Comité des financeurs et son articulation avec le CRTE.....	10
3.2 Animation.....	10
3.3 Suivi.....	11
3.4 Evaluation.....	11
3.5 Communication et concertation du public.....	11
<b>PARTIE 2 : STRATEGIE INTERCOMMUNALE : DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE 4 – LE PROJET DE TERRITOIRE .....	12
4.1. Présentation du territoire .....	12
4.2. Le projet de territoire.....	13
4.2.1. Les objectifs du projet de territoire .....	13
4.2.2. Un projet de territoire autour de 4 piliers .....	13
4.2.3. Les 6 défis du territoire .....	14
4.3 La stratégie intercommunale .....	15
4.3.1. Diagnostic.....	15
4.3.2. Liens stratégiques des binômes « Petites villes de demain » .....	17
4.3.3. Enjeux, objectifs et stratégie du territoire par axes opérationnels .....	18
ARTICLE 5 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE.....	23
ARTICLE 6 – BUDGET GLOBAL .....	23
ARTICLE 7 – CALENDRIER GLOBAL DE DEPLOIEMENT.....	24
7.1.1. Phase 1 : Diagnostic et rédaction de la convention .....	24
7.1.2. Phase 2 : Initialisation.....	25

7.1.3. Phase 3 : Mise en œuvre de la convention .....	25
<b>PARTIE 3 : DECLINAISON DE LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE PAR VILLE</b> .....	<b>26</b>
ARTICLE 8 – VILLE D’USSEL .....	26
8.1 Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune .....	26
8.1.1 Synthèse du diagnostic.....	26
8.1.2. Enjeux spécifiques à la ville de Ussel.....	32
8.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale .....	32
8.3. Périmètre d’intervention.....	36
8.4 Plan d’action.....	37
ARTICLE 9 – VILLE DE LA COURTINE .....	39
9.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune .....	39
9.1.1. Synthèse du diagnostic.....	39
9.1.2. Enjeux .....	43
9.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale .....	43
9.3. Périmètre d’intervention.....	45
9.4. Actions à l’échelle de la commune.....	45
ARTICLE 10 – VILLE DE BORT-LES-ORGUES.....	46
10.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune .....	46
10.1.1. Synthèse du diagnostic.....	46
10.1.2. Enjeux .....	52
10.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale .....	52
10.3. Périmètre d’intervention.....	55
10.4. Actions à l’échelle de la commune.....	55
ARTICLE 11 – VILLE DE NEUVIC.....	56
11.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune .....	56
11.1.1. Synthèse du diagnostic.....	56
11.1.2. Enjeux .....	62
11.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale .....	62
11.3. Périmètre d’intervention.....	64
11.4. Actions à l’échelle de la commune.....	65
ARTICLE 12 – VILLE DE MEYMAC.....	66
12.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune .....	66
12.1.1. Synthèse du diagnostic.....	66
12.1.2. Enjeux .....	70
12.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale .....	70

12.3. Périmètre d'intervention.....	72
12.4. Actions à l'échelle de la commune.....	72
<b>PARTIE 4 : COMMUNICATION ET MODALITES JURIDIQUES</b> .....	<b>73</b>
ARTICLE 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	73
ARTICLE 14 – UTILISATION DES LOGOS .....	73
ARTICLE 15 – TRAITEMENT DES LITIGES et RESILIATION.....	73
ANNEXES.....	75
ANNEXE 1 : SYNTHESE DES ETUDES, DIAGNOSTICS ET DOCUMENTS CADRES SUR LE TERRITOIRE...75	
ANNEXE 2 : TABLEAU GLOBAL : PLAN D'ACTION, LEVIERS JURIDIQUES ET FINANCEMENTS PREVISIONNELS .....	75
ANNEXE 3 : PERIMETRES D'INTERVENTION DE L'ORT.....	75
ANNEXE 4 : FICHES ACTIONS .....	75

## PREAMBULE

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation du territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle constitue une boîte à outils au service de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. Ces opérations ont été créées par l'article 157 de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales), dont la mise en œuvre est coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale. Elle est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation des centres-bourgs, tels que la modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, la réhabilitation des équipements publics, de services et des friches urbaines, la valorisation du patrimoine bâti, etc....

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville, ou permettant la suspension d'autorisations d'exploitation commerciale en périphérie.

Le territoire de Haute-Corrèze Communauté est concerné par ces problématiques de revitalisation, et plus particulièrement les centres-bourgs de ses pôles structurants. Par conséquent, les communes d'Ussel, La Courtine, Bort-les-Orgues et Neuvic ont été labellisées « Petites Villes de Demain » (PVD) le 19 mai 2021. Elles forment deux binômes : Ussel / La Courtine au nord du territoire, Bort-les-Orgues et Neuvic dans la partie sud.

Bien que n'étant pas identifiée PVD, la commune de Meymac occupe une place stratégique dans la structuration du territoire intercommunal, c'est pourquoi il a été décidé de l'intégrer dans cette convention.

## PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'APPLICATION, DE PILOTAGE D'ANIMATION ET DE SUIVI DE LA PRESENTE CONVENTION

### ARTICLE 1 – MODALITES GENERALES

#### 1.1. L'objet de la convention

La présente convention d'ORT est un contrat adaptable et évolutif entre l'EPCI, la ville principale, les communes partenaires et l'Etat, pour la revitalisation du territoire de Haute-Corrèze à travers de ses centralités. Elle a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre de l'ORT sur les communes d'Ussel, La Courtine, Bort-les-Orgues, Neuvic et Meymac et ses effets escomptés à l'échelle du territoire. Par sa légitimité politique et sa visibilité, elle constitue un levier pour mobiliser différents partenaires financiers ou techniques, à l'échelle nationale et locale.

Elle a enfin pour vocation à s'articuler avec le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) qui a été conclu entre l'État et Haute-Corrèze Communauté le 2 juillet 2021.

#### 1.2. La structure de la convention

La convention s'articule en trois parties, qui présentent successivement :

- Les éléments de diagnostic et les premières orientations de la stratégie de revitalisation ;
- Le projet urbain de territoire comprenant les volets : habitat, économique et social, le développement durable, la valorisation du patrimoine et le tourisme ;
- Le périmètre de la stratégie territoriale, correspondant à l'échelle large de réflexion du projet ;
- Le périmètre des secteurs d'intervention de chaque pôle structurant sur lesquels sont mobilisables les leviers juridiques découlant de cette convention
- La description des actions prévues dans ces secteurs d'intervention selon la nomenclature suivante : **AXE-SECTEUR-NUMERO ACTION**
- Le calendrier prévisionnel par phase ;
- Le budget global de chaque action, comprenant notamment les participations financières des collectivités, des maîtres d'ouvrage ou des partenaires co-financeurs figurant sur les fiches actions et le plan d'action global ;
- L'engagement des partenaires, la gouvernance, l'animation, le pilotage, la coordination, l'évaluation des actions ;

A mesure de l'évolution des projets, la convention sera progressivement complétée et modifiée par voie d'avenants.

### 1.3. L'engagement des parties

Les parties s'engagent à mener les efforts nécessaires pour assurer la mise en œuvre effective de la convention et la réalisation des actions qui y sont inscrites.

#### Les collectivités bénéficiaires s'engagent à :

- Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour mener à bien le pilotage et la mise en œuvre du programme sur leur territoire en phase d'initialisation comme en phase de déploiement.
- Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations de l'ORT
- Réaliser un suivi trimestriel des études et actions engagées, et à le formaliser à travers la mise à jour des documents de pilotage (plan d'action global et financier, fiches action, etc.)
- Assurer l'articulation des différentes actions mises en œuvre sur le territoire (OPAH-RR, OPAH-RU, SCOT, PLUi, PLH, programme LEADER, etc.).

#### L'Etat s'engage à :

- Animer le réseau des Partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre des actions ;
- Étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles ;
- Désigner et mobiliser les experts techniques au sein de ses services pour accompagner la mise en œuvre de la convention ORT.

#### Les partenaires :

- Instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ;
- Mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

## ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de **cinq ans** à compter de sa date de signature. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

## ARTICLE 3 – PILOTAGE, ANIMATION, SUIVI ET EVALUATION DE L'OPERATION

Les collectivités bénéficiaires doivent s'engager à assurer le pilotage, l'animation, le suivi et l'évaluation de l'ORT dont les modalités sont définies ci-dessous. Des partenaires d'actions spécifiques de l'ORT pourront être ponctuellement associés aux différentes instances de gouvernance.

### 3.1 Pilotage

#### 3.1.1 Le Comité de Pilotage

Le **Comité de Pilotage (COFIL)** est chargé de la conduite générale et de l'évaluation du projet d'ORT sur les cinq communes ciblées. Il se réunit **deux fois par an** à minima : une première fois en fin d'année, pour dresser le bilan de l'année écoulée et réaffirmer les objectifs de l'année suivante, et une seconde fois après la tenue du comité des financeurs, pour en faire une synthèse et mettre éventuellement à jour les objectifs et les orientations budgétaires. Ce comité est composé de chaque représentant des parties signataires énoncées ci-dessous :

- Haute Corrèze Communauté ;
- La préfecture de la Corrèze ;
- La préfecture de la Creuse ;
- La ville d'Ussel ;
- La ville de la Courtine ;
- La ville de Bort-les-Orgues ;
- La Ville de Neuvic ;
- La ville de Meymac ;

#### 3.1.2 Le Comité Technique

Le **Comité Technique (COTECH)** est chargé d'arbitrer et d'évaluer l'avancement de l'ORT pendant la durée de la convention. Il se réunit **une fois par trimestre** à minima. Selon les ordres du jour, il réunira l'ensemble des cinq communes, ou les binômes de communes signataires de la convention PVD et Meymac. Il est composé des techniciens suivants :

- La Directrice Générale des Services de Haute Corrèze Communauté ;
- Le Directeur Finances et affaires juridiques de Haute Corrèze Communauté ;
- Le Directeur Général Adjoint de l'Environnement et Aménagement de l'espace de Haute Corrèze Communauté ;
- La Cheffe du service aménagement de l'espace de Haute Corrèze Communauté ;
- La Cheffe de projet PVD pour les communes d'Ussel et La Courtine ;
- La Cheffe de projet PVD pour les communes de Bort-les-Orgues et Neuvic ;
- Les Directeurs Généraux des Services des villes de Ussel, Bort-les-Orgues, Neuvic et Meymac
- La responsable du service développement territorial de la ville d'Ussel ;

- Un représentant de la commune de La Courtine ;
- Un représentant technique de la préfecture et/ou DDT 19 ;
- Un représentant technique de la préfecture et/ou DDT 23 ;

### 3.1.3 Le groupe de travail

**Le groupe** de travail est chargé de suivre les actions définies dans la convention, de faire remonter leur état d'avancement au COTECH et au COPIL, d'assurer l'articulation entre les différents projets, et de s'informer des dispositifs étatiques existants pour les adapter localement. Il se réunit **une fois par mois** a minima. Selon les ordres du jour, il rassemblera les cinq communes, ou les binômes de communes signataires de la convention PVD et Meymac.

Il est composé :

- Des cheffes de projet PVD de Haute Corrèze Communauté ;
- De la responsable du service développement territorial de la ville d'Ussel ;
- D'un représentant de chaque commune signataire ;
- De personnes référentes selon les thématiques abordées.

### 3.1.4 Le Comité des financeurs et son articulation avec le CRTE

Le comité des financeurs regroupe l'ensemble des partenaires financiers de l'ORT, qui s'articule étroitement avec le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). Il se réunit **deux fois par an**.

Il regroupe :

- La Banque des Territoires ;
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires ;
- L'Agence Nationale de l'Habitat ;
- L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) ;
- Le CEREMA
- La région Nouvelle Aquitaine ;
- Le département de la Corrèze ;
- Le département de la Creuse ;
- L'Etat ;
- Tout autre financeur public ou privé sollicitable sur les dossiers présentés.

## 3.2 Animation

Un état d'avancement global de l'ORT et de chacune des actions sera réalisé chaque trimestre par le comité technique.

Lors du démarrage d'une action, un rapport détaillant ses modalités de mise en œuvre et ses résultats envisagés, sera présenté au comité de pilotage. À cet effet, les fiches-actions, le plan d'action et les fiches-contacts seront transmis lors des réunions entre les membres des différentes instances de gouvernance définies dans l'article 3.

L'ensemble des éléments de travail sont déposés sur un espace partagé entre les différents partenaires.

### 3.3 Suivi

Un tableau de bord du suivi du programme est régulièrement renseigné. Sur la base de l'annexe 2, il évalue l'avancement de chaque action en confrontant son degré de réalisation aux indicateurs de suivi inscrits sur sa fiche-action (les fiches-actions sont regroupées dans l'annexe 4).

### 3.4 Evaluation

La confrontation entre l'avancement des actions et les indicateurs de suivi des fiches-actions permettra de dresser un bilan annuel de l'ORT en comité de pilotage. Cette étape d'évaluation va pouvoir rendre compte de l'évolution générale du projet d'ORT, mais surtout d'apprécier ses résultats et juger de ses effets à l'échelle du territoire. Une évaluation globale sera effectuée au bout de 5 ans.

### 3.5 Communication et concertation du public

Le diagnostic de la présente convention a inclus des phases de concertation de la population à travers des balades urbaines et des ateliers. Afin de soutenir l'implication des habitants dans les différentes actions et répondre le plus justement possible aux besoins, des restitutions de nos diagnostics et des séances d'échange avec les habitants seront organisées au cours de l'opération de revitalisation du territoire. Les concertations effectuées seront explicitées dans la partie 3 de chaque commune. Une charte graphique « revitalisation » est proposée aux communes signataires pour mettre en avant leurs actions de communication en lien avec l'ORT et leur partenariat avec Haute Corrèze Communauté.

## PARTIE 2 : STRATEGIE INTERCOMMUNALE : DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS

### ARTICLE 4 – LE PROJET DE TERRITOIRE

#### 4.1. Présentation du territoire



Figure 1 - Carte du territoire de Haute-Corrèze

Haute-Corrèze Communauté compte 71 communes, à cheval sur les départements de la Corrèze et de la Creuse. Avec une superficie de 1 895 km<sup>2</sup>, elle représente la quatrième plus grande intercommunalité de France. Malgré son étendue, le territoire est relativement peu dense puisqu'il ne compte que 34 043 habitants et que seules quatre communes dépassent les 1 000 habitants. Il s'organise autour d'un pôle central, la ville d'Ussel (sous-préfecture et troisième aire urbaine de la Corrèze) et de quatre communes principales (Bort-les-Orgues, Meymac, Neuvic et La Courtine). Le SCOT du Pays Haute-Corrèze Ventadour montre que ces différents pôles structurants assurent l'équilibre de l'accès aux services, commerces et équipements à l'échelle du territoire. Cet équilibre est permis par un réseau de circulation qui s'articule autour de deux grands axes, l'autoroute A89 et la RD1089, qui relie Haute-Corrèze Communauté aux territoires voisins. Ces axes traversent le territoire d'Est en ouest et représentent l'interface entre deux géographies remarquables que sont le plateau de Millevaches au nord, et les gorges de la Dordogne au sud. Le territoire est en effet partie prenante du périmètre du Parc Naturel Régional de Millevaches, un espace valorisé pour ses ressources naturelles

(le bois, l'énergie, l'eau, la biodiversité, mais aussi l'agriculture et le tourisme) au niveau national. Il est également traversé par de nombreux cours d'eau qui lui assurent une autonomie énergétique par la présence de barrages hydroélectriques.

## 4.2. Le projet de territoire

La construction du projet de territoire a fait l'objet d'une démarche participative impliquant près de 400 acteurs (maires, élus communautaires, habitants, secrétaires de mairie et agents de Haute-Corrèze Communauté). A ce titre, l'enquête d'image et d'identité réalisée a reçu plus de 230 contributions.

### 4.2.1. Les objectifs du projet de territoire

- Répondre aux 6 défis que rencontre le territoire (cf. 4.2.2) ;
- Donner sens à la fusion des intercommunalités ;
- Permettre aux communes de remplir leur fonction première : répondre aux besoins des habitants ;
- Attirer de nouveaux habitants ;
- Dépasser les clivages traditionnels ;
- Concilier les points de vue de chaque commune ;
- Définir des champs d'intervention communs ;
- Amener les acteurs à se comprendre, canaliser les énergies, coordonner les actions sur le territoire ;
- Mettre en place des moyens nouveaux (financiers et humains).

### 4.2.2. Un projet de territoire autour de 4 piliers

- Un **territoire actif** pour attirer de nouvelles populations et développer l'économie, le tourisme (par exemple : aider financièrement les entreprises ; assurer la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences territoriales ; soutenir l'attractivité du territoire ; aménager des zones d'activités économiques et des sites touristiques emblématiques).
- Un **territoire vivant** pour accueillir et favoriser l'épanouissement des populations (par exemple : rénover une médiathèque ; construire une micro-crèche ; développer des voies vertes et valoriser dix sentiers de randonnées phares ; construire une aire d'accueil des gens du voyage).
- Un **territoire préservé** pour protéger et valoriser nos richesses (par exemple : optimiser la collecte, le tri des déchets et obtenir le label « territoire d'économie circulaire » ; construire un plan local d'urbanisme intercommunal, un plan climat air énergie territorial, un programme de travaux et gestion des milieux aquatiques).

- Un **territoire responsable** pour assurer un avenir durable à Haute-Corrèze Communauté (par exemple : favoriser les programmes locaux et les opérations de rénovation de l'habitat ; construire un schéma d'alimentation en eau potable ; mettre l'éco-responsabilité au cœur de tous les projets ; mettre en commun des moyens techniques et humains existants).



Figure 2 - Les quatre piliers du projet de territoire

#### 4.2.3. Les 6 défis du territoire

Le projet de territoire a identifié les 6 défis suivants :



Figure 3 - Les 6 défis du territoire

## 4.3 La stratégie intercommunale

### 4.3.1. Diagnostic

Le diagnostic se base sur différents documents d'urbanisme et études, réalisés à l'échelle de l'EPCI et par commune, et recensés en **annexe 1**.

#### *Un état des lieux posé par le schéma de cohérence territoriale (SCOT)*

Porté par le syndicat mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour, le SCOT est un outil de planification qui prévoit **l'aménagement et le développement du territoire de manière cohérente et durable selon les objectifs suivants** :

- Aménager harmonieusement l'espace ;
- Développer économiquement et solidairement le territoire ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Assurer l'équilibre social de l'habitat, la diversité des fonctions urbaines et rurales ;
- Économiser les ressources.

Lors de la réalisation du SCOT, un diagnostic approfondi du territoire a été mené dont les éléments, nécessaires à la compréhension de la stratégie intercommunale, sont résumés ci-dessous.

#### *Diagnostic socio-économique du territoire*

Le territoire constitue un bassin de vie rural, structuré autour de la ville-centre d'Ussel. Il connaît un **phénomène de décroissance démographique depuis les années 1980 et de vieillissement de la population**, malgré le flux migratoire positif et l'offre d'emplois surdimensionnée

Avec un indicateur de concentration de l'emploi de 108, le territoire propose en effet plus d'emplois que le nombre d'actifs occupés qui y résident. La majorité sont employés ou ouvriers, les cadres et professions intermédiaires étant peu représentés. Si l'offre d'emploi demeure stable, **3 000 actifs seront à remplacer d'ici dix ans**. Par conséquent, elle devrait constituer un atout pour favoriser l'installation de jeunes actifs sur le territoire.

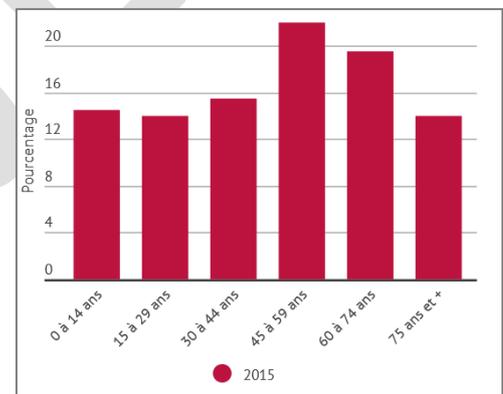


Figure 4 - Répartition de la population par tranches d'âge en 2015

Pourtant, **les centralités peinent à garder et à attirer de nouveaux habitants**, surtout les jeunes ménages et les actifs. Les communes de Bort-les-Orgues, et dans une moindre mesure Ussel et Meymac, perdent des habitants au bénéfice de leurs périphéries qui attirent pour leur identité de « village ». Bien que les bassins de vie se dépeuplent, ils demeurent les principaux bassins d'emplois et de services. Par conséquent, la problématique de l'accessibilité et plus généralement, des mobilités collectives à l'échelle du territoire, est prégnante et représente un enjeu pour redynamiser le territoire. A l'heure actuelle, l'attractivité des pôles reste largement dépendante des axes routiers principaux (A89 et RD 1089) qui traversent le territoire d'Est en ouest.

La ville-centre d'Ussel passe sous le seuil des 10000 habitants, critique pour le maintien des services.

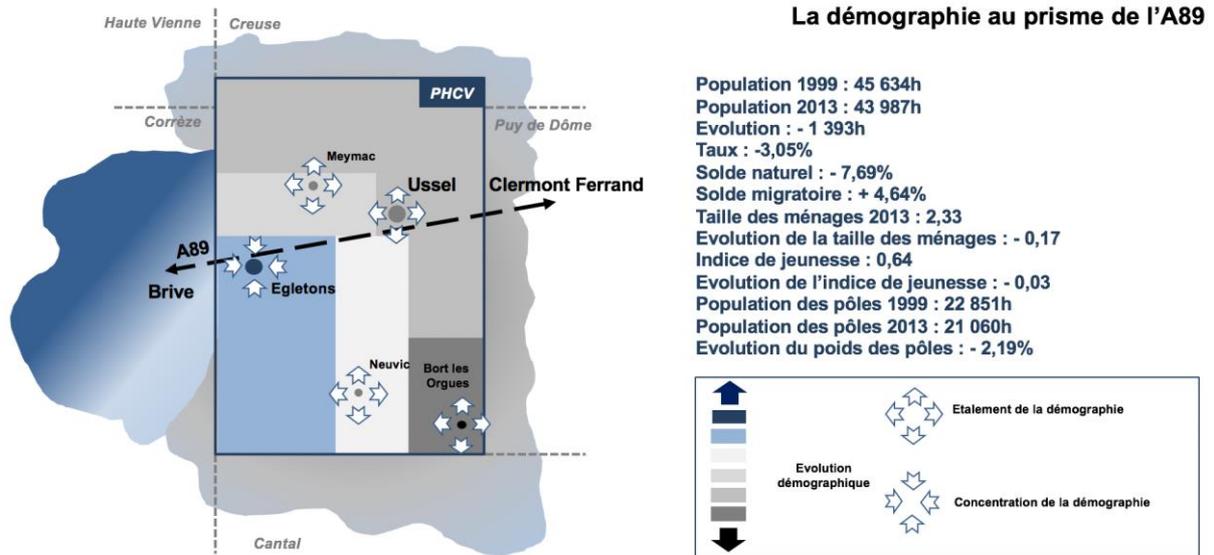


Figure 6 La démographie au prisme de l'A89 ; Pays Haute-Corrèze Ventadour ; 2019

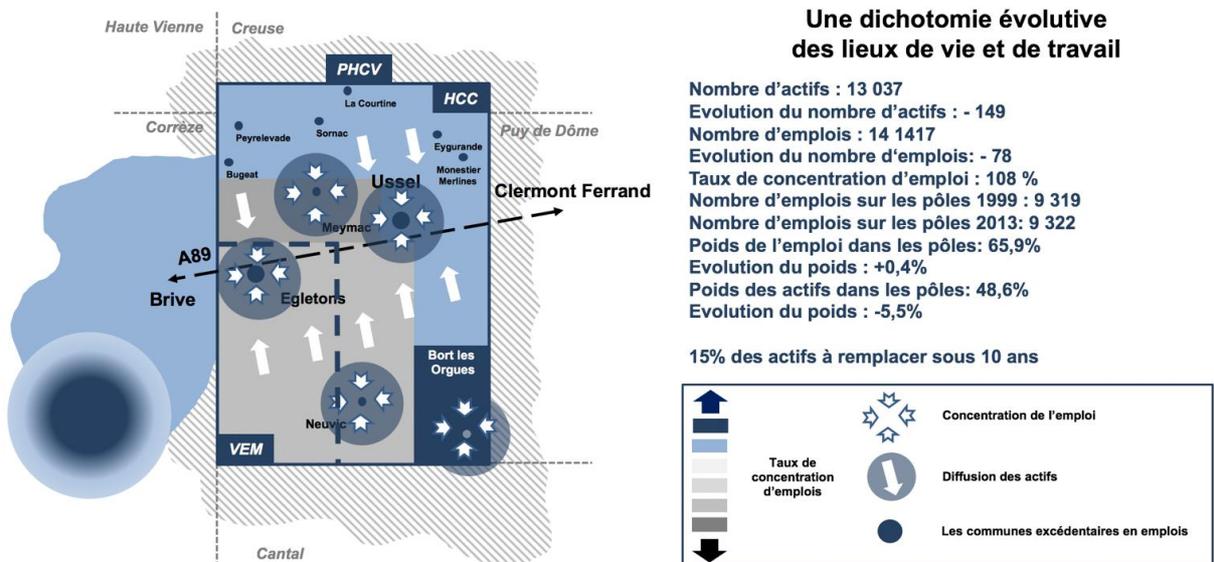


Figure 5 - Une dichotomie évolutive des lieux de vie et de travail (Pays Haute-Corrèze Ventadour, 2019)

## Développement économique et commercial

Le territoire se caractérise par une **augmentation de la vacance des rez-de-chaussée commerciaux**. Si la problématique du délaissement des locaux est nationale et s'explique par des facteurs externes comme le développement du e-commerce, elle est particulièrement visible dans les centres-bourgs des pôles structurants de Haute-Corrèze. Le centre historique d'Ussel, victime de « l'effet rond-point » qui le rend peu ouvert à la circulation piétonne, en constitue un exemple frappant.

Concernant l'**emploi**, dont l'**offre est supérieure au nombre d'actifs sur le territoire**, il se répartit dans plusieurs secteurs d'activités, dont le secteur public représente la part la plus importante. Les secteurs d'activités secondaires dominants sont les produits minéraux, la chimie et la pharmacie, le bois, l'habillement et le cuir et la métallurgie dont les principales entreprises se situent sur les cinq pôles du territoire.

L'économie industrielle est surtout présente sur le bassin de Bort-les-Orgues, excédentaire en emplois bien qu'il rayonne sur des communes au-delà du territoire par sa situation en périphérie du territoire. Par ailleurs, l'empreinte agricole reste forte sur le nord du territoire. Quel que soit le secteur d'activité, l'économie du territoire reste très dépendante du fait d'y habiter, et constitue, en-cela une spécificité à prendre en compte dans le projet d'ORT.

### Habitat

Le parc de logement du territoire se caractérise d'abord par une **surreprésentation des logements vacants et une dynamique de fuite des habitants des polarités** vers leur périphérie et les communes voisines. Cette dynamique induit la construction de logements neufs, en pavillonnaire, dont l'offre est parfois plus importante que la demande réelle. Le taux de vacance sur le territoire de Haute-Corrèze Communauté s'élève en effet à 12.77%, un taux supérieur à la moyenne du département de la Corrèze qui est de 10.9%. Plus de la moitié (55.69%) des logements vacants se trouvent dans un bassin de vie et 26.3% des logements vacants se situent sur la Commune de Ussel.

De plus le **parc logement est plutôt ancien et de performance énergétique faible**. Plus de la moitié des logements ont été construits avant 1949. Ceci peut expliquer la faible attractivité de ces biens peu adaptés à la demande des primo-acquéreurs et de la population vieillissante (accessibilité, efficacité énergétique, espace extérieur, surface des pièces, etc.).

#### 4.3.2. Liens stratégiques des binômes « Petites villes de demain »

L'intérêt de cette ORT est de fédérer les acteurs autour d'une vision commune et concertée de l'aménagement à l'échelle du territoire, c'est pourquoi les besoins en ingénierie ont été mutualisés pour chaque binôme PVD au sein de Haute-Corrèze Communauté.

##### *Binômes PVD – Ussel / La Courtine*

La différence du nombre d'habitants entre les deux communes (715 habitants pour La Courtine et près de 10 000 pour Ussel) et leur éloignement (20 km) en font des pôles complémentaires. La Courtine se situant sur le plateau de Millevaches (sur l'axe principal menant à Aubusson) et Ussel sur ses contreforts, proche du passage de l'autoroute reliant le territoire aux autres régions, ces deux communes participent conjointement au maillage du territoire.

Le développement de ces deux communes s'inscrit dans une logique complémentaire d'équilibre intercommunal des différentes polarités pour le dynamisme économique, l'accès aux commerces, aux services et aux équipements.

##### *Binômes PVD – Bort-les-Orgues / Neuvic*

Bort-les-Orgues et Neuvic font partie des quatre communes de plus de 1 000 habitants du territoire. Elles se positionnent en pôles d'équilibre nécessaires pour assurer l'accès aux services, commerces et équipements pour leurs habitants et ceux des petites communes voisines. Ces deux communes jouent donc un rôle essentiel pour le dynamisme du territoire en tant que pôles d'attraction complémentaires à la commune d'Ussel.

### 4.3.3. Enjeux, objectifs et stratégie du territoire par axes opérationnels

Dans le but de classer par thématiques les différents enjeux et les actions menées sur chaque pôle structurant, nous avons traduit les 6 défis du territoire en 7 axes opérationnels et 2 axes transversaux pour l'ORT :

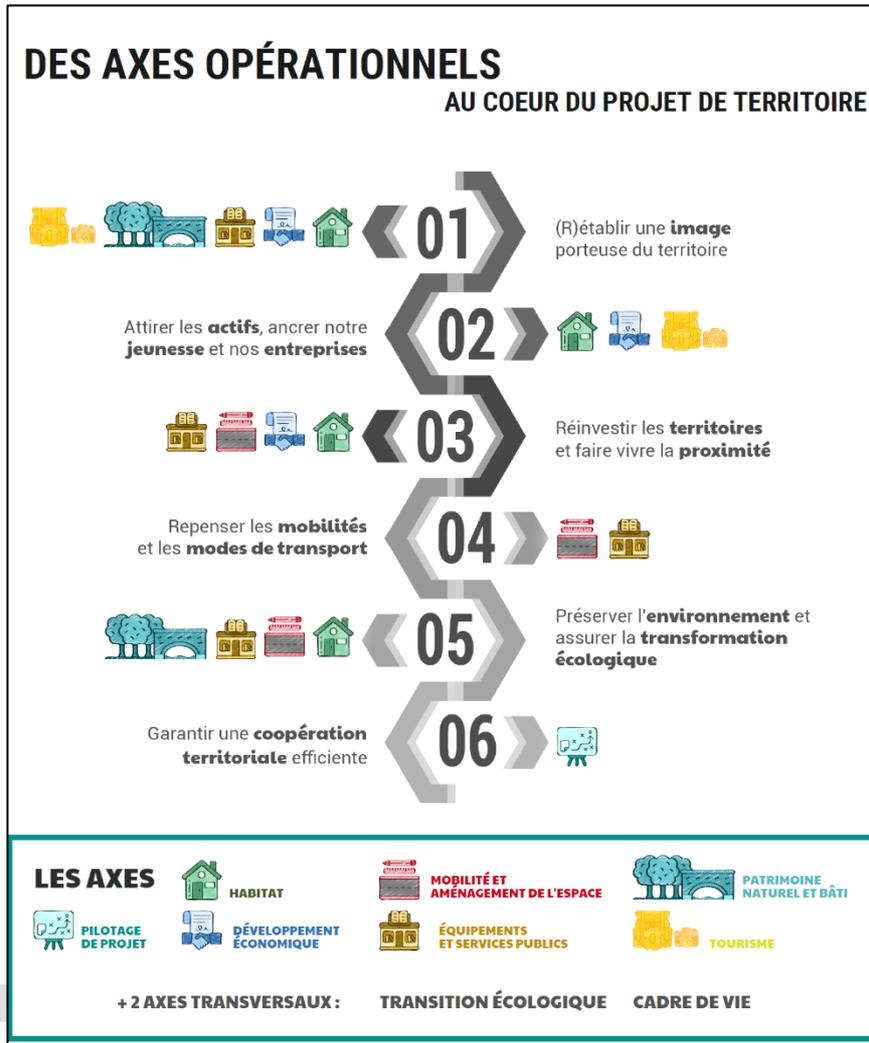


Figure 7 - Schéma montrant le lien entre le projet de territoire et les axes opérationnels

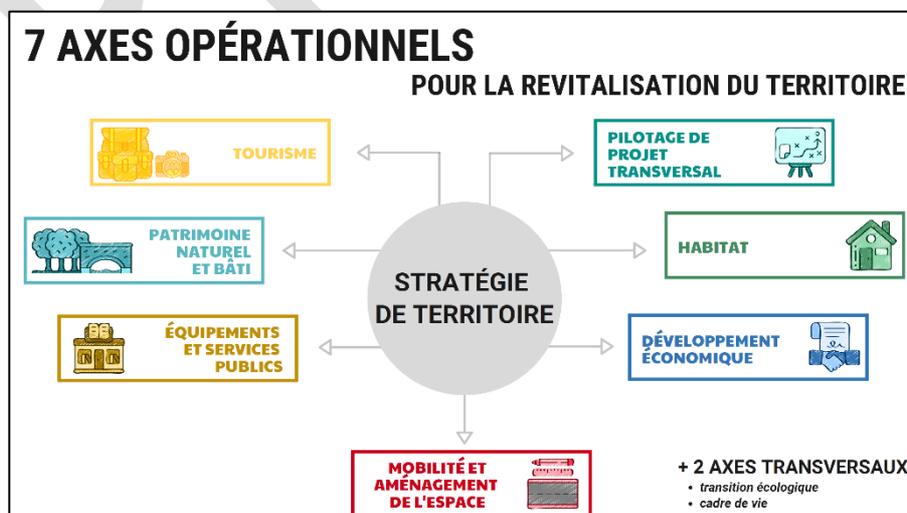


Figure 8 - Schéma des axes opérationnels et transversaux de la convention d'ORT

## Axe 1 : Pilotage de projet transversal

### Objectifs généraux partagés

- Donner une cohérence au projet territorial en menant un travail d'ingénierie conjoint pour chaque binôme de projet « Petites villes de demain » et entre chaque pôle structurant du territoire ;
- Raisonner par thématique d'intervention en développant des axes opérationnels et des axes transversaux ;
- Piloter les projets en transversalité avec les différents services de Haute-Corrèze Communauté et les partenaires.

## Axe 2 : Habitat

### Objectifs généraux partagés

Le volet Habitat mise sur une politique volontariste de rénovation du parc de logement privé, communal et social. Il en découle plusieurs objectifs communs aux cinq pôles du territoire :

- Requalifier les centres-bourgs en perte d'attractivité ;
- Lutter contre les logements vacants ;
- Offrir une alternative à la production de logements et limiter l'expansion urbaine ;
- Adapter l'offre de logements aux besoins des primo-acquéreurs ;
- Adapter les logements au vieillissement de la population en améliorant l'accessibilité ;
- Adapter l'offre de logement à la logique de parcours résidentiel ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants et bailleurs ;
- Améliorer la performance énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter l'offre de logements sociaux pour tenir compte des évolutions démographiques et sociétales comme le vieillissement de la population

Les actions en lien avec l'habitat peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- L'OPAH-RR (janv. 2018 - déc. 2022) comprenant une approche commune à l'ensemble du Pays et une approche spécifique sur les bourgs structurants du territoire (notamment les villes de Bort-les-Orgues, Neuvic, Meymac et La Courtine), marqués par des enjeux de revitalisation ;
- Le PLH (Plan Local pour l'Habitat) ;
- L'OPAH-RU de Ussel (2018-2023) découlant de l'élaboration d'un « Plan-guide » visant à définir la stratégie d'intervention sur le centre-bourg élargi ;
- La Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) afin de favoriser la rénovation énergétique des logements ;
- La création d'une plateforme d'audit énergétique par le conseil départemental.

## Axe 3 : Développement économique

### Objectifs généraux partagés

L'objectif global est de renforcer l'attractivité économique des polarités. Ce rôle est confié à la direction Développement économique et marketing territorial de Haute-Corrèze communauté (DEMT). Des

échanges réguliers avec ces services auront lieu pour coordonner les actions situées dans les périmètres d'intervention. Les objectifs se répartissent selon les deux volets suivants :

**Favoriser l'installation, le maintien et le développement des entreprises :**

- Accompagner les porteurs de projets et faciliter leur mise en relation avec les propriétaires de locaux ;
- Développer l'offre immobilière d'accueil : prioriser l'implantation de porteurs de projets en cœur de ville, protéger les linéaires commerciaux et aider à la rénovation des locaux commerciaux dans les centres-villes, dans une logique de complémentarité avec les politiques de rénovation de l'habitat, de ravalement de façades et de réaménagement des espaces publics ;
- Impulser l'essor de l'économie sociale et solidaire, développer les équipements économiques ;
- Accompagner les filières, assurer le maintien et le renouvellement des emplois en identifiant et anticipant les besoins en matière d'activités.

**Développer l'image de la Haute-Corrèze :**

- Faire émerger une identité de la Haute-Corrèze ;
- Animer un réseau d'ambassadeurs ;
- Développer le sentiment de fierté et d'appartenance des habitants ;
- Coordonner une politique d'accueil en lien avec les mairies.

Les actions en lien avec le développement économique peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- La GPECT (gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) menée par la direction Développement économique et marketing territorial de Haute-Corrèze Communauté (DEMT) ;
- Le plan de marketing territorial réalisé par la DEMT ;
- L'accompagnement des entreprises et porteurs de projet effectué par la DEMT ;
- Les aides financières octroyées aux entreprises par l'EPCI.

**Axe 4 : Mobilité et aménagement de l'espace public**

**Objectifs généraux partagés**

*Relatifs à la mobilité :*

- Repenser les circulations routières en centres-bourgs pour permettre un bon cheminement piéton autour des zones de services et de commerces ;
- Améliorer l'accès au stationnement en centre-bourg ;
- Penser la mobilité collective avec notamment la mise en place de parking de covoiturage ;
- Aménager des liaisons à mobilités douces.

*Relatifs à l'aménagement de l'espace public :*

- Aménager les abords d'espaces d'intérêts touristiques, sociaux ou éducatifs ;
- Traiter les espaces publics de façon à encourager le lien social ;
- Repenser les aménagements pour attirer les gens en centre-ville.

Les actions en lien avec la mobilité et l'aménagement de l'espace peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- Le SCOT, le projet de territoire et le PLUi de Haute-Corrèze Communauté

## Axe 5 : Equipements et services publics

### Objectifs généraux partagés

- Développer l'offre territoriale d'activités en pleine nature : pistes cyclables, chemins de randonnées ;
- Offrir des lieux de détente et de loisir en améliorant les équipements publics liés au sport (stades, courts de tennis, pistes de VTT, etc.) ;
- Améliorer l'empreinte écologique des équipements liés aux services publics (mairie, école, gîtes communaux, etc.) ;
- Adapter les services publics aux besoins de la population (services à la personne, offre de garde pour les enfants, aide au numérique, etc.) : favoriser l'inclusion numérique, l'accès à la connaissance et aux loisirs, l'ancrage des jeunes
- Favoriser l'accès aux soins de la population et anticiper le désert médical sur le territoire.

Les actions en lien avec les équipements et services publics peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- Le SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable) ;
- Le schéma de développement des sports naturels ;
- Le schéma des solidarités et de l'insertion ;
- Le contrat local de santé ;
- Le réseau de lecture publique ;
- Le projet éducatif territorial.

## Axe 6 : Patrimoine naturel et bâti

### Objectifs généraux partagés

Valoriser et protéger le patrimoine naturel et bâti :

- Rendre vivant le patrimoine de Haute-Corrèze afin de donner une image plus accueillante des centres-bourgs ;
- Entretien, requalifier et valoriser nos sites patrimoniaux ;
- Sauvegarder le patrimoine naturel.

Les actions en lien avec le patrimoine peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- Le SIP (Schéma d'interprétation du patrimoine) de Haute-Corrèze

## Axe 7 : Tourisme

Les axes opérationnels précédemment décrits sont étroitement associés à l'axe touristique. Les touristes sont des résidents à temps partiel qui, comme les résidents permanents se déplacent, se logent, consomment et utilisent les services et équipements publics. Ils participent de cette manière à la vie et au dynamisme d'une ville. Cet axe sera travaillé en lien avec la direction Développement économique et marketing territorial en charge de l'économie touristique.

### Objectifs généraux partagés

Favoriser le développement touristique du territoire :

- Accroître l'offre d'hébergement ;
- Adapter l'offre d'accueil touristique ;
- Accompagner les projets et services touristiques structurants ;
- Développer l'attrait des polarités ;

- Coordonner un maillage cohérent des sites touristiques (Zone d'Activité Touristique) : stations nautiques au sud (Bort-les-Orgues et Neuvic), les espaces naturels remarquables et le patrimoine bâti dans les centres bourgs.

Les actions en lien avec le tourisme peuvent s'appuyer sur :

- Le SDET (Schéma de développement économique touristique) de Haute Corrèze.

#### *Axe transversal : Cadre de vie*

Le patrimoine naturel et bâti, la diversité et la proximité des équipements et des services ainsi que l'attractivité économique, notamment en termes d'emploi, forment les bases d'un cadre de vie de qualité. Les différents axes opérationnels pourront donc répondre conjointement à cette thématique.

#### *Axe transversal : Transformation écologique*

Le développement durable fait partie d'un des quatre piliers de la stratégie du territoire, puisqu'il répond à des préoccupations à la fois nationales et locales. Son application se déclinera dans les différents axes opérationnels de cette ORT.

Les actions en lien avec la transition écologique de l'espace peuvent s'appuyer sur plusieurs leviers :

- L'initiation en 2021 de la démarche de labellisation « territoire en transition volet économie circulaire » ;
- Le PLPDMA (Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés).

Ces axes opérationnels seront repris dans la suite de la convention dans la partie « déclinaison locale de la stratégie intercommunale » pour chacune des villes. En répondant par leurs projets aux objectifs partagés énoncés ci-dessus, les communes contribuent directement à la revitalisation du territoire de Haute-Corrèze.

## ARTICLE 5 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de Haute-Corrèze Communauté. Les secteurs d'intervention inclus dans ce périmètre sont définis par centralité dans la suite de la convention ainsi qu'en **annexe 3**.

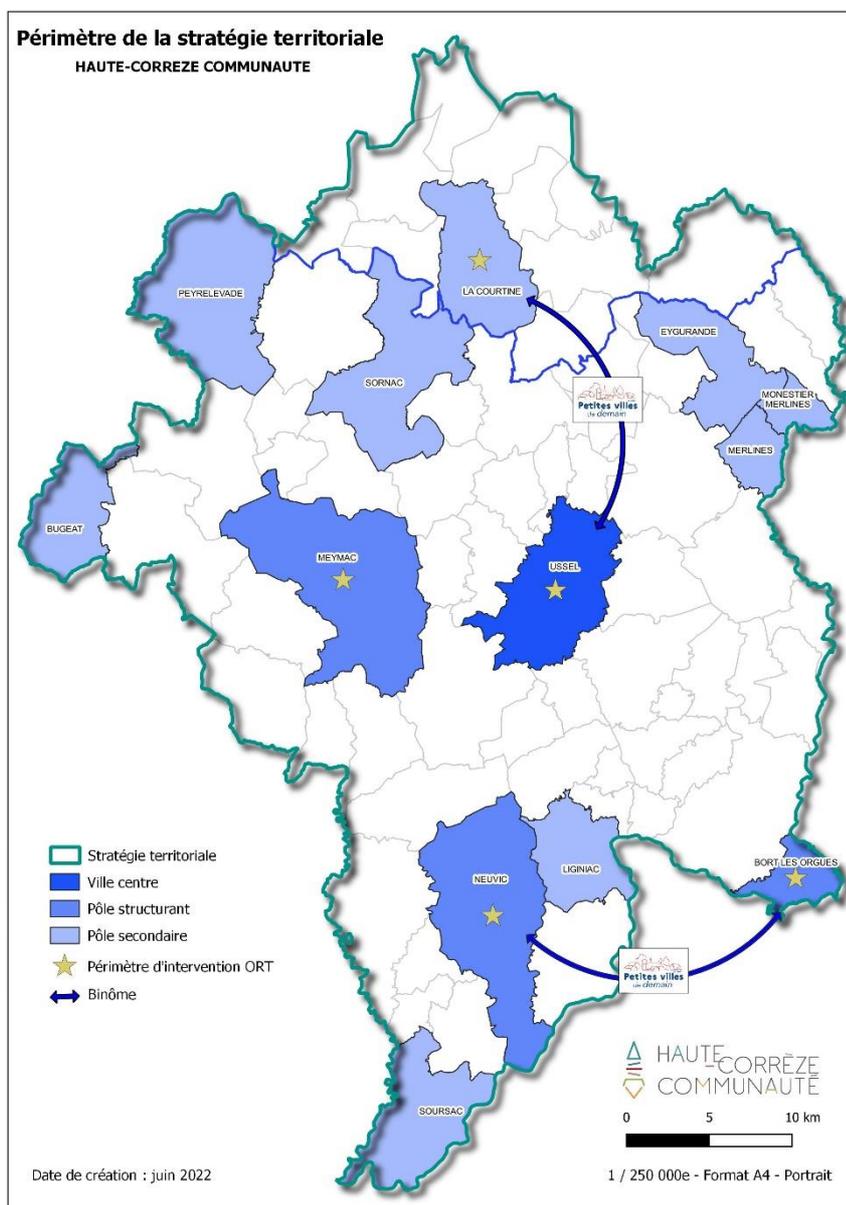


Figure 9 - Périmètre de la stratégie territoriale

## ARTICLE 6 – BUDGET GLOBAL

La maquette financière prévisionnelle, établie à la signature de la convention cadre, figure dans le plan d'action global détaillé en **annexe 2**. Une maquette financière sera réalisée chaque année et mise à jour à mesure de l'évolution des projets et des besoins. Elle reprendra par action et par financeur les montants de financement obtenus ainsi que le total de crédits par type de financement.

## ARTICLE 7 – CALENDRIER GLOBAL DE DEPLOIEMENT

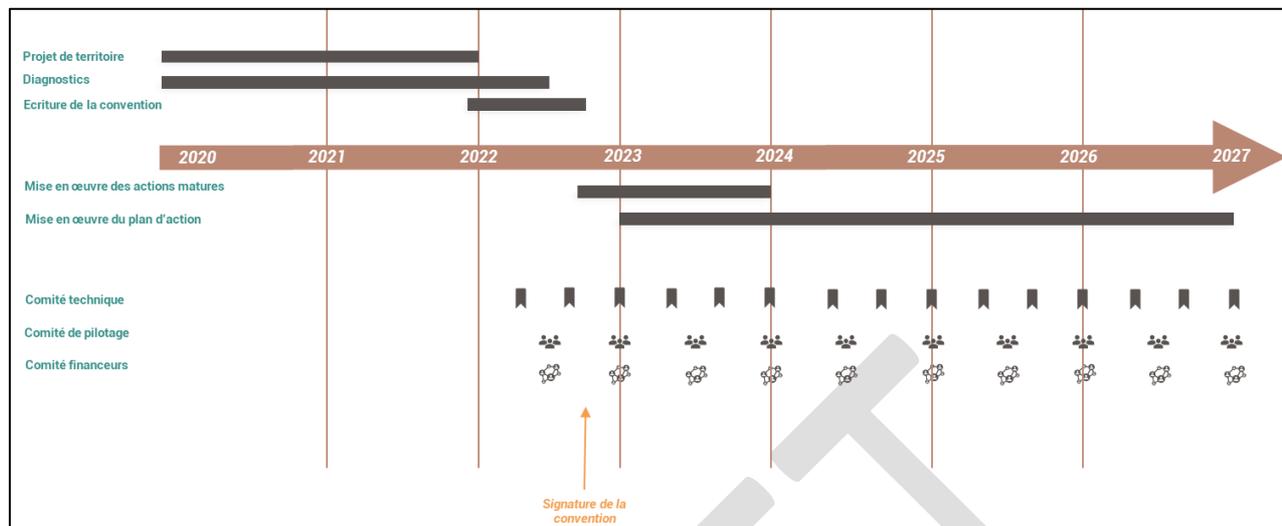


Figure 10 - Phasage de l'ORT

### 7.1.1. Phase 1 : Diagnostic et rédaction de la convention

Dans un premier temps, une synthèse des différentes études existantes à l'échelle du territoire et des communes (cf. annexe 1) a été réalisée et complétée par un diagnostic de terrain. Plusieurs jours d'enquêtes ont permis de dresser un état des lieux de la vacance, des atouts et des problématiques de leurs centres-bourgs. Dans un second temps, une démarche de concertation a été menée à Bort-les-Orgues, Neuvic et Meymac sous forme de balades urbaines. Coanimées avec des partenaires culturels comme le CAUE 19, le Pays d'Art et d'Histoire et l'Office de tourisme Haute-Corrèze, elles avaient pour objectif de recueillir l'avis et les remarques des habitants sur la pratique de leur ville. Les balades ont été complétées par des questionnaires, reprenant chacun des axes opérationnels de l'ORT, à destination des habitants et des étudiants. Dans les villes d'Ussel et La Courtine, des concertations publiques ont déjà été organisées dans le cadre des programmes et/ou études antérieurs, dont les conclusions ont directement alimenté le diagnostic.

Cette première phase a permis la rédaction de la présente convention et la mise à jour des documents pour la ville d'Ussel, plus avancée par l'antériorité de ses réflexions, qui s'appuient sur un ensemble d'études récentes.



Figure 11 - Etapes d'élaboration de la convention d'ORT

### 7.1.2. Phase 2 : Initialisation

Suite à la signature de la convention d'ORT, les actions matures commenceront à être mises en place selon leur calendrier prévisionnel respectif. Les fiches-actions pourront être modifiées et de nouvelles pourront être créées suivant l'avancée des projets et des réflexions de chaque commune. Cette phase se terminera par un premier avenant à la présente convention pour tenir compte des ajouts et modifications.

### 7.1.3. Phase 3 : Mise en œuvre de la convention

Par voie d'avenant, la convention pourra être modifiée au fur et à mesure de l'avancé des projets par l'ajout de partenaires, la révision des fiches actions ou l'ajout de nouvelles fiches actions. Cette phase de déploiement de la convention, qui entraîne l'utilisation de divers leviers juridiques et financiers, durera jusqu'à la fin du présent document.

## PARTIE 3 : DECLINAISON DE LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE PAR VILLE

Le plan d'action figurant dans l'**annexe 2** traduit de façon concrète le projet du territoire suivant les 7 axes développés ci-dessus. Il reprend l'ensemble des projets des communes : ceux qui sont suffisamment matures pour faire l'objet d'une fiche-action dédiée en **annexe 4**, et ceux qui sont en cours de réflexion. Pour chacun d'entre-eux, il précise les acteurs et partenaires, les leviers juridiques et le plan de financement envisagés.

### ARTICLE 8 – VILLE D'USSEL

#### 8.1 Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune

##### 8.1.1 Synthèse du diagnostic

La synthèse correspond au diagnostic réalisé durant la première phase du projet et se décline suivant les axes opérationnels de l'ORT. Elle met en évidence les spécificités de la ville d'Ussel sachant que les caractéristiques communes à l'ensemble des villes sont répertoriées dans le diagnostic du territoire en *article 4*.

##### L'habitat

Ussel est structurée autour de trois types de morphologie urbaine : le centre historique au tissu urbain dense au bâti ancien dont une partie est dégradée et nécessite des interventions fortes ; les faubourgs qui s'articulent autour de l'avenue Carnot au tissu urbain plus lâche ; les quartiers périphériques du XXe siècle, essentiellement constitués de logements individuels.

La synthèse ci-dessous se base sur le plan guide (2017), le diagnostic de l'OPAH-RU (2018), le diagnostic du PLH et les données Habitat de l'INSEE.



Figure 10 Photographie d'une maison, rue des Troubadours



Figure 11 Photographie d'un logement ancien et vacant, rue Esparvier

Le parc de logement est dans son ensemble ancien. Il est nécessaire d'intervenir sur les logements situés dans le centre ancien et les faubourgs, et en particulier ceux construits avant 1945 et après la Seconde Guerre mondiale (selon l'INSEE en 2018, près de 70% des logements d'Ussel ont été construits durant la Reconstruction).

Au-delà de leur précarité énergétique, ces logements ne correspondent pas aux besoins actuels des ménages et justifient en partie **la difficulté à fixer durablement certaines populations** comme les étudiants et les couples (avec ou sans enfants) en centre-ville. Aujourd'hui, les couples tendent à s'installer en périphérie de la Commune Centre tout en bénéficiant de ses services.

#### Vacance de l'habitat

Le parc de logements vacants est en hausse sur la commune. D'après l'INSEE, le taux de vacance de l'habitat est en effet passé de 9,1 % en 2008 à 14,6 % en 2018. Selon l'étude de l'OPAH-RU (2018), il se rapproche de 20 % dans le centre-ville. Le parc social (de Corrèze Habitat) a un taux de vacance moyen qui avoisine également de 20,3%. Ces deux constats traduisent une inadéquation entre les besoins des ménages et l'offre actuelle de logements

Les causes identifiées de la vacance sont les suivantes :

- Un **parc de logements faiblement attractif** du fait de la configuration spécifique du centre-bourg médiéval. On constate la présence de rues étroites, peu ensoleillées et une densité urbaine importante. Les terrasses et balcons sont rares et les jardins faiblement représentés ; les rez-de-chaussée sont majoritairement à destination commerciale, réduisant l'offre de stationnement en pied d'immeuble.
- Un parc immobilier structuré de **logements collectifs** (à 90%) et de logements locatifs privés (à 81%).
- Une **précarité énergétique** omniprésente et une activité de rénovation résidentielle modérée : le parc présente des problématiques d'isolation thermique. Le montant élevé des travaux de réhabilitation, pèse sur les valeurs locatives privées, et par conséquent, sur la rentabilité des projets. Certains locataires sont en situation de précarité énergétique avérée.
- L'inadaptation des **logements à la perte d'autonomie** : ils s'élèvent généralement sur plusieurs étages (R+2/R+3 le plus fréquemment) et sont très rarement desservis d'ascenseurs ou de monte-personnes.

#### Logements sociaux

Une autre caractéristique de l'habitat à Ussel est son taux de logements sociaux : 43% des logements sociaux du territoire du *Pays Haute-Corrèze Ventadour* se situent sur la commune. Le parc se caractérise par une part importante de logements individuels (49% pour Corrèze Habitat) et de grandes tailles (24% de T3 et 37% de T4 sur l'ensemble du syndicat mixte). Un enjeu réside ainsi dans l'accroissement du parc locatif social, notamment en centre-bourg et l'adaptation de ces logements au parcours des ménages (étudiants, jeunes travailleurs, familles, personnes âgées, à mobilité réduite).

Dans la poursuite de projets de restructuration en cours ou réalisés (réhabilitation de l'ancienne gendarmerie, du marché couvert, requalification de la friche Notre Dame, réaménagement des espaces publics comme la place de la République et la grange Bénédict), l'enjeu est de soutenir l'investissement privé pour conforter l'intervention publique.

## Le développement économique

La synthèse ci-dessous est basée sur le diagnostic commercial de l'OPAH-RU (2018), l'étude (Shop'In) réalisée par le cabinet Retail et Connexion et l'agence AREP, l'étude numérique réalisée par la SCET en 2022.

Ces études constatent :

- Une organisation spatiale de la ville contraignante pour l'installation commerciale ;
- Un fort taux de vacance commerciale ;
- Une influence des zones commerciales vis-à-vis du centre-ville ;

Une offre commerciale incomplète.

L'organisation spatiale et marchande du périmètre du "centre-ville" :

Le centre-ville d'Ussel comprend près de 80 commerces et services, dont :

- 51 sur le « ring » et ses abords, marqué par l'importance des activités de services (banques, assurances, immobilier, ...) ;
- 28 sur le centre-ville historique qui propose une offre encore en « reconstruction », avec une offre en restauration peu présente ;
- 30 commerces sur l'Avenue Carnot, jusqu'à hauteur de la Gare (linéaire commercial de 1.2km plus distendu). Cet axe est marqué par un flux de véhicules important.

Du fait de l'organisation spatiale en ring et des avenues qui le contournent très passantes, les enseignes du centre ancien manquent de visibilité. Par ailleurs, les cheminements piétons le long de l'avenue Carnot et aux abords du ring sont entravés par une circulation automobile dense.

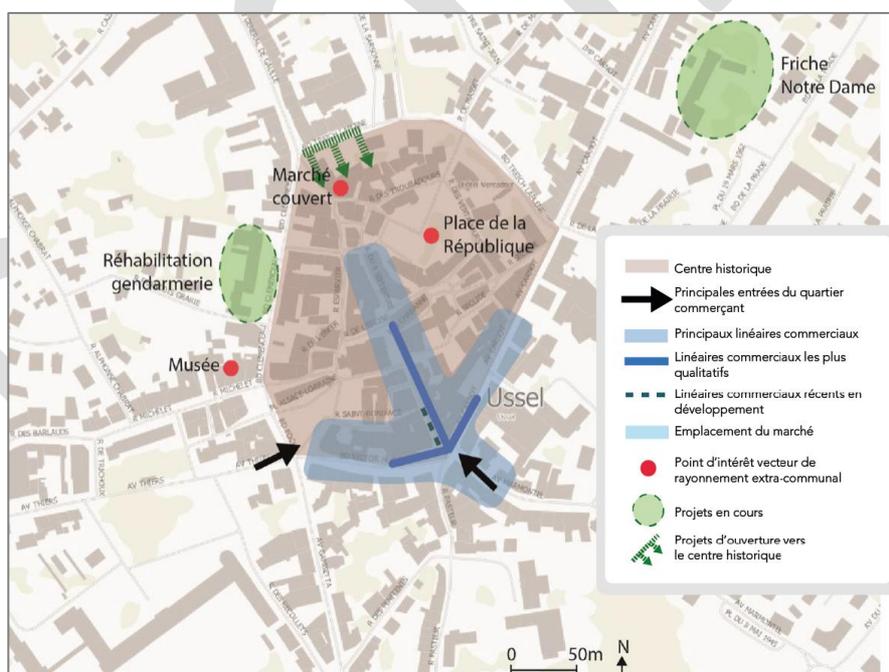


Figure 12 Schéma des logiques commerciales du centre-ville

### La vacance commerciale en centre-ancien

Cette organisation spatiale particulière est l'une des causes de la vacance commerciale en centre-ancien (42% en 2021), qui s'explique également par :

- Des départs en retraite de commerçants mal ou non anticipés entraînant une fermeture définitive des locaux ;
- Des loyers trop importants au regard du marché mais surtout de la qualité immobilière des

offres (intérieur et façade). Les coûts de réhabilitation représentent des investissements importants au démarrage d'une activité ;

- Une zone d'activités commerciales en périphérie sud qui s'est fortement développée dans les quinze dernières années

### L'influence des zones commerciales en périphérie vis-à-vis du centre-ville



Figure 13 Influence des zones commerciales en périphérie vis à vis du centre-ville

Deux zones commerciales se trouvent en périphérie immédiates du centre-ville, dont l'une au Sud à 1km à vol d'oiseau. Cette zone joue le rôle de pôle commercial périurbain. Elle s'organise autour d'un hypermarché Leclerc de 5.100 m<sup>2</sup> de surface de vente, et d'une quarantaine d'unités commerciales, en galerie marchande ou en extérieur, marquée par la présence de grandes enseignes nationales. Proche de la gare, l'enseigne commerciale Intermarché porte un projet de réhabilitation et d'agrandissement prenant en compte l'installation de nouvelles enseignes. Avec la ZAC du Theil, ces trois zones représentent une alternative mais aussi un complément à l'offre commerciale du centre-ville.

#### Une offre commerciale incomplète

L'offre de commerces en centre ancien est principalement faite d'indépendants qui ne sont pas rattachés à des franchises et dont l'offre, pourtant de qualité pour certains, est mal connue des habitants. Nous pouvons noter un manque d'éléments commerciaux singuliers, militants pour une fréquentation « achat plaisir » auquel s'ajoute un manque de franchise ou succursale nationale en équipement de la personne et en équipement de la maison qui participe à l'absence de flux client. Les commerces à dominante « shopping » (mode, maison, déco, etc.) sont sous-représentés. Concernant le numérique les commerçants ont besoin d'avoir une meilleure visibilité numérique (référencements, horaires, réseaux sociaux), 58,3% souhaitent y consacrer plus de temps tout en bénéficiant d'accompagnements spécifiques.

#### La mobilité, l'aménagement des espaces publics

Les espaces publics d'Ussel souffrent principalement de problématiques liées à l'automobile et d'une configuration spatiale qui limite les porosités entre l'hyper centre et les faubourgs immédiats. Le trafic routier-du ring autour du centre historique ne facilite pas les cheminements piétons. Les enseignes bordant le centre constituent des lieux où il est plus facile de se rendre en voiture qu'à pieds. Pourtant,

leur situation en hypercentre devrait les faire participer pleinement au parcours marchand piéton, propice à la flânerie et à « l'achat plaisir ».

Les porosités du centre historique avec le quartier du musée du Pays d'Ussel et le quartier de la Mairie ne sont aujourd'hui pas assez qualitatifs pour favoriser la promenade dans le centre-ville. Les attraits patrimoniaux vers le musée sont très peu lisibles et les commerces vers la Mairie ne sont pas mis en valeur. Ces rues adjacentes participent pourtant au rayonnement de la ville et à sa vie économique.

Les places, constituant des atouts esthétiques et patrimoniaux comme la place de la République, véritable atout esthétique et patrimonial de la ville, ne sont pas mises en valeur étant donné la forte présence de véhicules en stationnement. Ces éléments induisent une banalisation du centre de la ville.

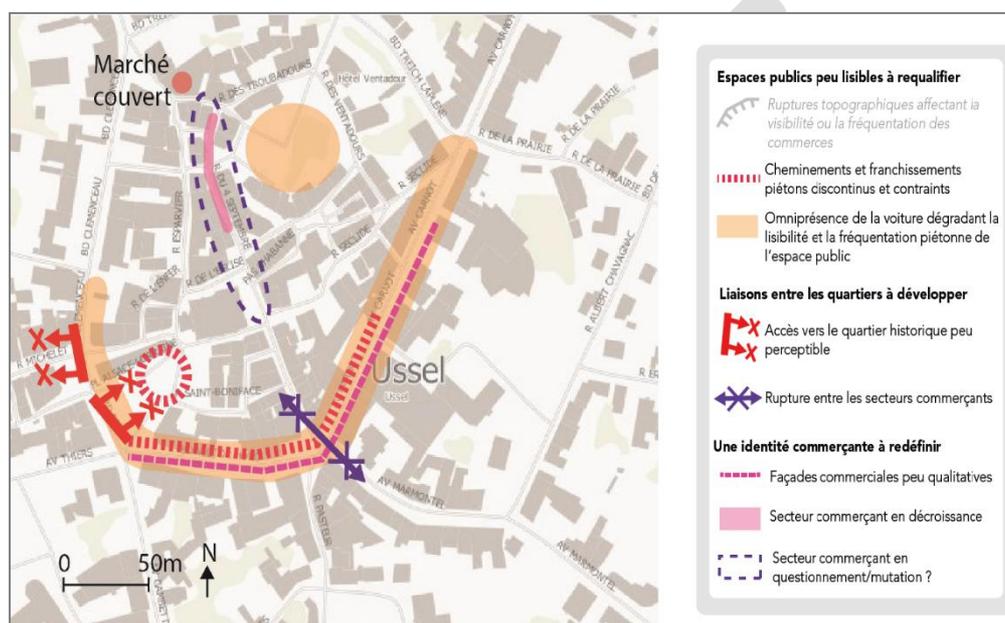


Figure 14 Carte montrant un diagnostic des espaces publics et du commerce sur le centre-ville d'Ussel.

### Les équipements et services publics

Le rôle des équipements est un réel enjeu dans la dynamique du centre-ville. Le positionnement des différentes fonctions : administratives, culturelles, sportives ou services à la personne a une influence majeure sur l'espace alentour. Ces structures génèrent des flux et ont un pouvoir d'attractivité pour le quartier ou même la ville. La ville d'Ussel dispose de nombreux équipements publics qui assurent un rayonnement communal et intercommunal :

- Education et jeunesse : Maison de l'enfance, Écoles et Périscolaire ;
- Santé et social : Résidence Autonomie « Les Acacias », Centre Hospitalier de Haute-Corrèze ;
- Lieux culturels : Centre Culturel Jean Ferrat, Musée du Pays d'Ussel, le cinéma Le Carnot, la médiathèque intercommunale Haute-Corrèze ; la Micro folie
- Sports et Loisirs : l'ensemble Sportif Municipal avec le Centre aqua récréatif, les stades d'Eybrail, les gymnases, le dojo, le centre touristique de Ponty, le centre équestre ainsi qu'un certain nombre d'autres équipements répartis sur la ville.

## Le patrimoine naturel et bâti



Figure 16 Photographie illustrant le centre aqua-récréatif Jacques Chirac



Figure 15 Photographie illustrant le Musée du Pays d'Ussel

La ville dispose d'un certain nombre de monuments historiques et religieux remarquables : la maison ducale des Ventadour, l'église Saint-Martin (monument historique protégée par un périmètre de 500m de rayon), la chapelle des Pénitents qui abrite aujourd'hui une collection d'arts et traditions populaires en Haute-Corrèze, ainsi que de nombreuses maisons bourgeoises des XVème, XVIème, XVIIème ou XVIIIème siècles.

Le centre-ville d'Ussel conserve ainsi une particularité culturelle et touristique qu'il convient de mettre en valeur. Ce potentiel architectural est cependant impacté par la dégradation de certaines bâtisses, la vacance, l'état des logements ou encore le stationnement qui nécessite ainsi des aménagements et travaux.



Figure 18 Photographie montrant la porte de l'église Saint Martin



Figure 17 Photographie montrant la Maison Ducale des Ventadours

## Le tourisme

À Ussel le tourisme est fortement lié à deux pôles principaux, le patrimoine du centre-bourg historique et le centre touristique de Ponty autour d'un plan d'eau. Ce complexe touristique est situé à 1,5 km du cœur historique d'Ussel et s'étend sur 60 hectares. Ce site offre un cadre naturel entre lac et forêts et propose un panel varié d'activités pour les sportifs (centre équestre, sentiers de randonnée, sentiers VIT, terrain de beach volley, mini-golf...) comme pour les flâneurs (plage, pêche, aire de pétanque, sentiers...). Une offre de logement est également disponible sur place avec le camping de Ponty et son aire de camping-car ouverte à l'année disposant de cinquante emplacements et les gîtes de Ponty d'une capacité de 4 à 14 personnes (entièrement rénovés en 2016 et 2017).

La proximité d'Ussel avec le plateau des Millevaches en fait également un endroit privilégié pour développer le tourisme vert. Cependant, la ville d'Ussel dispose d'une offre d'hébergement touristique relativement faible.



Figure 19 Photographie du lac de Ponty



Figure 20 Photographie de la zone de baignade de Ponty

### 8.1.2. Enjeux spécifiques à la ville de Ussel

Ussel en tant que ville-centre est aujourd'hui l'un des pôles attractifs de Haute-Corrèze. Dans les années à venir, elle doit confirmer son rôle de locomotive pour le territoire, en termes d'attractivité économique et résidentielle. Son dynamisme doit également être un vecteur porteur pour le sentiment d'appartenance au territoire et sa mise en valeur. Les principaux enjeux par axes opérationnels sont résumés ci-dessous :

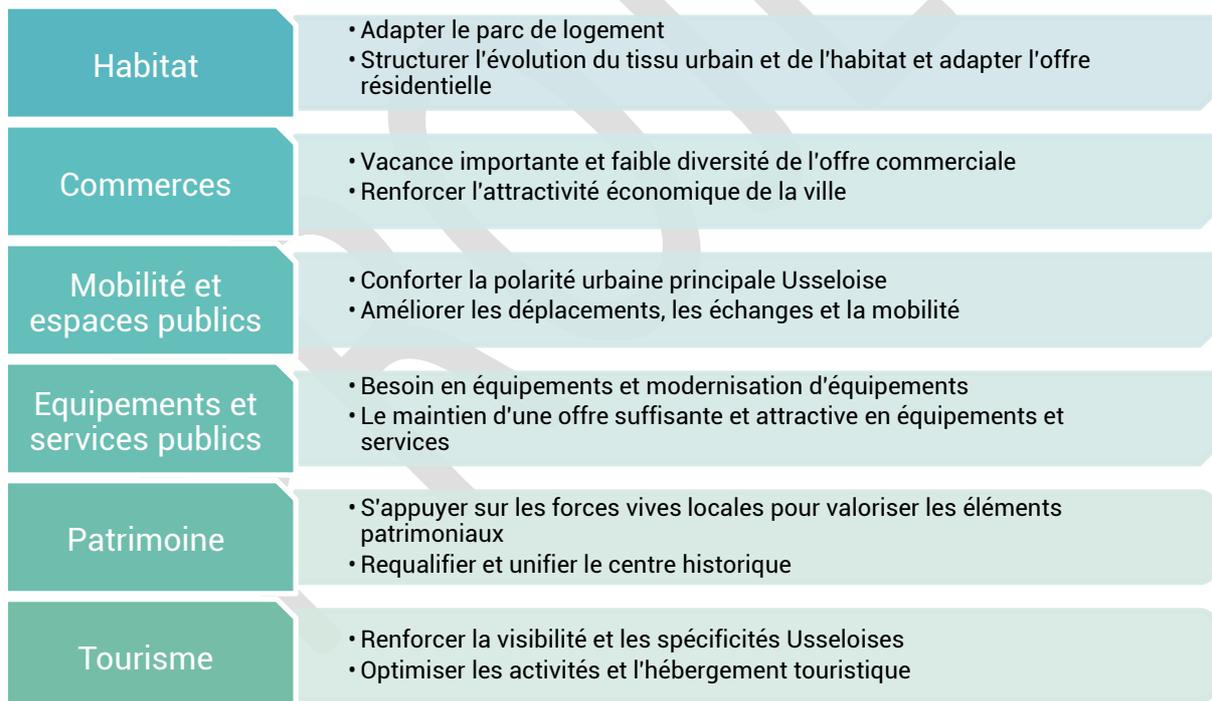


Figure 21 Enjeux par thématique spécifiques à la ville d'Ussel

## 8.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale

La stratégie de revitalisation du centre-bourg ne peut se baser uniquement sur le centre historique. Afin de créer une réelle dynamique, il est important de l'étendre aux faubourgs proches, aux principaux équipements publics et aux entrées de villes.

## AXE 1 : Pilotage du Projet transversal

Actions déjà réalisées :

- Plan Guide ;
- Recrutement d'un conseiller numérique ;
- Recrutement d'un manager commerce ;
- Recrutement d'un chargé de mission habitat ;

## Axe 2 : L'habitat

La stratégie d'action pour développer des meilleures conditions d'habiter sur l'habitat sera appliquée en priorité sur le centre ancien mais également le long de l'axe Carnot et des faubourgs proches construits avant les années 60 et présentant des besoins de rénovation énergétique.

Un bilan de l'OPAH RU actuelle devra être réalisé pour mesurer son efficacité et ses limites en termes de sortie de vacance, de l'adaptation des biens aux attentes actuelles, de l'amélioration de la qualité des logements, ainsi que pour cartographier les travaux réalisés.

Actions déjà réalisées :

- La réhabilitation de l'ancienne gendarmerie ;
- L'élaboration et la mise en œuvre de l'OPAH RU (2018-2023) ;
- L'acquisition et la démolition de la friche Notre Dame ;

## Axe 3 : Le développement économique

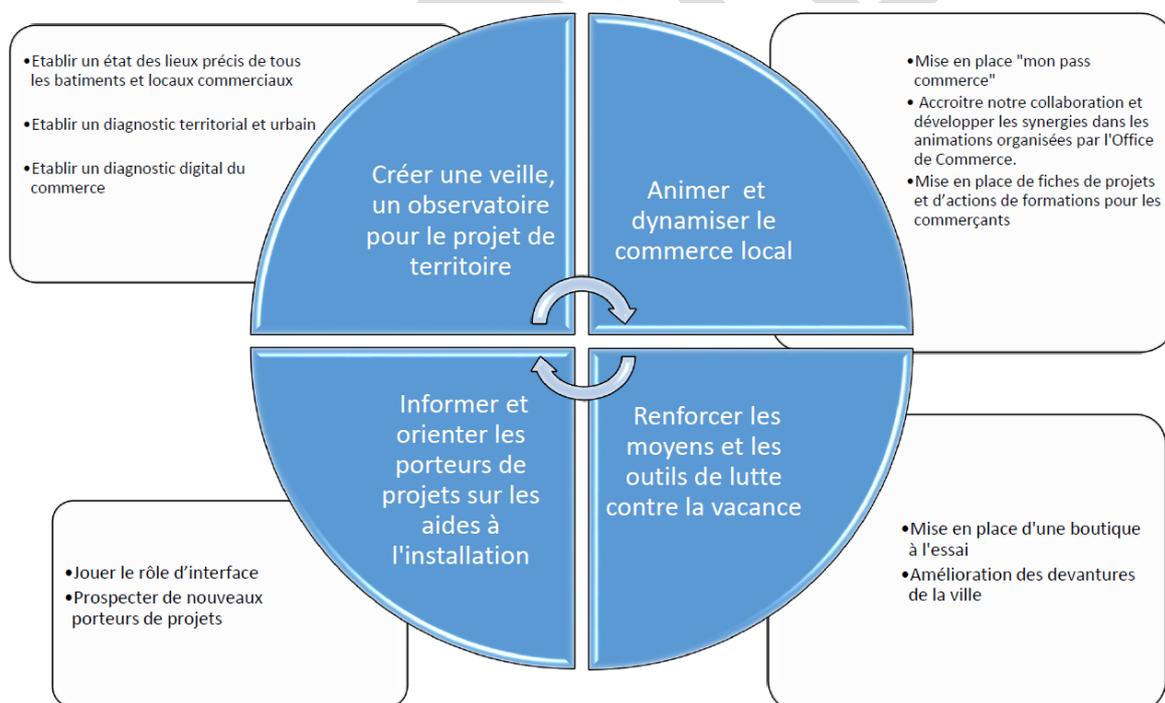


Figure 22 Orientations du plan d'action Manager de commerces

En plus du déploiement de la stratégie intercommunale, la ville d'Ussel a recruté un manager commerce en Juillet 2021. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la démarche de revitalisation du centre-bourg de la ville, **pour faciliter l'installation, le maintien et le développement des entreprises**. Depuis son arrivée un plan d'action commerce a été élaboré en concertation avec les acteurs locaux, notamment avec l'association de commerçants, les chambres consulaires et Haute-Corrèze Communauté. Cette stratégie repose sur les quatre orientations précisées dans le schéma ci-joint.

La stratégie d'actions commerciales se concentre sur l'hypercentre et ses abords directs (Bd Victor Hugo, Avenue Marmontel...) avec une extension sur le quartier gare avec l'ambition de soutenir et revitaliser le commerce du centre-bourg par une économie locale, de proximité, autour des spécificités du territoire et par des moyens d'action innovants et expérimentaux, tels que les boutiques éphémères ou encore la mutualisation d'activités dans des espaces communs. Elle est complétée par des actions autour de l'avenue Carnot structurées en petits pôles (cinéma, Sarsonne, Place Célestin Laffont, carrefour de la gare).

*Actions déjà réalisées :*

*L'accompagnement technique et financier à l'installation de commerce via le volet commercial de l'OPAH-RU (2018-2023)*

*La réalisation d'une étude menée par la SNCF Retail et Connexions portant sur un état des lieux du commerce urbain à Ussel dans un contexte post-confinement ;*

*L'élaboration un diagnostic avec le Bureau d'Étude SCET portant sur l'accompagnement du commerce ussellois vers le numérique.*

*La mise en place de Mon Pass Commerces pour soutenir le commerce local*

#### **Axe 4 : Les mobilités et l'aménagement de l'espace public**

Les actions sont orientées sur un projet de **requalification des différents espaces publics du centre-bourg** avec une volonté d'améliorer **l'accessibilité, la mobilité et de requalifier les entrées de villes**.

Ces opérations permettront de diminuer l'impact de l'automobile sur la qualité des espaces publics. Ussel concentre les principaux équipements d'un territoire vaste où l'offre de transport véritablement structurée est l'automobile. Les besoins en termes de circulation et de stationnement sont donc indispensables au fonctionnement résidentiel et commercial du centre-bourg. Cependant, l'organisation actuelle doit être révisée de manière à autoriser les déplacements piétons et cycles dans des conditions de confort et de sécurité.

*Actions déjà réalisées :*

*Mise en place d'une zone bleue sur le périmètre centre bourg, d'une zone 30 sur une partie du centre et d'une zone de rencontre 20km/h en cœur de ville ;*

*Aménagement des abords de l'ensemble sportif municipal.*

#### **Axe 5 : Equipements et services publics**

Pour conforter les interventions sur les autres axes, les équipements et services publics seront améliorés et adaptés afin de répondre **aux besoins des populations** et **d'améliorer le cadre de vie** et ce notamment à travers :

- L'accès aux équipements et la mise en accessibilité ;
- Le maintien du confort d'usage des équipements et renforcement de leur attractivité ;
- La proposition de nouvelles offres de service public, en particulier celles destinées à la jeunesse ;
- La réflexion pour faciliter l'implantation de nouvelles professions libérales ;
- **Adapter les services publics aux besoins de la population : favoriser l'inclusion numérique, l'accès à la connaissance et aux loisirs, l'ancrage des jeunes**, cet objectif général partagé, sera développé à travers la restructuration de la médiathèque. Ce projet inclura entre autres, une adaptation de l'offre de lecture publique, une restructuration du bâtiment et une redéfinition des abords afin de participer à la revitalisation de cet espace situé à proximité immédiate du centre-historique.

Ces actions seront complétées par un important programme de constructions et d'aménagement sur les faubourgs valorisant les grandes emprises encore libres aujourd'hui (l'îlot gendarmerie, la rénovation des gymnases, la friche Carnot, le secteur gare).

*Actions déjà réalisées :*

- *La transformation de la piscine en centre aqua-récréatif.*
- *L'ouverture de l'aire de camping-car à Ponty*
- *Les bourses aux médecins, et la facilitation d'implantation d'un cabinet dentaire dans le secteur de la Maison de santé*

## **Axe 6 : Le patrimoine naturel et bâti**

L'axe patrimonial **qui contribue au cadre de vie** est orientée sur une **stratégie de protection, valorisation et de transformation** globale de requalification urbaine qui s'articule autour de :

- **Entretien, requalifier et valoriser nos sites patrimoniaux** : Ussel ne dispose pas de secteur sauvegardé sur son territoire. Néanmoins le centre-ville dispose d'un patrimoine ancien, de nombreux immeubles ayant été construits avant le XIXème siècle. Les investisseurs doivent respecter l'architecture du bâti et rechercher sa mise en valeur tout en le faisant évoluer le bâti pour l'adapter aux demandes actuelles ;
- **Sauvegarder le patrimoine naturel** par une gestion économe du foncier, une valorisation de ses espaces disponibles et une reconstruction de la ville sur la ville, la commune souhaite travailler sur des typologies urbaines compactes, économes en terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain, les aspirations résidentielles des habitants et le respect de l'environnement et du paysage ;
- La mixité des fonctions dans l'aménagement doit favoriser la proximité emploi/logement/services, conforter la centralité du centre-ville et développer les polarités de quartiers.

*Actions déjà réalisées :*

- L'élaboration de l'opération façades ;*
- Le réaménagement de la grange Bénédict en Micro-Folie*
- La requalification de la place de la République*

## **Axe 7 : Le tourisme**

L'action d'Ussel visera à conforter son attrait à la fois pour les habitants et dans l'objectif d'un développement touristique en valorisant son patrimoine, en traitant les espaces publics, et en développant une offre culturelle permanente ou ponctuelle.

Les actions de l'axe tourisme se concentreront la **valorisation et la transformation** du centre-bourg et du plan d'eau de Ponty. Cet engagement en faveur d'un tourisme ciblé, itinéraire patrimonial dans le centre et tourisme vert aux abords du lac, permettra de renforcer la visibilité et les spécificités usselloises.

*Actions déjà réalisées :*

- Passerelle liaison verte bord de Sarsonne ;*
- Rénovation du terrain de Tennis à Ponty ;*
- Mise en place du labyrinthe de maïs ;*
- Installation du WIFI dans les gîtes municipaux de Ponty.*

## **Les leviers juridiques**

Les leviers juridiques que la commune souhaite mettre en œuvre dans le cadre de la présente convention sont développés par action dans le tableau global en **annexe 2**.

### 8.3. Périmètre d'intervention

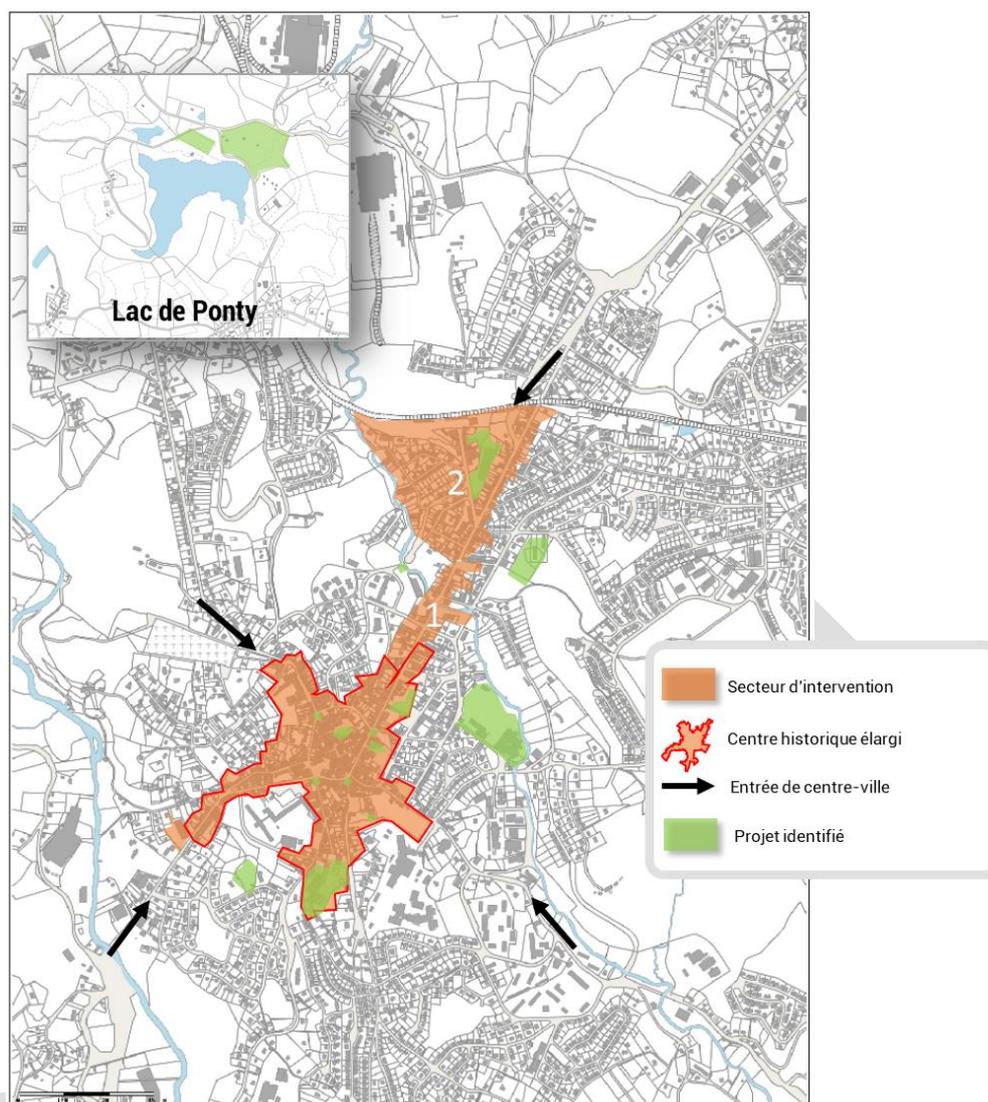


Figure 23 Schéma n°1 de justification du périmètre d'intervention de la ville de Ussel

Le secteur d'intervention pour la ville de Ussel s'appuie sur les périmètres d'intervention thématiques établis par le PADD et le PLU, le plan guide et l'OPAH RU. La stratégie d'intervention consiste ainsi à conforter le centre-bourg par un soutien aux quartiers limitrophes, considérant que le centre-bourg ne se limite pas à l'intérieur du boulevard mais que son périmètre réel est en fait plus large. En effet, si l'on considère que le centre-bourg est l'espace que l'on accepte de parcourir à pied en garant sa voiture à proximité, alors les 5 minutes de marche élargissent le périmètre. Il apparaît ainsi nécessaire d'engager une réflexion et des actions combinant différents quartiers en continuité urbaine, intrinsèquement liés en matière de développement et d'attractivité et comprenant des équipements publics importants, des lieux d'emploi ou encore des secteurs de renouvellement urbain. Ce périmètre est ainsi délimité au nord par la voie ferrée limite physique et visuelle importante. Au sud par les premières artères desservant le centre et plusieurs pôle d'équipements publics (lycée, maison de la santé). A l'ouest par des zones de faubourgs et de pavillons avant la rivière de la Diège et d'équipements publics structurants (cimetière, musée, école). A l'est par plusieurs équipements dont le complexe sportif.

La ville elle-même est structurée autour de :

- Trois logiques urbaines : le centre-ville, au bâti ancien, dense, prolongé par des artères au tissu urbain plus lâche et enfin des zones périphériques plus récentes constituées majoritairement de logements individuels.
- Quatre entrées de ville (*cf flèche noire figure 23*) : Au Nord-Est, la route départementale D1089 en direction de Clermont Ferrand et de l'A89 sortie 24 qui accueille également la ZAC du Theil. Au Nord-Ouest, la D982 entre La Courtine et le centre-ville d'Ussel marquée par la présence de zones pavillonnaires. Au sud-ouest la D1089 directions Bordeaux par Tulle et Brive La Gaillarde et l'A89 sortie 23, une zone commerciale, qui s'organise autour de l'hypermarché LECLERC, d'une galerie marchande et de la zone Maison Rouge. Au sud-est la D45 reliant le centre-ville d'Ussel à Bort les Orgues et Neuvic.
- Deux rivières la Sarsonne à l'ouest et la Diège à l'est

Le secteur d'intervention se compose ainsi de :

- L'hyper centre historique élargi (correspondant au périmètre OPAH RU, en rouge sur la figure 23) qui inclut l'hypercentre historique, la première couronne entourée par les Boulevards Victor Hugo, Clémenceau, Treich Laplène et l'Avenue Carnot et les premières parties des plus anciens faubourgs ou il s'agit de restructurer l'urbanisation du centre et la rénovation urbaine en utilisant des dispositifs d'encadrements lourds.
- Une extension du périmètre OPAH RU sur les entrées de villes et le tissu urbain dense à proximité directe du centre historique (secteur Sud Centre Bourg (EVS La Civadière, Sous-Préfecture ; secteur champ de foire-hôpital ; secteur Avenue Turgot – Impasse de la Combe - Avenue Thiers – Rue Michelet ; secteur Ecole maternelle Jean Jaurès)
- Ces zones conservent la même structure que le périmètre OPAH RU dans une logique de centre-ville (front urbain, densité, mixité de fonctions, commerces, habitat, services, proximité des équipements et services public)
- De l'extension de ce secteur via l'Avenue Carnot au quartier Gare **zones 1 et 2** ou l'objectif et d'encourager et maîtriser la rénovation et la densification bordant les avenues en installant des dispositifs d'accompagnement et d'incitations légers. Le secteur Gare **(2)** correspond à un autre pôle d'attractivité nécessitant une restructuration importante dont le projet de restructuration d'Intermarché et comportant du foncier stratégique (SNCF, bâtiment Gauthier).

Le secteur d'intervention est défini en fonction des enjeux et des projets en cours ou à venir pour la revitalisation du centre-ville ; et des dispositifs juridiques et financiers de l'ORT connus au jour de signature de la présente convention. Les collectivités se laissent l'opportunité de modifier ce secteur d'intervention si le contenu de l'ORT ou les dispositifs applicables venaient à être modifié de façon conséquente.

## 8.4 Plan d'action

La déclinaison de la stratégie intercommunale à l'échelle de la ville de Ussel prend la forme de différentes actions, plus ou moins matures. Nous rappelons qu'elles sont répertoriées par axes en **annexe 2**.

# Secteur d'Intervention Ussel

**Légende :**

- Op Façade 2022-26
- OPAH RU 2018-2023

- Extention Secteur Centre ville
- Extension Revitalisation au Secteur Gare
- Projets Identifiés

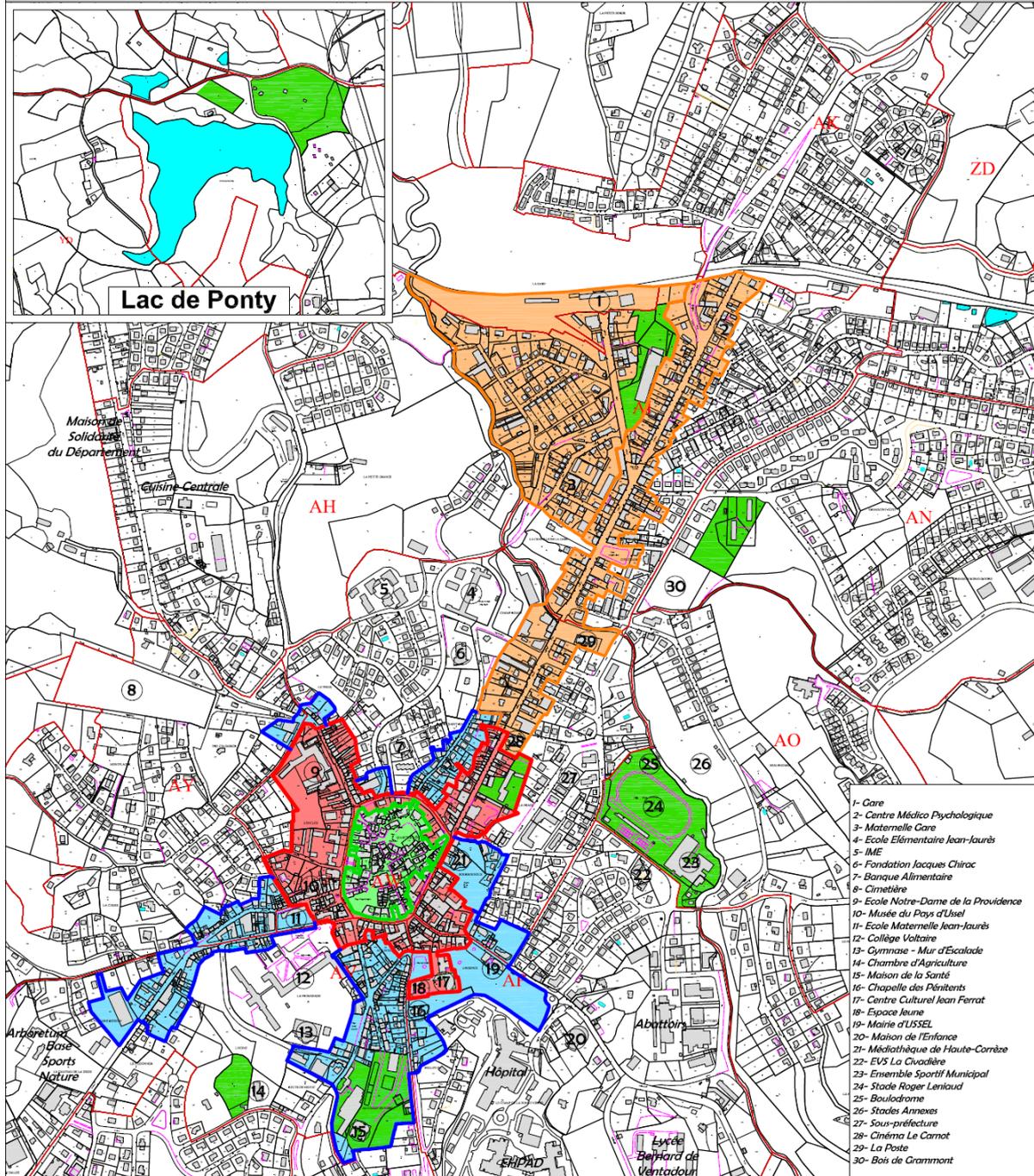


Figure 24 Schéma n°2 de justification du périmètre d'intervention de la ville de Ussel

## ARTICLE 9 – VILLE DE LA COURTINE

### 9.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune

#### 9.1.1. Synthèse du diagnostic

Entre forêts et prairies, la commune de La Courtine est située dans la vallée de la Creuse, à 30 km au sud d'Aubusson. Elle fait partie du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin et est ainsi couverte par la Charte du Parc.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, l'ouverture de la gare de chemin de fer reliant Ussel à Felletin influença probablement le Ministère des Armées à construire un camp militaire à La Courtine. Dès lors, la ville se développa à partir d'activités économiques (commerces, artisanat, entreprises) jusqu'à devenir un pôle d'échange structurant à l'échelle du territoire de Haute-Corrèze. Elle atteint son pic de population en 1911 avec 1 690 habitants, avant de connaître une décroissance démographique constante accentuée par la fin du service militaire obligatoire en 1997. La commune passe alors sous la barre des 1 000 habitants en 1982, puis des 800 en 2010. Elle ne compte plus que 779 habitants au recensement de 2018.

D'un point de vue structurel, la ville s'articule autour de trois secteurs stratégiques : la ville-haute, la gare et le cœur de la ville-basse. Ces trois espaces s'articulent le long de la départementale et du camp militaire autour desquels s'est développée la ville au XX<sup>ème</sup> siècle.

La synthèse du diagnostic se base sur une étude paysagère faite par le PNR (2006), les études de l'OPAH-RR (2018), le diagnostic de revitalisation fait par des étudiants en 2022, ainsi qu'une étude sur l'habitat et les commerces vacants réalisée en croisant des données de terrain avec les bases de données cadastrales LOVAC et MAJIC. Un diagnostic de revitalisation du centre-bourg a en effet été mené par des étudiants de Master en développement rural en partenariat avec le PNR Millevaches Limousin. Leur travail en **concertation avec la population** a permis de poser un regard neuf sur les problématiques urbanistiques de la commune et les attentes des habitants. Des ateliers de déambulation en centre-bourg, des sondages et des micros-trottoirs ont été réalisés pour baser le diagnostic sur les besoins et les attentes des personnes vivant à La Courtine, y travaillant ou simplement de passage.

#### Habitat

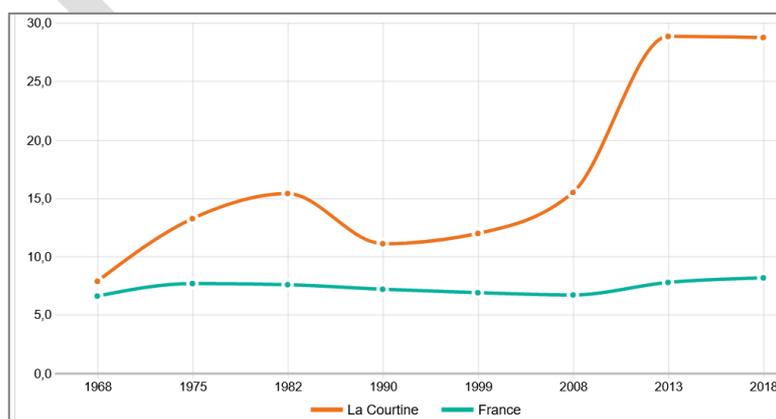


Figure 25 : Graphique du pourcentage de logements vacants au cours du temps (données INSEE)

Le problème principal de l'habitat à La Courtine réside dans un taux de vacance très important (28.7% en 2018) et une qualité du bâti souvent vétuste. La vacance s'organise par îlots, souvent regroupés le long de la départementale où les bâtis mitoyens créent des enfilades vacantes et dégradées, nuisant à l'image de la ville. De plus, la plupart des logements, construits avant 1945 (pour 45 % d'entre eux) pour faire face au développement de la ville et du camp, sont aujourd'hui dans des états de dégradation et d'insalubrité avancés. En effet, les successions, bien souvent en indivision, sans volonté de la part des héritiers d'effectuer des rénovations du bâti expliquent la détérioration progressive des biens. Leur réhabilitation légère apparaît alors insuffisante. De lourds travaux de dédensification et de restructuration à l'échelle d'îlots sont nécessaires.

En (R+1) ou (R+2), souvent sans espace de stationnement dédié ou à proximité, avec un palier donnant sur la départementale et quelquefois, un petit jardin, ces logements ne correspondent plus aux besoins de la population vieillissante et des nouveaux arrivants, recherchant des biens à l'écart de l'axe routier principal. La présence de nombreux bars ou restaurants, aujourd'hui fermés, en rez-de-chaussée des maisons complexifie par ailleurs leur rénovation.

La faiblesse du marché immobilier, le coût important de la rénovation énergétique et de l'adaptation des maisons aux besoins actuels ainsi que les contraintes liées à la dépollution (amiante, plomb) rendent difficile l'équilibre financier des projets et expliquent le peu d'investisseurs sur la commune.

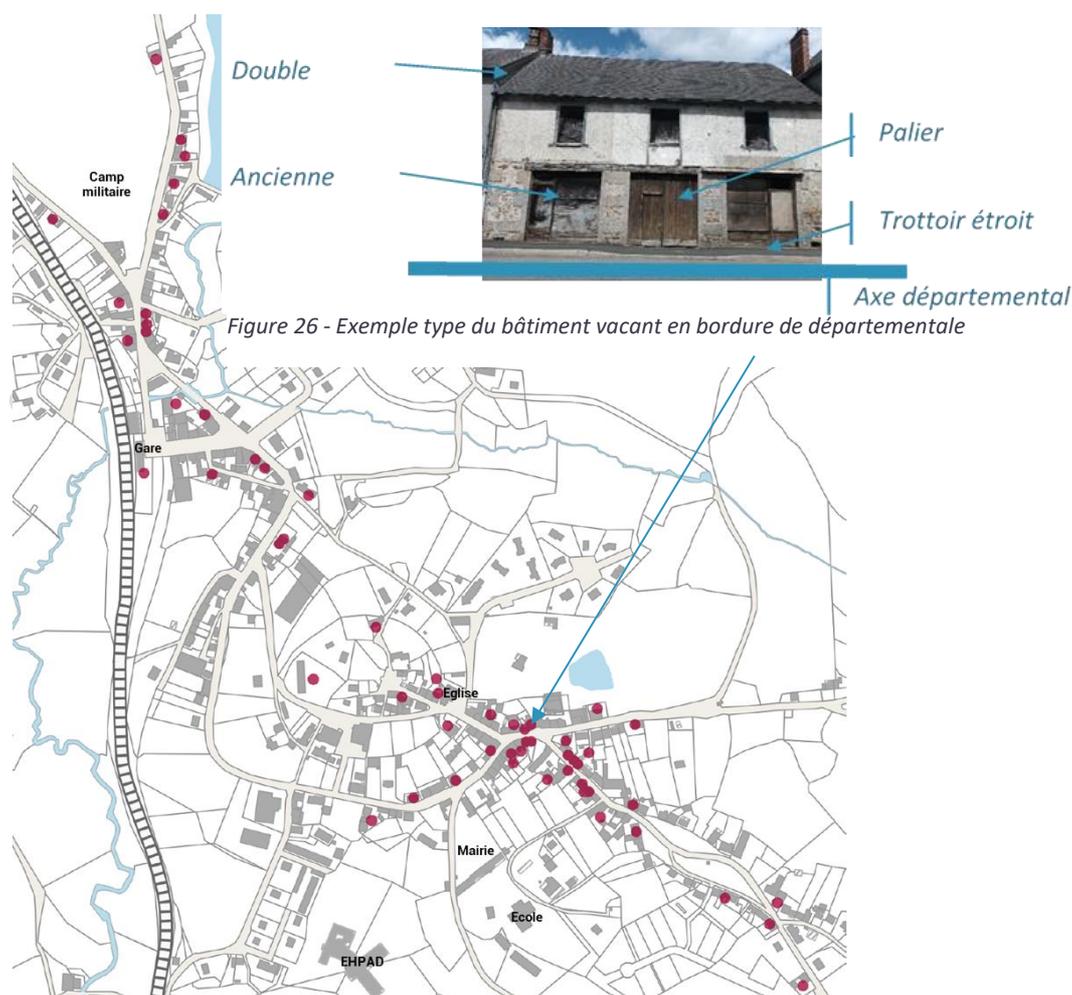


Figure 26 - Exemple type du bâtiment vacant en bordure de départementale

Figure 27 - Carte de la vacance de l'habitat en 2022

## Développement Economique

La Courtine bénéficie d'un bassin d'emploi important avec la présence sur son territoire d'entreprises telles que l'usine Alsapan, le camp Militaire, la Blanchisserie du Limousin, la fondation Jacques Chirac (EHPAD), et de commerces.

La départementale qui relie Ussel à Felletin puis Aubusson est un axe stratégique entre la Corrèze et la Creuse. Ce dernier est une ressource pour la commune et ses entreprises. Ces dernières ont toutefois des difficultés à recruter et font face à une vague importante de départs à la retraite.

## Mobilités et aménagement de l'espace public

La disposition en « avenue » du bourg, qui a induit la création des deux polarités que sont la ville-haute et la ville-basse, crée des discontinuités d'usage. Ces dernières sont accentuées par la situation géographique de la commune implantée sur une colline. Par conséquent, la liaison ville-basse/ville-haute la moins abrupte se fait nécessairement par la départementale. Or celle-ci est très fréquentée, notamment par des poids lourds, ce qui engendre une insécurité des déplacements piétons et des nuisances à la fois sonores et olfactives.

Les espaces publics adjacents à cet axe sont donc peu fréquentés, les habitants choisissant les espaces plus calmes, devant l'église en ville-haute, ou autour de l'étang de Grattadour et de la gare en ville-basse. Ces espaces sont toutefois peu aménagés et aucun d'entre-deux ne sert véritablement de lieu de rencontre commun pour les habitants des parties haute et basse du bourg).

Si la place du terrain de pétanque, le parking d'accueil de camping-car à proximité du terrain de jeu pour enfants et la salle polyvalente représentent des lieux de rencontre possibles, ils sont actuellement peu mis en valeur.

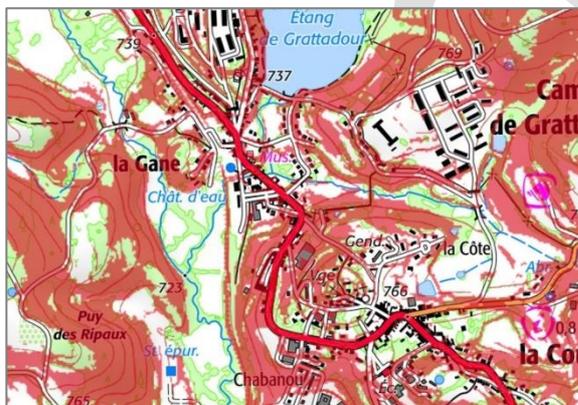


Figure 28 - Carte de La Courtine représentant en rouge les pentes de plus de 10%



Figure 29 - Photographie d'un espace public avec un bâtiment commercial vacant

Cette forme urbaine à la fois linéaire et polycentrique entraîne de nombreux déplacements motorisés pour accéder aux différents commerces, services et lieux de rencontre. Au problème de cheminements piétons inexistant ou peu sécurisés, s'ajoute le stationnement difficile aux abords des principaux commerces. Trois points critiques ont été relevés : au niveau de l'épicerie et du crédit agricole situés sur la route de Crocq (ville-haute), du garage Tachard (rue de la liberté) et devant l'ancienne entrée du camp militaire à proximité des commerces de la ville-basse.

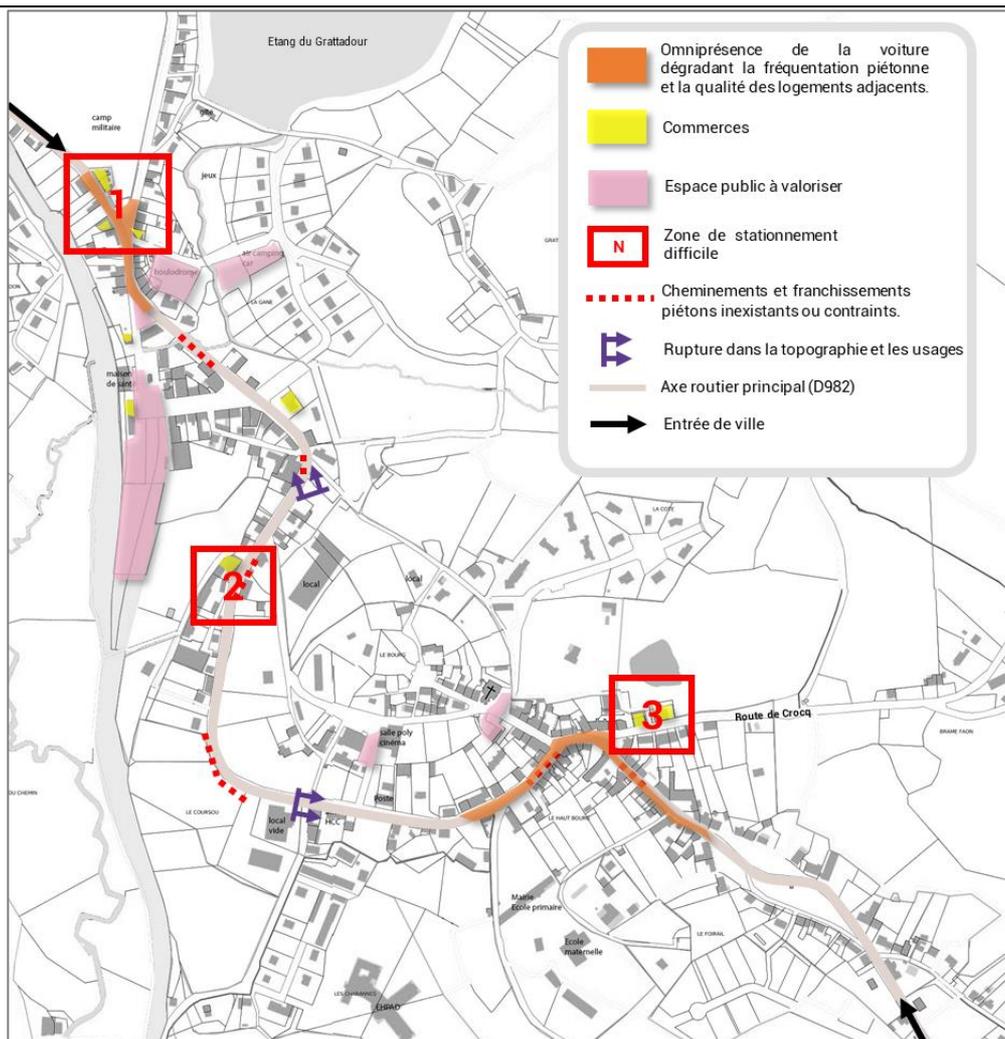


Figure 30 - Carte synthétique de l'aménagement de l'espace et des usages

### Patrimoine naturel et bâti

Trois zones d'intérêt patrimonial se distinguent : l'étang du Grattadour, le pourtour de la gare et le bourg ancien près de l'église.

L'étang du Grattadour, à proximité immédiate du centre-ville constitue un patrimoine naturel et écologique remarquable, qui fait l'objet d'un zonage de protection ZNIEFF de type 1. Ses abords, aménagés sous forme de cheminements, sont fréquentés par la population locale qui s'y promène régulièrement.



Figure 32 - Photographie de l'étang du Grattadour



Figure 31 - Photographie de l'église

Le quartier de la gare est également emblématique pour la mémoire militaire du village de La Courtine. De nombreuses cartes postales de soldats débarquant sur les quais ou remontant l'avenue de la gare constituent l'image de La Courtine au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Enfin le sommet du bourg haut, avec l'église, la place des arbres, représente la partie la plus ancienne de La Courtine. Cet îlot isolé a gardé sa structure de hameau et contraste avec l'effet « village avenue » que l'on trouve le long de la départementale.

Ces différents héritages patrimoniaux, situés à distance de la départementale, constituent des points de rassemblement pour la population et créent l'identité historique du bourg. Ils sont toutefois peu visibles pour les usagers de la départementale et gagneraient à être mis en valeur.

### 9.1.2. Enjeux

A l'échelle du territoire de Haute-Corrèze, l'enjeu principal de la commune de La Courtine est de conforter son rôle de pôle structurant en renforçant le maillage de l'accès aux commerces, aux services et aux équipements et en revalorisant son image dépréciée, trop souvent réduite à la présence de son camp militaire.

## 9.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale

### Axe 2 : Habitat

#### Objectifs généraux partagés

- **Requalifier les centres-bourgs en perte d'attractivité** : en priorisant les logements vacants dégradés situés à des points clefs du bourg. Ces logements pourront être ciblés pour faire l'objet d'une déconstruction, qui permettra ensuite une restructuration des logements voisins en fonction de l'espace libéré. Ceux-ci vont gagner en qualité de vie par la réalisation de nouveaux espaces verts, stationnements et ouvertures dans les pignons. La création d'espaces ouverts va en effet permettre de rompre l'effet « tunnel » induit par la départementale. Les rues, aujourd'hui exclusivement minérales, seront plus aérées et végétalisées. Cette démarche implique une réflexion par îlots et n'ont pas seulement à l'échelle d'un bâtiment.
- **Adapter l'offre de logement à la logique de parcours résidentiel** : en créant notamment une offre de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre la maison individuelle et l'EHPAD. L'emplacement de cet habitat inclusif sera à mettre en cohérence avec le projet de revitalisation pour créer depuis cette structure, un accès facilité aux commerces et services.

### Axe 3 : Développement économique

L'EPCI a la compétence économique. Il reviendra à la direction Développement économique et marketing territorial de conseiller et d'aider les porteurs de projets, commerçants et entreprises locales.

### Axe 4 : Mobilité et aménagement de l'espace public

#### Objectifs généraux partagés

##### Relatifs à la mobilité :

- **Repenser les circulations routières en centres-bourgs pour permettre un bon cheminement piéton autour des zones de services et de commerces.** Cet objectif correspond à l'une des problématiques principales du bourg, au vu de sa configuration en bourg-haut et bourg-bas et

de son implantation le long de la départementale. A ce niveau-là, le projet de mise en sécurité des cheminements piétons devra être travaillé.

- **Aménager des liaisons à mobilités douces.** La mobilité douce représente un enjeu majeur pour La Courtine, que ce soit pour relier le bourg-haut et bourg-bas de façon sécurisée ou pour développer le tourisme vert. Un projet de voie verte reliant Ussel à La Courtine a été identifié. En se terminant à la gare, la voie verte contribuerait à la redynamisation de ce quartier. Son articulation avec le chemin de mémoire permettra d'inviter les touristes à rester un peu plus longtemps sur la commune, en les guidant notamment en direction de l'étang de Grattadour.

*Relatifs à l'aménagement de l'espace public :*

- **Aménager les abords d'espaces d'intérêts touristiques, sociaux ou éducatifs.** Un projet de verger participatif a été identifié. Son emplacement proche des lieux d'intérêts touristiques et sociaux lui permettra d'être à la fois parcouru par les habitants et les touristes.
- **Traiter les espaces publics de façon à encourager le lien social.** Comme il n'est pas envisageable de requalifier l'ensemble des places en même temps, les efforts se concentrent sur les espaces situés autour de la gare et en face du monument aux morts. Ces deux emplacements sont proches des services, des commerces et des futurs projets patrimoniaux et touristiques de la commune puisque le chemin de mémoire et la voie verte commenceront respectivement à proximité

#### *Axe 5 : Equipements et services publics*

##### **Objectifs généraux partagés**

- **Favoriser l'accès aux soins de la population et anticiper le désert médical sur le territoire.** La commune dispose d'une maison de santé. Pour renforcer son offre de soins elle projette aujourd'hui le rachat d'un bâtiment à proximité pour créer un cabinet dédié à l'accueil d'un ophtalmologue.

#### *Axe 6 : Patrimoine naturel et bâti*

##### **Objectifs généraux partagés**

- **Rendre vivant le patrimoine de Haute-Corrèze afin de donner une image plus accueillante des centre-bourgs.** Par une déambulation dans les rues, le chemin de mémoire permettra de retracer l'histoire des soldats russes mutinés et tués en 1917, de mettre en valeur les atouts de la commune en passant par l'étang de Grattadour, la gare et les hauteurs du bourg jusqu'à l'église.

#### *Axe 7 : Tourisme*

Les axes opérationnels précédemment décrits sont étroitement associés à l'axe touristique, qui comprend les projets de la voie verte et du chemin de mémoire.

### 9.3. Périmètre d'intervention

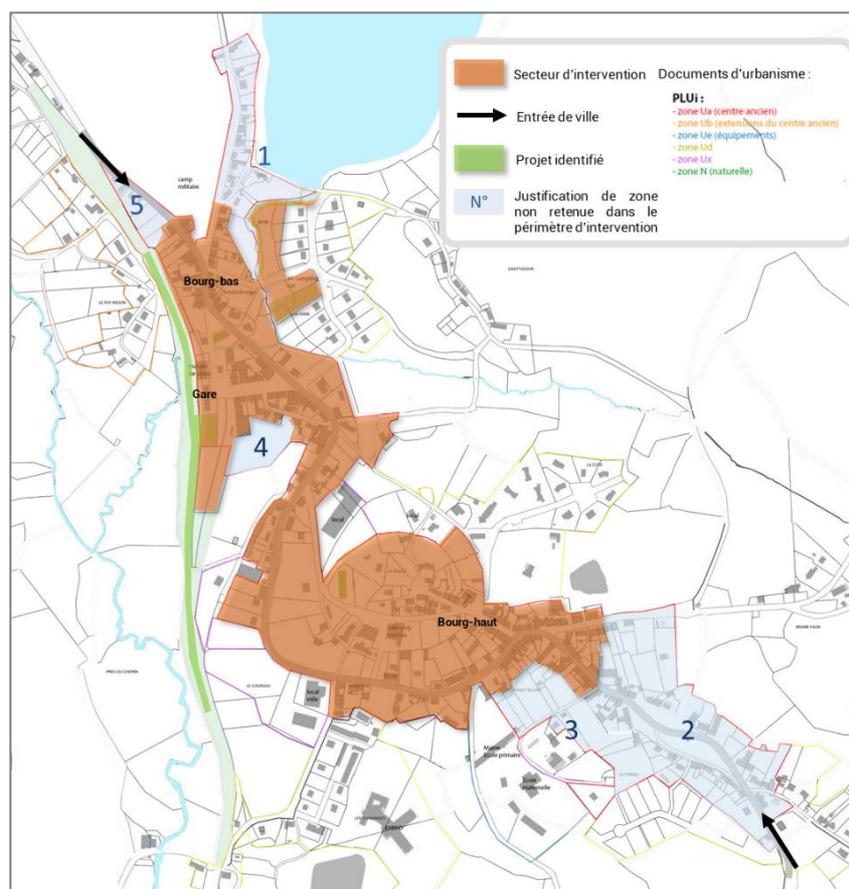


Figure 33 - Périmètre d'intervention de La Courtine

Le périmètre ci-dessus tient particulièrement compte du diagnostic de la vacance de l'habitat (cf. figure 27) et du zonage Ua (centre ancien) du PLUi.

Au regard du diagnostic de la vacance de l'habitat, les **zones 1 et 2** repérées sur la carte ci-dessus sont moins touchées. Depuis la rue descendant à l'étang Grattadour pour la **zone 1** et depuis la rue menant à l'école pour la **zone 2**, les linéaires bâtis laissent place à des maisons individuelles avec jardin. Ces deux secteurs ne comportent pas de projet identifié à ce jour. Ils n'entrent donc pas dans le périmètre d'intervention. **Les zones 3, 4 et 5** sont des espaces de jardins, de champs ou peu urbanisés. Ils n'ont donc pas de problème de vacance et sont à préserver. Ils n'entrent pas dans le périmètre d'intervention. Ce dernier comprend donc le noyau du bourg haut et du bourg bas de La Courtine, ainsi que le secteur de la gare le long de la future voie verte. Pour répondre à la problématique de discontinuité entre ces zones, la liaison assurée par la départementale s'inscrit dans le périmètre d'intervention.

### 9.4. Actions à l'échelle de la commune

La déclinaison de la stratégie intercommunale à l'échelle de La Courtine prend la forme de différentes actions, plus ou moins matures. Nous rappelons qu'elles sont répertoriées par axes en **annexe 2**.

## ARTICLE 10 – VILLE DE BORT-LES-ORGUES

### 10.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune

#### 10.1.1. Synthèse du diagnostic

En limite du territoire de Haute-Corrèze, la commune de Bort-les-Orgues se situe au pied de la colline des Orgues, une coulée de phonolithe issue des monts du Cantal et en fond de vallée. La Dordogne traverse et scinde la ville en deux parties : celle de l'ouest, rattachée à la Corrèze, et celle de l'Est, au Cantal.

L'évolution urbaine de Bort-les-Orgues est liée à son histoire industrielle. Carrefour d'échange entre le Limousin et l'Auvergne, la ville s'est développée historiquement le long d'un axe central commercial, la Grand rue (aujourd'hui rue de Paris). Celle-ci prolonge le pont qui franchit la Dordogne, véritable borne entre les deux régions. Le tissu urbain linéaire s'est progressivement densifié et étendu sous forme de faubourgs le long des deux axes de communication parallèles au cours d'eau. La Dordogne permet le développement d'activités industrielles à partir du XIXe siècle, dont les principales sont la chapellerie, le moulinage de la soie et le cuir. L'essor des tanneries puis la création d'une nouvelle maroquinerie de la marque SOCO par Gustave Brun en 1932 achève de faire de Bort une « cité du cuir ». La prospérité économique provoque par conséquent une forte croissance démographique, qui atteint son apogée en 1962 avec plus de 5 000 habitants. Ces derniers s'installent le long des deux axes qui relient le centre-ville à la chapellerie sur la rive Est, qui deviendra une entreprise textile à partir de 1935, et à la gare sur la rive ouest. L'accroissement démographique s'explique aussi par l'installation des familles des ouvriers qui construisent le barrage hydroélectrique d'EDF entre 1942 et 1952, notamment dans la cité de la Plantade au sud de la ville (voir figure 31). Dans les années 1980, Bort-les-Orgues est touchée par un processus de désindustrialisation. La délocalisation et l'augmentation de la concurrence entraînent la fermeture consécutive des usines, dont la manufacture corrézienne de vêtements (MCV, à l'emplacement de l'ancienne chapellerie) en 1998. Depuis, la ville se confronte à la fois à un phénomène de décroissance démographique, puisqu'elle ne compte plus que 2 700 habitants en 2019 et de vieillissement (plus de 30 % de retraités en 2018 d'après l'Insee). En revanche, l'offre d'emploi reste conséquente.

La synthèse du diagnostic suivant se base sur un ensemble d'études récentes (listées en annexe 1) dont un diagnostic territorial réalisé par la DDT (2015), les études de l'OPAH-RR (2018), une note d'enjeux relatifs à la rénovation urbaine et la création de parcours par le CAUE (2021), l'atelier « Parlons revitalisation » organisé par la municipalité, EDF et Sites et Cités remarquables de France (2021) et l'atelier Flash pour échanger sur la réhabilitation de l'ancienne chapellerie en mars 2022. Ces deux derniers ateliers ont été réalisés en concertation avec la population. Leurs résultats ont été complétés par ceux de questionnaires adressés à la population et aux étudiants, et ceux de la balade urbaine du 11 mai 2022. Co-animée avec le CAUE, celle-ci avait pour objectif de recueillir l'avis et les pratiques des onze habitants et élus présents lors de cette déambulation dans le centre-ville. Conjointement, plusieurs jours de diagnostic sur le terrain ont permis de répertorier la vacance de l'habitat et du commerce, croisée avec les bases de données cadastrales LOVAC et MAJIC.

## Habitat

La morphologie urbaine de Bort-les-Orgues se caractérise par trois formes distinctes : le noyau moyenâgeux, au tissu urbain linéaire, dense et aux parcelles très étroites qui s'est développé le long de la rue de Paris ; les deux axes nord/sud, parallèles à la Dordogne, autour desquels se greffent des séries d'immeubles accolés (pour l'avenue de la gare) et de maisons bourgeoises entourées d'un parc à partir du XVII<sup>e</sup> siècle ; le tissu pavillonnaire du XX<sup>e</sup> siècle très présent au sud de la ville. Au nord, l'urbanisation est interrompue par le barrage.

Le centre historique concentre les deux principales problématiques de l'habitat. D'une part, les immeubles se caractérisent par une forte dégradation et l'insalubrité des logements, en particulier ceux construits avant 1945 (qui représentent plus de 35 % du parc) dues à l'absence de réhabilitation. A l'heure actuelle, le coût élevé de la rénovation énergétique et le faible revenu médian disponible des ménages fiscaux (en-dessous de la moyenne nationale) bloquent la transformation des logements. D'autre part, le taux de vacance augmente depuis la fin des années 1990 pour atteindre 610 logements en 2018 soit près de 30 %. S'il s'explique par la perte d'habitants (moins 2 300 habitants depuis 1962), l'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins de la population est aujourd'hui la principale cause de la vacance, qui touche davantage le parc locatif privé (40 % du parc de résidences principales).

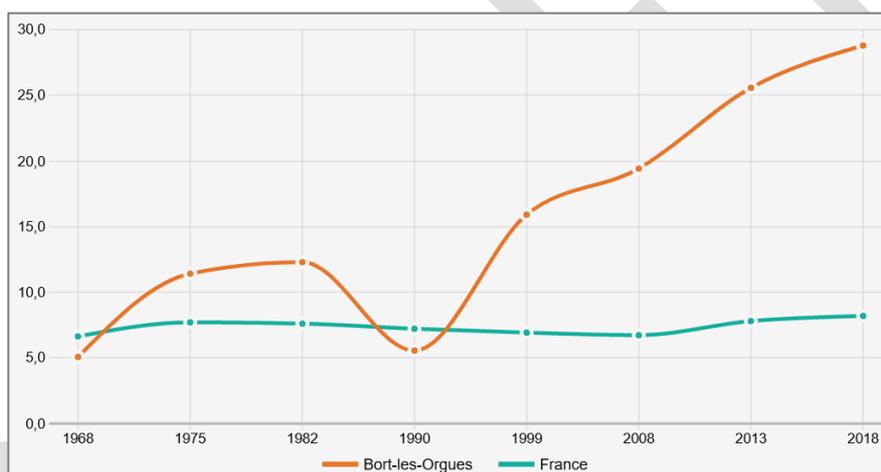


Figure 34 - Graphique montrant l'évolution de la vacance de l'habitat (en pourcentage) de 1968 à 2018 (données Insee)

L'inadaptation des logements à la demande s'explique par leur taille (63 % ont plus de trois pièces alors que 52 % des ménages sont des personnes seules en 2018) et leur manque de confort (espaces extérieurs, efficacité énergétique, stationnement à proximité, luminosité, etc.). La vacance est particulièrement visible autour de la rue de Paris, dont la forte densité bâtie empêche l'apport d'air, de lumière et de points de vue depuis les logements. Les îlots les plus denses sont corolairement les plus vacants. La vacance se répartit de façon plus diffuse, ou par poche, le long de l'avenue de la gare. Pour encourager l'acquisition d'habitation principale et le ravalement de façades, la municipalité a créé l'outil « Bort Renov'Habitat », qui accorde une aide financière à une quinzaine de porteurs de projets par an.

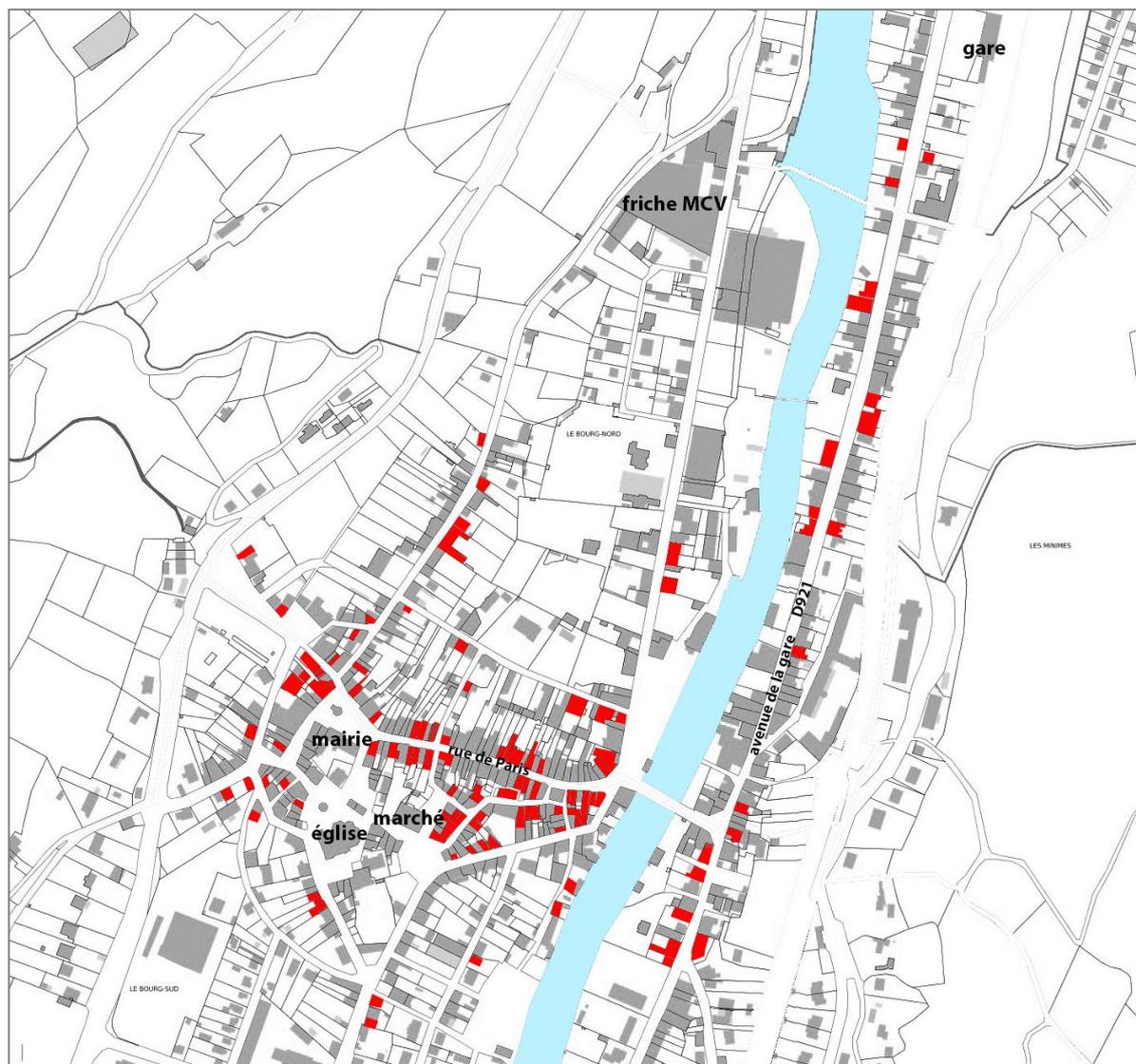


Figure 35 - Carte de la vacance de l'habitat en 2022

### Développement Economique

Par sa situation géographique et son histoire, Bort-les-Orgues constitue un épicerie de l'activité économique et commerciale. Les petites entreprises (1 à 9 salariés) du commerce, transports et service sont les plus représentées (54,9 % en 2018) avec quelques grosses entreprises telles que Plastic Omnium, Auvergnat Cola et Tholomei. Avec un indice de concentration d'emploi de 194,8 et un taux de chômage de 8,2 % en 2018, l'offre d'emploi ne constitue pas une difficulté à Bort-les-Orgues. L'enjeu est plutôt de fixer la population non bortoise (1 182 actifs contre 641 actifs bortoises) en agissant notamment sur l'habitat et le commerce.

La vacance importante des rez-de-chaussée commerciaux est en effet une problématique majeure du centre-ville, étroitement associée à la vacance de l'habitat au niveau de la rue de Paris. La plupart des propriétaires d'immeubles vacants préfèrent vendre, ou louer, l'entièreté de leur bien, c'est-à-dire le local commercial et le logement en R+1. Généralement, ce dernier n'a d'ailleurs pas d'accès

indépendant. Cette prise de position contraint donc fortement l'occupation des lieux. De plus, les loyers et les taxes foncières des locaux commerciaux restent élevés compte-tenu de leur état de dégradation et de leur nécessaire mise aux normes. Au niveau de la rue de Paris, la déclivité, la circulation à la fois piétonne et automobile peu définie, et le manque de stationnement sont d'autres causes identifiées de vacance. La municipalité a mis en place l'opération « Désir d'entreprendre à Bort » (pour soutenir l'acquisition, la location, la rénovation de locaux commerciaux), a rénové les halles, implanté un espace de coworking et développe une plateforme de e-commerce avec l'aide de la Banque des territoires. Bien qu'encore insuffisantes, ces différentes actions participent progressivement à la revitalisation du centre-ville.

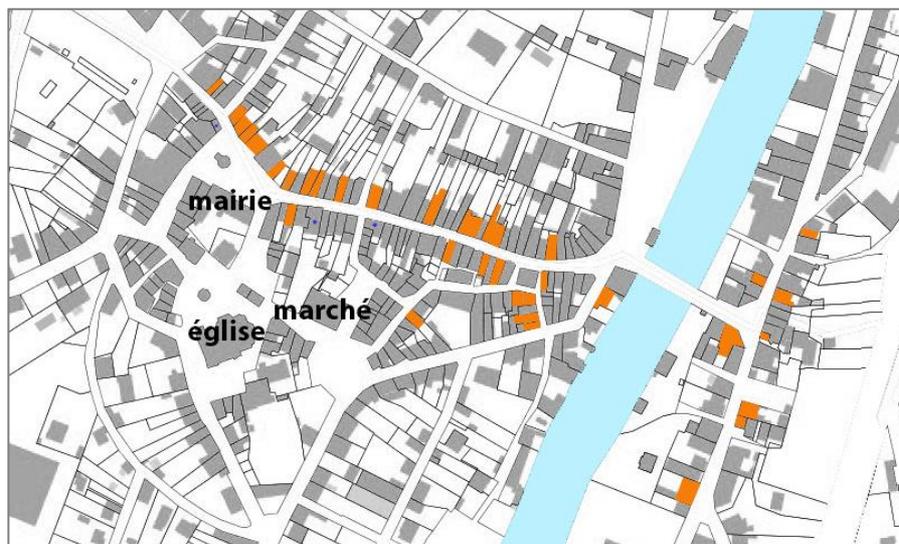


Figure 36 - Carte de la vacance commerciale de Bort en 2022, concentrée dans la rue de Paris

La réhabilitation des friches industrielles, particulièrement présentes sur la partie nord de la ville, représente un autre enjeu majeur de redynamisation économique. La friche MCV (ancienne chapellerie) a notamment bénéficié d'une expertise Flash en mars 2022 pour développer des scénarii de recyclage, qui tiennent compte de sa mise en valeur patrimoniale.



Figure 37 - La friche MCV

### Mobilités et aménagement de l'espace public

L'extension urbaine le long des axes Victor Hugo et de la gare (D922), parallèles à la Dordogne, crée un centre à la fois étendu et détendu, dont le pont constitue la seule liaison. Cette morphologie en forme de H crée des problématiques de déplacement et de stationnement. Celui-ci se répartit de fait le long des axes, sur le pont et au niveau des places publiques du centre historique, qu'il tend à engorger.

La circulation automobile est largement privilégiée devant les circulations douces et mériterait par endroit une meilleure signalisation (au niveau de la rue de Paris et de la place de Mairie particulièrement). Les parkings bitumés prennent en effet le pas sur l'aménagement d'espaces publics végétalisés et ombragés, peu présents et qu'il faudrait requalifier, comme la place Marmontel, promontoire sur la Dordogne et rare point de vue suffisamment large sur la rivière.

Les liaisons piétonnes et cyclistes, sont à améliorer entre les extrémités de la ville (friche MCV, quartiers résidentiels, gare, pôle sportif) et le centre. Elles vont de pair avec la nécessité de requalifier les entrées de ville, en particulier le long de la D922. Au nord, la succession de friches et bâtiments industriels, de grandes surfaces et d'immeubles crée une discontinuité et une « sensation de vide » aux portes de la ville. Au sud, l'entrée de ville est obstruée : l'avenue offre peu de points de vue sur le bourg et apparaît interminable jusqu'au pont, qui permet de rejoindre le centre. L'entrée ouest de la ville, en revanche plus qualifiée, est marquée par une forte déclivité jusqu'à la Dordogne, rendant la partie haute du centre (place de la mairie) moins accessible à pied, notamment pour les personnes âgées.

### Equipements et services publics

Bort-les-Orgues propose un pôle service publics en haut de la rue de Paris avec la création d'une maison France Services à côté de la mairie. Elle est dotée de nombreux équipements relatifs à l'éducation (une MAM ouverte en décembre 2021, une école maternelle, une école élémentaire, le collège Marmontel, le lycée professionnel Bort-Artense), au sport (stade, piscine, boulodrome, etc.), à la santé (maison de santé, cabinets médicaux, CHU) et à la culture (bibliothèque, cinéma, musée de la tannerie et du cuir). Ils se répartissent dans le centre-ville, le long des deux axes principaux et dans la partie sud de la ville pour le pôle sportif. On constate à la fois la nécessité de rénover certains équipements (comme les terrains de tennis), de compléter l'offre et de faciliter leur liaison comme la Dordogne crée une frontière géographique.

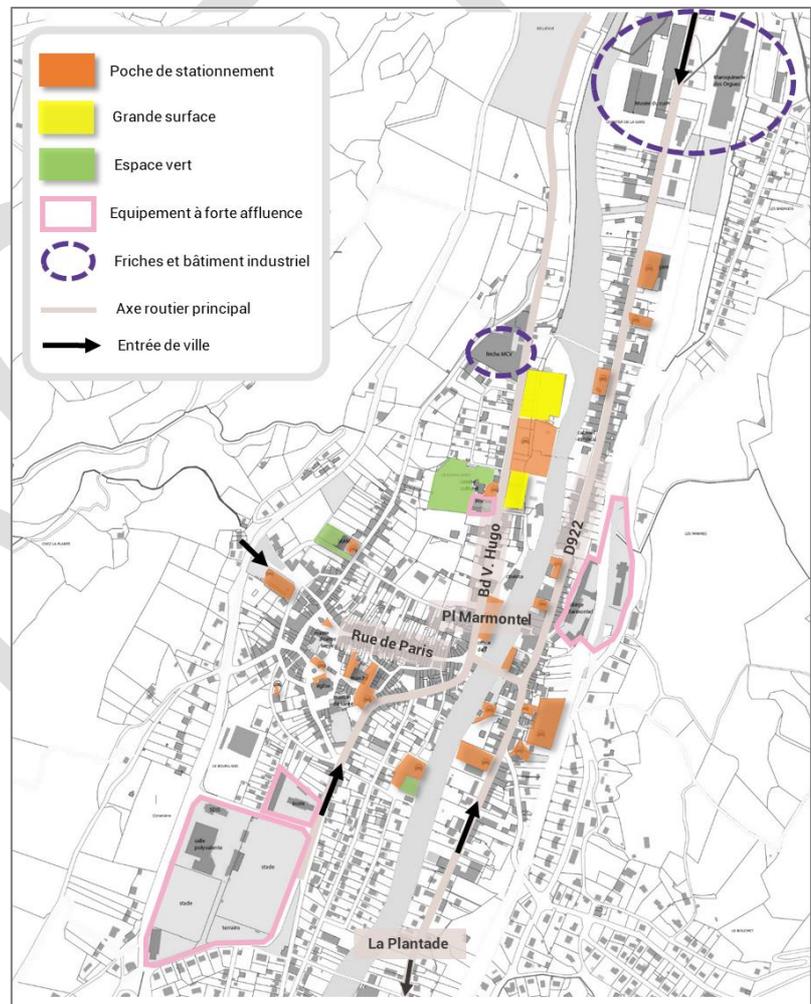


Figure 38 - Carte de la mobilité et des équipements publics à Bort-les-Orgues (2022)

### Patrimoine naturel et bâti

Labellisée porte d'entrée du PNR des volcans d'Auvergne et Station verte depuis 2006, Bort-les-Orgues présente un patrimoine paysager, industriel, architectural et culturel varié. La Dordogne, classée « réserve de biosphère » à l'UNESCO et valorisée par l'association « de villages en barrages », est un atout majeur de la ville. Actuellement, ses rives présentent peu d'aménagements publics hormis la place Marmontel, les façades à proximité de l'eau, visibles et participant à l'image de la ville, sont souvent délabrées. Le canyon du saut de la Saule qui enjambe la Rhue et le site naturel des Orgues, qui offre l'un des plus beaux panoramas du massif central, pourraient également être davantage mis en valeur par le développement d'activités sportives dédiées.

Le patrimoine bâti de différentes époques montre l'histoire de la ville. Les édifices les plus remarquables sont l'église Saint-Germain (XIIe siècle), le château de Val (XVe siècle) le long du lac de Bort et la halle au blé (XIXe siècle) classée Monument Historique. Le passé industriel de la ville se révèle par la présence de plusieurs friches (la chapellerie/friche MCV, les anciennes tanneries devenue le musée du cuir) et de bâtiments art-déco des années 1920-1930. Le barrage EDF et le marché couvert en béton précontraint constituent le patrimoine moderne de la ville. Cet héritage est régulièrement valorisé lors des journées européennes du patrimoine et des interventions ponctuelles du CAUE et du Pays d'art et d'histoire.



Figure 40 - Vue sur les Orgues et la Dordogne



Figure 39 - Le marché couvert art-déco

## Tourisme

Directement en lien avec la richesse du patrimoine, l'offre touristique de Bort-les-Orgues s'articule entre le centre historique, les zones périphériques (visite du barrage EDF, musée de la tannerie) et les espaces naturels (site des Orgues, château de Val). La présence du lac, qui permet un ensemble d'activités nautiques (ski nautique, kayak, pédalos), de rivières (pêche, baignade) et de chemins de randonnées représente un attrait touristique qui se mesure par la diversité d'offres d'hébergement (VVF, campings, etc.). L'enjeu principal repose sur la liaison entre le centre-ville et ces différents pôles touristiques, aussi bien physique que signalétique. La voie verte va assurer cette connexion par un aménagement dédié au niveau du collège Marmontel, situé à l'articulation de plusieurs départs de chemins de randonnées vers la partie Est de la ville.

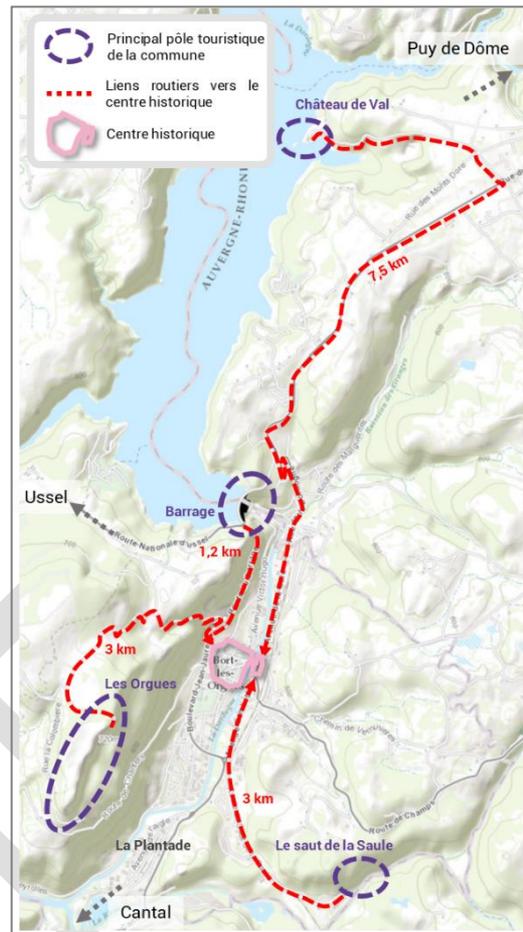


Figure 41 - Carte des principaux lieux touristiques et de leur liaison routière au centre-ville (2022)

### 10.1.2. Enjeux

L'enjeu principal de Bort-les-Orgues est de conforter son rôle de pôle structurant à l'échelle du territoire de Haute-Corrèze par le renforcement de son attractivité résidentielle et touristique. Celui-ci passe par la restructuration d'îlots du centre-ville et l'amélioration du maillage urbain entre le centre-bourg, la friche MCV, la partie nord de la ville (barrage, le musée de la tannerie et la gare) et les quartiers pavillonnaires périphériques.

## 10.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale

### Axe 2 : Habitat

#### Objectifs généraux partagés

- **Requalifier les centres-bourgs en perte d'attractivité** par la mise en œuvre de projets de déconstruction d'îlots particulièrement denses et touchés par la vacance, conjointement à la réhabilitation des maisons adjacentes (rénovation énergétique, mise aux normes d'accessibilité, réalisation d'ouvertures dans les pignons). L'apport d'air et de lumière, et la création d'espaces verts et/ou de stationnement dans l'espace libéré pourront directement bénéficier aux habitants de l'îlot.
- **Améliorer la performance énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique** par la réalisation d'un diagnostic énergétique sur l'ensemble du parc communal

en prévision de l'installation de panneaux photovoltaïque par Corrèze Energies Renouvelables. Dans ce cadre-là, un programme d'isolation complète des deux écoles a été lancé.

- **Adapter l'offre de logement à la logique de parcours résidentiel** par la construction de vingt logements par Corrèze Habitat et la COPROD au niveau de la friche MCV.
- **Adapter les logements au vieillissement de la population en améliorant l'accessibilité** par le projet de restructuration de la résidence pour séniors du Pré-Mongéal, aujourd'hui vacante à 40 %. Sa mise aux normes énergétiques et d'accessibilité nécessaire pose la question d'une restructuration complète du bâtiment pour l'adapter aux besoins actuels des personnes âgées (séjours saisonniers, logements-tests et intergénérationnels, etc.).
- **Adapter l'offre de logements sociaux pour tenir compte des évolutions démographiques et sociétales comme le vieillissement de la population** par la démolition de deux barres de logements sociaux obsolètes et du foyer de travailleurs dans le secteur Pré-Mongéal par Corrèze-Habitat. Les logements individuels avec jardins reconstruits sur les parcelles seront plus adaptés aux attentes de la population éligible aux critères sociaux. Ce projet va de pair avec la restructuration de la parcelle de la gendarmerie et de celle, attenante, des logements collectifs attribués aux gendarmes.



Figure 42 - Le secteur Pré-Mongéal au sud de Bort (situation du quartier sur la figure 43)

### Axe 3 : Développement économique

#### Objectifs généraux partagés

L'EPCI a la compétence économique. Il reviendra à la direction Développement économique et marketing territorial de conseiller et d'aider les porteurs de projets, commerçants et entreprises locales.

### Axe 4 : Mobilité et aménagement de l'espace public

#### Objectifs généraux partagés

Relatifs à la mobilité :

- **Aménager des liaisons à mobilités douces** par le projet d'aménagement de voie verte de la gare de Bort-les-Orgues en direction de Ydes dans le Cantal. L'enjeu est de rendre la voie verte accessible en proposant suffisamment de places de parking (dont deux bornes de recharge pour véhicules électriques) avec le réaménagement de leur accès depuis le centre-ville, de la

connecter aux cheminements existants (parcours santé au niveau de l'hôpital, chemins de randonnées) et au centre-ville par la réalisation de voies douces (cyclables et piétonnes). L'avenue de la gare va être repensée dans cette logique.

*Relatifs à l'aménagement de l'espace public :*

- **Traiter les espaces publics de façon à encourager le lien social** par le réaménagement de la place Marmontel. Unique espace public à proximité directe et surplombant la Dordogne, la place Marmontel est un parking arboré qui accueille ponctuellement des événements festifs. Sa partie attenante au boulevard Victor Hugo est actuellement aménagée en trottoir élargi ponctué de plantations en bosquets. Pour en faire un lieu de rencontre privilégié et rompre avec sa minéralité, les usages de cet espace seront transformés.

#### *Axe 5 : Equipements et services publics*

##### **Objectifs généraux partagés**

- **Offrir des lieux de détente et de loisir en améliorant les équipements publics liés au sport** par la restructuration et la création d'équipements (réflexion sur l'implantation d'un city-stade et d'une micro-crèche)
- **Améliorer l'empreinte écologique des équipements liés aux services publics** par la rénovation énergétique des bâtiments publics obsolètes. Le passage de l'éclairage public en LED récemment réalisé s'inscrit dans cette démarche.

#### *Axe 6 : Patrimoine naturel et bâti*

##### **Objectifs généraux partagés**

- **Entretien, requalifier et valoriser nos sites patrimoniaux** par le réaménagement du site des Orgues. Visible depuis le centre-ville, l'objectif est de le relier physiquement avec le bourg notamment par la mise en valeur des chemins de randonnées existants.

#### *Axe 7 : Tourisme*

##### **Objectifs généraux partagés**

- **Coordonner un maillage cohérent des sites touristiques (Zone d'Activité Touristique)**. Les projets de la voie verte et du réaménagement des Orgues, précédemment décrits, sont étroitement associés à l'axe touristique. Il s'agira d'améliorer leur articulation avec les chemins de randonnée existants et le centre-ville, et de mettre en valeur les autres pôles attractifs de la ville (comme la crête du barrage, le site des Aubazines, les savoir-faire locaux dans les zones artisanales) avec des éléments de signalisation adaptés (bornes interactives, etc.).

### 10.3. Périmètre d'intervention

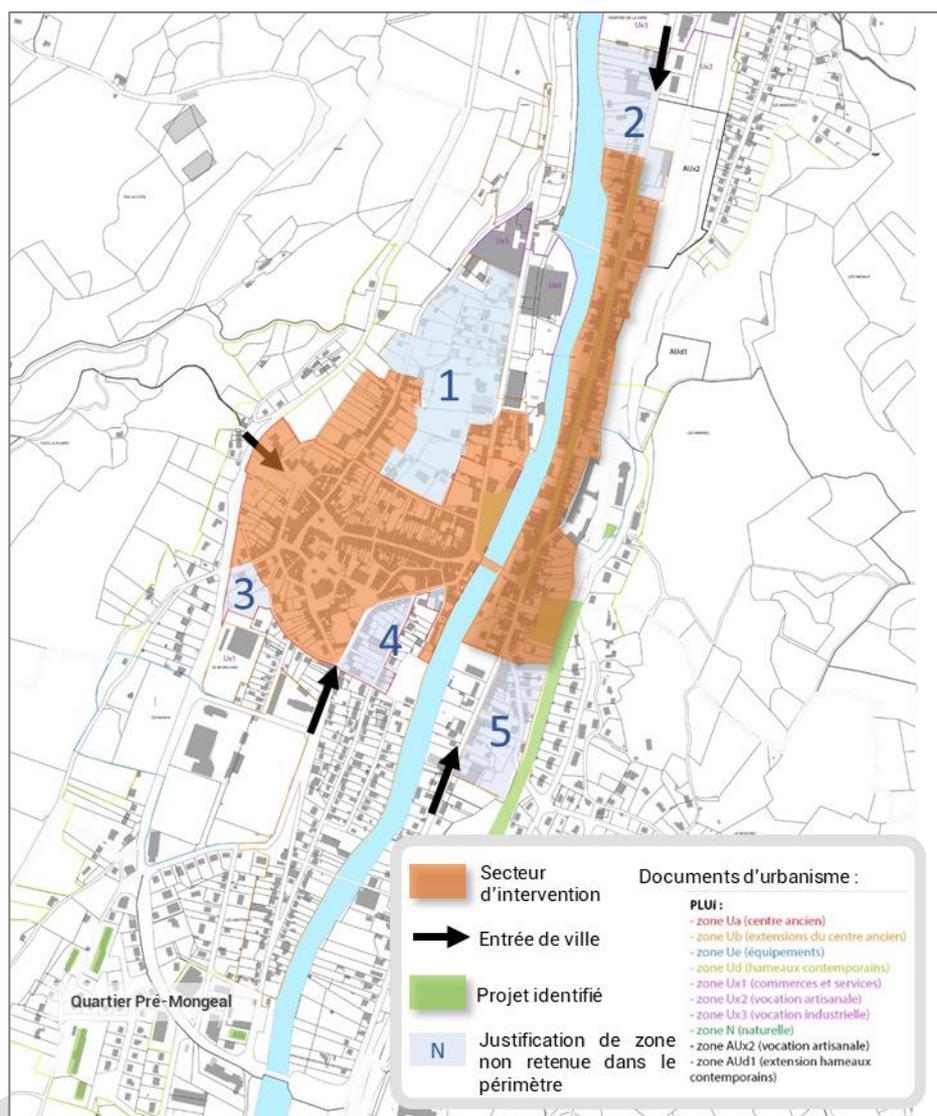


Figure 43 - Périmètre d'intervention de Bort-les-Orgues

Le périmètre ci-dessus tient particulièrement compte du diagnostic de la vacance de l'habitat (cf. figure 35) et du PLUi en cours (zone Ua). Il s'arrête à la limite des fronts urbanisés. Au nord, les **zones 1 et 2**, essentiellement composées de maisons individuelles occupées, ne sont donc pas concernées. Au sud, les **zones 3, 4 et 5** sont en dehors du périmètre : les maisons pavillonnaires (zones 3 et 4) et les immeubles (zone 5) ne présentent pas de problématique de vacance particulière.

### 10.4. Actions à l'échelle de la commune

La déclinaison de la stratégie intercommunale à l'échelle de Bort-les-Orgues prend la forme de différentes actions, plus ou moins matures. Nous rappelons qu'elles sont répertoriées par axes en **annexe 2**.

## ARTICLE 11 – VILLE DE NEUVIC

### 11.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune

#### 11.1.1. Synthèse du diagnostic

La commune de Neuvic se situe sur le plateau à proximité des gorges de la Dordogne et est traversée par l'un de ses affluents, la Triouzoune. Sa superficie est la deuxième plus étendue du département derrière Meymac.

Partie prenante du duché de Ventadour, le bourg médiéval s'est construit entre l'église et le château d'Ussel le long de la rue du commerce. Des faubourgs se développent à partir du XIXe siècle au niveau des deux principaux axes de communication, la route de Bort (D20) et la D982 vers le sud. Ils se caractérisent par des alignements de maisons mitoyennes profitant de longues parcelles. L'actuelle rue de la Poste et la place Neuve (place Gambetta) deviennent les nouveaux espaces centraux, de commerces et de rencontres. En parallèle, l'extension urbaine s'organise en nombreux hameaux, qui deviennent de petits villages peuplés, permettant à Neuvic d'atteindre son pic démographique en 1866 avec 3 425 habitants.

Le début du XXe siècle est marqué par l'essor du tourisme notamment grâce au passage du Transcorrèzien (liaison Tulle-Ussel par Neuvic). Les hôtels, villas et l'ancien hospice construits en style Art-déco témoignent de cette période de villégiature. De 1912 à 1965, le maire Henri Queuille participe à l'attractivité de Neuvic en engageant des travaux d'aménagement public (jardin, lavoir), d'embellissement et en développant les établissements scolaires agricoles. La création de la retenue d'eau (410 hectares) sur la Triouzoune par la mise en service du barrage hydroélectrique en 1945 est décisive. Le lac, situé à un kilomètre à l'Est du centre-ville, va permettre le déploiement d'activités sport-nature (pêche, randonnées, golf, base nautique) et d'aménagements touristiques. Si la démographie reste relativement stable jusqu'au milieu du XXe siècle, elle décroît ensuite, jusqu'à passer sous la barre des 2 000 habitants en 1968. En 2019, le recensement affiche 1 659 habitants. Malgré ce manque de dynamisme démographique et une population vieillissante, les étudiants représentent un quart des Neuvicois, ce qui constitue un atout indéniable pour la commune.

La synthèse du diagnostic suivant se base sur un ensemble d'études récentes (listées en *annexe 1*) dont un diagnostic territorial réalisé par la DDT (2015), le livret « Parcours Neuvic d'Ussel » réalisé en 2017 par le Pays d'art et d'histoire, les études de l'OPAH-RR (2018) et les ateliers réguliers de concertation et d'informations pour le projet du Tiers-Lieu depuis décembre 2021. Ces derniers ont été coordonnés par un chargé de projet, mis à disposition par Haute-Corrèze Communauté à la ville de Neuvic. Au-delà des besoins relatifs au Tiers-Lieu, les ateliers ont fait émerger les attentes de la population en termes de services et d'associations. Pour compléter ces données, des questionnaires ont été adressés à la population et aux étudiants, et une balade urbaine a été organisée le 12 mai 2022. Co-animée avec le Pays d'art et d'histoire, celle-ci avait pour objectif de recueillir l'avis et les pratiques des habitants et élus présents lors de cette déambulation dans le centre-ville. Conjointement, plusieurs jours de diagnostic sur le terrain ont permis de répertorier la vacance de l'habitat et du commerce, qui a été croisée avec les bases de données cadastrales LOVAC et MAJIC.

#### Habitat

La morphologie urbaine de Neuvic se caractérise par le tissu urbain médiéval, dense autour de la rue du commerce mais dont les longues parcelles permettent aux logements de bénéficier de jardins ; par les faubourgs du XIXe et début du XXe siècles, composés de maisons mitoyennes alignées le long des axes de circulation ou de villas bourgeoises ; et par le tissu pavillonnaire post-seconde Guerre Mondiale. Quelle que soit leur typologie, les maisons sont généralement dotées de jardin, ce qui constitue un atout majeur pour Neuvic. Toutefois, trois problématiques co-existent. Si la vacance de l'habitat (13 % en 2018) n'est pas particulièrement importante à l'échelle de la ville, elle se concentre dans le centre-ville, atteint des logements vétustes aussi bien publics que privés et augmente depuis 2013.

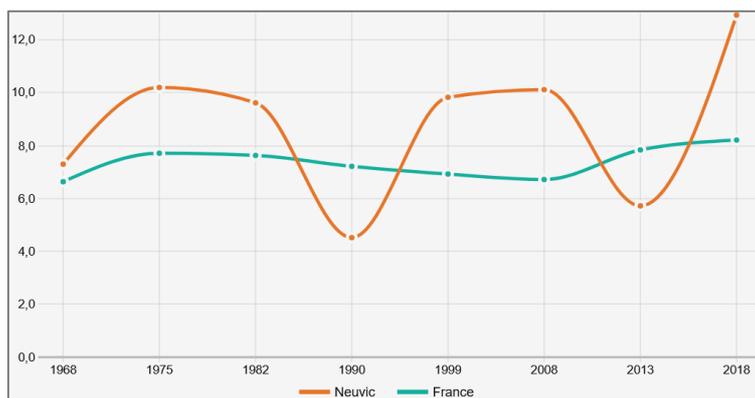


Figure 44 - Evolution de la vacance de l'habitat de 1968 à 2018

L'inoccupation et l'obsolescence des logements en centre ancien s'expliquent à la fois par l'absence de rénovation d'un bâti généralement vieillissant, de parcelles souvent sans jardin et de loyers trop élevés considérant l'état de dégradation. Plusieurs cas de maisons dont les propriétaires sont partis en EHPAD sont également recensés. Le deuxième constat est celui d'une inadéquation entre la typologie des logements (maisons individuelles en majorité) et les besoins de la population à la fois vieillissante (réduction de la taille des ménages) et qui compte de nombreux étudiants. Lorsqu'ils résident en centre-ville, ces derniers occupent souvent des logements dégradés situés aux étages des locaux commerciaux. Enfin, le centre de Neuvic se caractérise par la présence de plusieurs édifices des années 1930 en friche, comme l'ancien hospice et l'hôtel brande, dont la reconversion se pose.

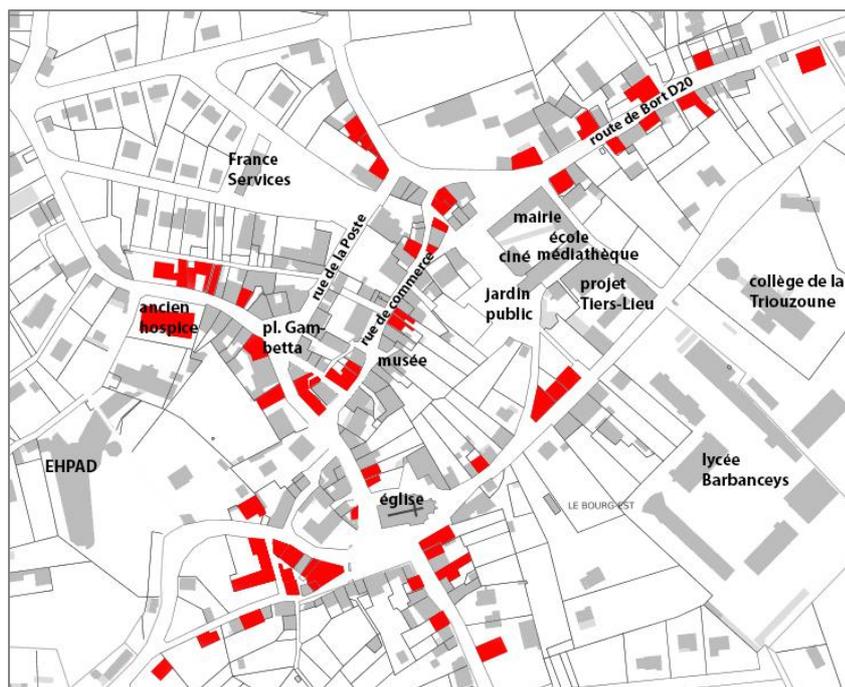


Figure 45 - Carte de la vacance de l'habitat en 2022



Figure 47 - L'ancien hôtel Brande en face de la mairie



Figure 46 - L'ancien hospice vue depuis de la rue

## Développement Economique



Figure 48 - Carte des commerces vacants en 2022

L'économie de Neuvic repose essentiellement sur l'offre touristique (hébergement, restauration) concentrée autour du lac de la Triouzoune, sur l'administration publique et l'enseignement, ainsi que sur les commerces du centre-ville. Si les activités autour du lac sont en essor, les structures hôtelières et touristiques communales sont vieillissantes et l'attractivité économique du centre décline. Les rez-de-chaussée commerciaux vacants progressent en raison de leur loyer souvent trop élevé et de leur mise aux normes nécessaire, ce qui n'encourage ni la location, ni la rénovation par les propriétaires. Pour encourager l'installation de porteurs de projet, la municipalité a créé une boutique éphémère l'année dernière. L'expérience va être renouvelée cet été. Si l'offre commerciale apparaît suffisamment diversifiée, aussi parce qu'elle est complétée par quelques grandes surfaces à proximité du centre (Intermarché, Gamm Vert), les habitants pointent un manque au niveau de la restauration en centre-ville et des plages horaires des bars trop réduites. Enfin, le marché de la place Henri Queuille est fréquenté le mercredi matin, mais son attractivité pourrait être renforcée.

### Mobilités et aménagement de l'espace public

Le réseau d'espaces publics de Neuvic fonctionne en une boucle reliant la mairie, la maison France Service, la place Gambetta et le parvis de l'église. Celle-ci se caractérise d'abord par une circulation automobile dense et rapide à certains moments de la journée, notamment au niveau de la rue de la Poste, rendant le carrefour Gambetta dangereux. La circulation piétonne est actuellement peu facilitée et pourrait être améliorée. On constate également un manque de stationnements et la présence de véhicules « ventouses » au niveau des rues centrales et qui empêchent le stationnement temporaire des habitants. Parmi les entrées de bourg, l'entrée nord depuis Ussel est ensuite particulièrement déqualifiée. Au niveau du rond-point, elle offre un panorama sur les murs de l'Arboretum, le champ de foire qui apparaît comme un vaste terrain vague, le Gamm Vert et l'ancien café de la Gare actuellement en arrêté de péril. Enfin, les aménagements du jardin public sont vieillissants : les fontaines mériteraient d'être nettoyées et le préau-terrasse rénové pour redevenir accessible. La connexion piétonne de cet espace avec le centre-ville pourrait être améliorée au sud.

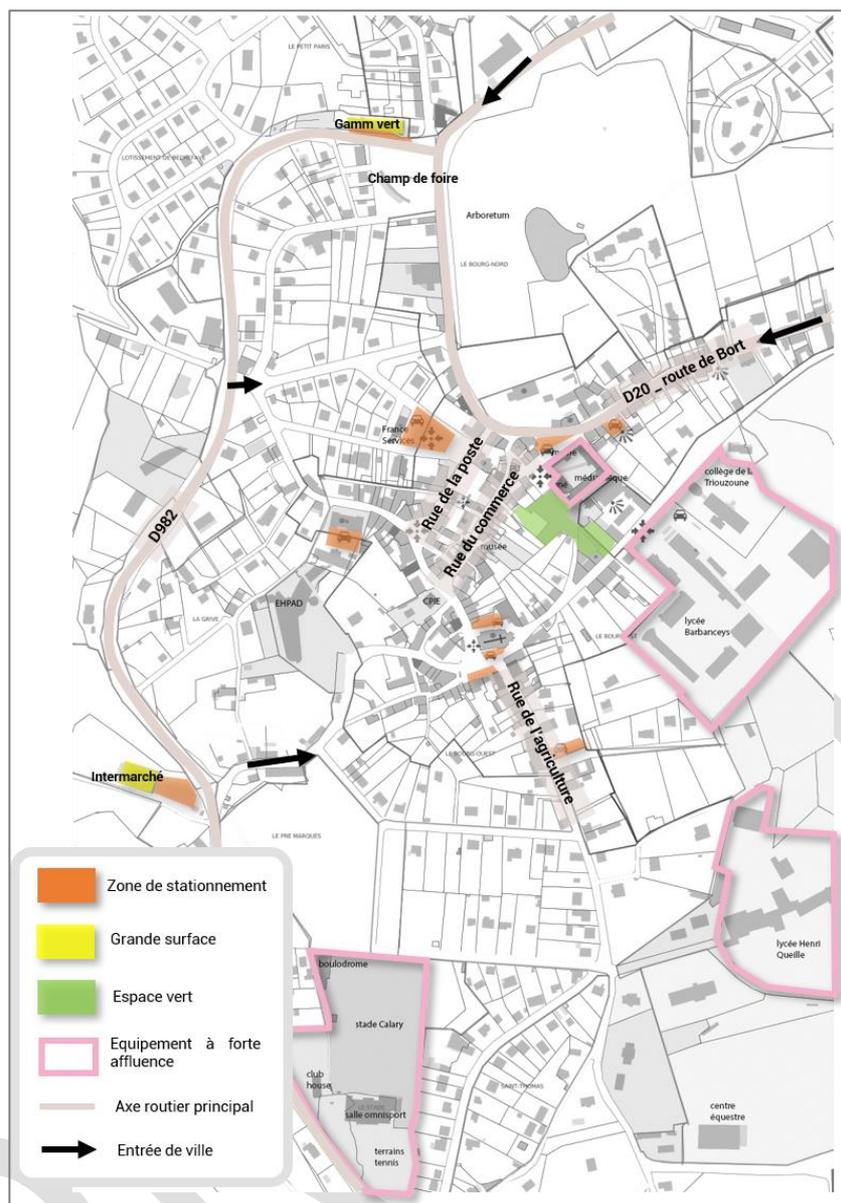


Figure 49 - Carte de la mobilité et des équipements publics à Neuvic (2022)

### Equipements et services publics

Neuvic est doté de nombreux équipements et services publics (maison France Services, Poste, etc.), relatifs à l'éducation et la jeunesse (une école maternelle, une école élémentaire, le collège de la Triouzoune, le lycée professionnel Barbanceys et le lycée agricole Henri Queille, le Point Information Jeunesse), au sport (stade, boulodrome, centre équestre, city stade etc.), à la santé (maison de santé, cabinets médicaux, EHPAD) et à la culture (médiathèque, cinéma, musée de la résistance, l'arboretum). Ils se répartissent entre le centre-ville et des zones dédiées au sud de la ville. On constate à la fois un vieillissement d'équipements publics autour du stade Calary (salle omnisport, club house), l'obsolescence énergétique de certains bâtiments publics comme la salle polyvalente et la présence d'un ensemble de bâtis inoccupés appartenant au lycée Barbanceys. Celui-ci a été identifié pour être aménagé en Tiers-lieu.

## Patrimoine naturel et bâti

Neuvic révèle un patrimoine architectural remarquable de différentes époques. On note la présence de l'église romane de Saint-Etienne, des hôtels particuliers Veilhan (XVe), Saint-Mexant (XVIe) et de la tour des cinq pierres dans le centre-ville. Le patrimoine du XXe siècle est aussi très représenté avec l'existence de plusieurs villas, l'hôtel Brande et l'ancien hospice du début du siècle, puis l'œuvre du sculpteur Henri Proszynski des années 1930. Il a réalisé deux cariatides et la fontaine du berger dans le jardin public, puis les huit statues art-déco à l'entrée du lycée Barbanceys. Cet ensemble est d'ailleurs labellisé Patrimoine XXe. On trouve également plusieurs édifices emblématiques de cette période comme le lavoir des Granges, inspiré de l'art-déco (mosaïque) et de l'architecture moderne (longues ouvertures) et les aménagements bétonnés du champ de foire.



Figure 50 - La tour des cinq pierres



Figure 51 - La fontaine du berger réalisée par H.Proszynski

Le patrimoine naturel est aussi riche que le patrimoine bâti. L'arboretum du château de Neuvic planté au début du XIXe est un jardin à l'anglaise présentant une variété d'espèces (350 espèces dans un parcours de 3 km) et doublement labellisé « Jardin Remarquable » et « Arbres remarquables ». Le puy Chaffaud, qui s'étend sur plusieurs hectares au nord de la ville, est un autre arboretum mais aménagé dans les années 1930 en parcours de santé, qui offre une vue sur les monts environnants. Enfin, le lac de la Triouzoune, classé « Pavillon bleu d'Europe » et ses abords constituent une réserve de biodiversité.

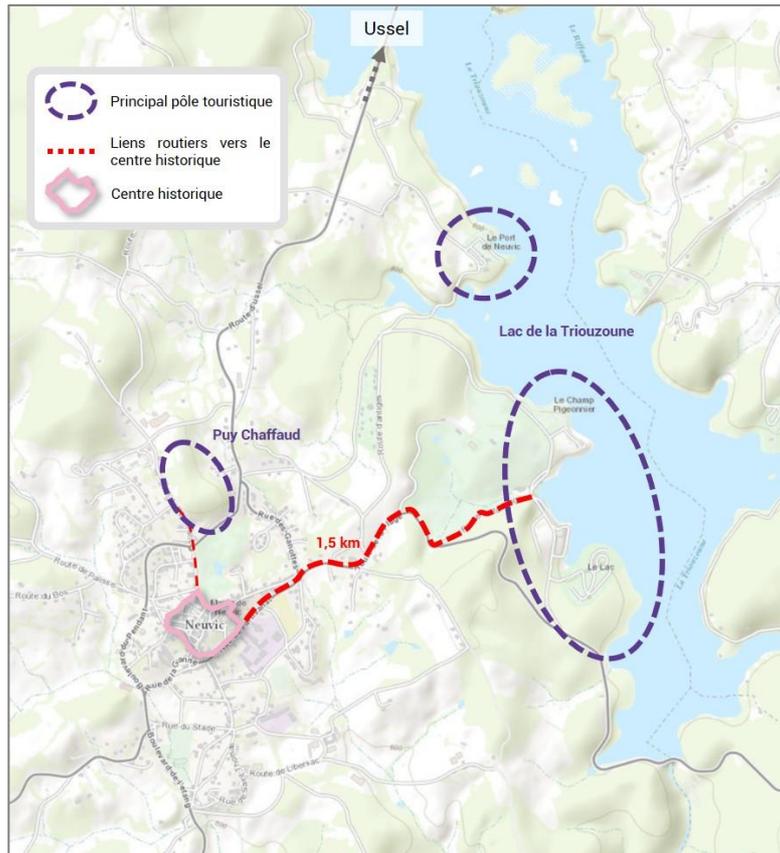


Figure 52 - Le rapport entre le centre-ville de Neuvic et ses pôles touristiques périphériques

### 11.1.2. Enjeux

L'enjeu principal de Neuvic est de conforter son rôle de pôle structurant à l'échelle du territoire de Haute-Corrèze par le renforcement de son attractivité résidentielle et touristique. Celui-ci passe par la réhabilitation du bâti (logements, friches, équipements) en centre-ville, le renforcement de l'offre culturelle et commerciale et l'amélioration des liaisons entre le centre et ses pôles touristiques périphériques.

## 11.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale

### Axe 2 : Habitat

#### Objectifs généraux partagés

- **Améliorer la performance énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique** par la rénovation du patrimoine locatif communal (mise aux normes énergétiques et d'accessibilité).
- **Adapter les logements au vieillissement de la population en améliorant l'accessibilité** par la réhabilitation de l'ancien hospice. Edifice à l'architecture remarquable du début du XXe siècle, il est aujourd'hui en friche. La municipalité projette sa reconversion en résidence intergénérationnelle proposant des logements pour les étudiants et pour les seniors, qui pourront bénéficier des soins proposés à l'EHPAD. En tant que point d'articulation entre le centre-ville et l'EHPAD, le réaménagement des abords de l'hospice pourra également améliorer leur liaison. En parallèle, le lotissement Clozange, qui répond aussi à l'objectif d'**offrir**

**une alternative à la production de logements** est destiné à accueillir de l'habitat inclusif pour personnes âgées sous forme de petites unités de vie. Cette nouvelle offre complètera le parcours résidentiel des séniors neuvicois selon leur degré d'autonomie : d'abord les unités de vie partagée de Clozange, ensuite les logements intergénérationnels de l'ancien hospice, enfin l'EHPAD.

- **Requalifier les centres-bourgs en perte d'attractivité** par le renforcement du dispositif de rénovation et d'embellissement des façades du centre-ville et par la restructuration des îlots particulièrement denses et inhabités du centre bourg.

### *Axe 3 : Développement économique*

#### **Objectifs généraux partagés**

L'EPCI a la compétence économique. Il reviendra à la direction Développement économique et marketing territorial de conseiller et d'aider les porteurs de projets, commerçants et entreprises locales. Le projet de Tiers-Lieu s'inscrit dans le volet économique, et plus particulièrement dans l'objectif « **impulser l'essor de l'économie sociale et solidaire** » de la stratégie intercommunale, mais touche également au volet culturel de la revitalisation.

### *Axe 4 : Mobilité et aménagement de l'espace public*

#### **Objectifs généraux partagés**

*Relatifs à la mobilité :*

- **Repenser les circulations routières en centres-bourgs pour permettre un bon cheminement piéton autour des zones de services et de commerces** par le réaménagement des mobilités douces en centre-ville, notamment au niveau du carrefour Gambetta. Les liaisons piétonnes, à penser en cohabitation avec les liaisons routières, sont à améliorer du centre vers les deux lycées et la zone d'équipements sportifs au sud de la ville.
- **Améliorer l'accès au stationnement en centre-bourg** notamment le long des rues en instaurant par exemple des places de stationnement réglementées (zone bleue).

*Relatifs à l'aménagement de l'espace public :*

- **Aménager des liaisons à mobilités douces** entre le jardin public, qui fera l'objet d'un projet paysager, la place de la mairie et le musée de la Résistance pour faciliter les cheminements piétons.

### *Axe 5 : Equipements et services publics*

#### **Objectifs généraux partagés**

- **Améliorer l'empreinte écologique des équipements liés aux services publics** par la rénovation énergétique de la salle polyvalente, de la maison France Services (remplacement des chaufferies) et de la salle omnisport (installation de panneaux photovoltaïques), dont l'espace sera également réaménagé en salles modulables. Une réflexion est également en cours sur la mise en place d'un réseau de chaleur communal, sur la rénovation et le renforcement des espaces d'accueil du Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE).
- **Offrir des lieux de détente et de loisir en améliorant les équipements publics liés au sport** par la création d'un complexe sportif (salle multisports et dojo) à destination des établissements scolaires, la création de deux terrains de tennis et la restructuration du club-house.

## Axe 6 : Patrimoine naturel et bâti

### Objectifs généraux partagés

- **Entretien, requalifier et valoriser nos sites patrimoniaux** par la rénovation de l'ensemble de statues du jardin public (fontaines, cariatides, préau-terrasses) et des huit cariatides sur le parvis du lycée Barbanceys d'Henri Proszynski. L'objectif est de les intégrer à un parcours patrimonial et touristique à l'échelle du centre-ville.

## Axe 7 : Tourisme

### Objectifs généraux partagés

- **Coordonner un maillage cohérent des sites touristiques** par la création des sentiers sur les abords du lac de la Triouzoune à relier au centre-ville.

## 11.3. Périmètre d'intervention

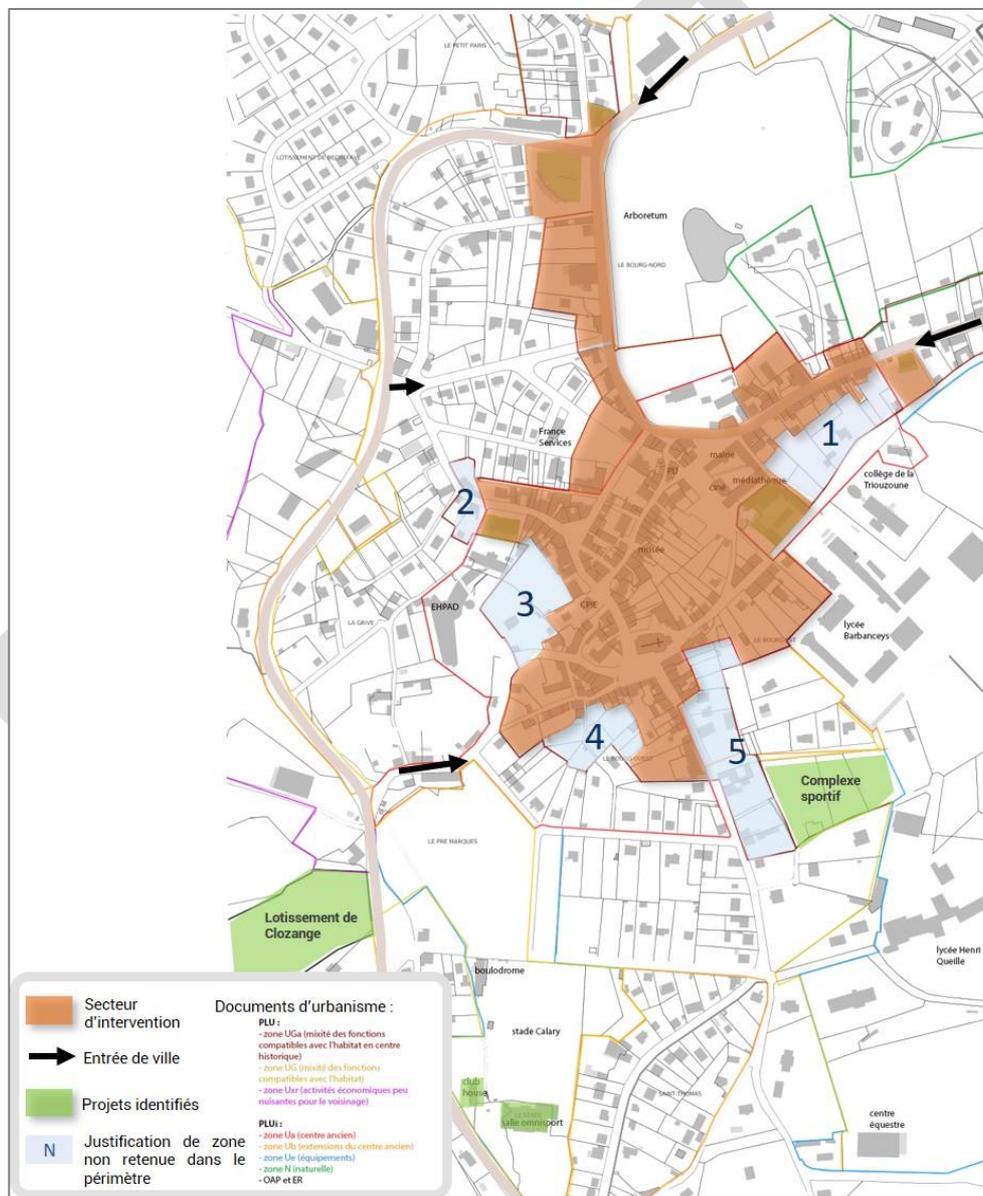


Figure 53 - Le périmètre d'intervention de Neuvic

Le périmètre d'intervention s'appuie sur le diagnostic de la vacance de l'habitat (cf. figure 45) et les tracés du PLU et du PLUi en cours. Il coïncide étroitement avec la zone UGa du PLU. Les zones numérotées 1, 2, 3, 4 et 5 n'y sont pas comprises car elles se composent de maisons individuelles occupées avec de grandes parcelles de jardin, contrairement au pourtour des axes d'entrée de ville (route de Bort, D982, rue de l'agriculture) qui concentrent des poches de vacance du commerce et de l'habitat.

#### 11.4. Actions à l'échelle de la commune

La déclinaison de la stratégie intercommunale à l'échelle de Neuvic prend la forme de différentes actions, plus ou moins matures. Nous rappelons qu'elles sont répertoriées par axes en **annexe 2**.

## ARTICLE 12 – VILLE DE MEYMAC

Construite autour de son abbaye fondée en 1085, Meymac connaît à partir du XII<sup>e</sup> siècle une période prospère. Les Ventadour octroient aux habitants une charte de franchises et créent des fortifications. De nombreux pèlerins affluent à l'abbaye autour des reliques de St Léger reçues en don.

La peste au XVII<sup>e</sup> marque une rupture et décime la population. Il faut attendre 1826 et l'installation des négociants en vin de Bordeaux pour que Meymac retrouve son prestige, sous l'étiquette « Meymac-près-Bordeaux ». C'est à cette époque de nouvelle prospérité que se développe le quartier au sud de l'avenue Limousine, avec la construction de grandes maisons de ville, souvent entourées de parcs, appelées aujourd'hui « maisons de marchands de vin ». Le XIX<sup>e</sup> siècle correspond au pic de population, le nombre d'habitant va ensuite se stabiliser jusqu'à atteindre environ 2500 habitants en (1970). Contrairement à certaines communes du territoire, Meymac ne connaît pas de perte démographique récente et compte au dernier recensement 2 322 habitants (2018). Cité labellisée « 100 plus beaux détours de France », Meymac est, avec Ussel une ville porte du plateau de Millevaches. Comme identifié dans le SCOT, Meymac est l'un des pôles structurant du territoire par son nombre d'habitants, son attractivité touristique, ses commerces, ses équipements et ses services.

La synthèse du diagnostic suivant se base sur un ensemble d'études récentes (listées en annexe 1) dont l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RR (2018) et l'atelier Meymac en Transition mené par des étudiants de l'INSA en concertation avec la population (2019). Leurs résultats ont été complétés par ceux de la balade urbaine du 17 mai 2022. Co-animée avec l'Office du tourisme, celle-ci avait pour objectif de recueillir l'avis et les pratiques des habitants en déambulant dans le centre-bourg. La vacance de l'habitat et du commerce a pu être caractérisée en croisant un diagnostic de terrain avec les bases de données cadastrales LOVAC et MAJIC.

### 12.1. Diagnostic et enjeux spécifiques à la commune

#### 12.1.1. Synthèse du diagnostic

##### Habitat

La morphologie urbaine de Meymac se caractérise par quatre formes distinctes : le noyau moyenâgeux, au tissu urbain linéaire et dense qui s'est développé sur la colline au nord de l'abbaye ; les maisons des négociants en vin du XIX<sup>e</sup> au sud de l'avenue Limousin ; les linéaires de bâtis

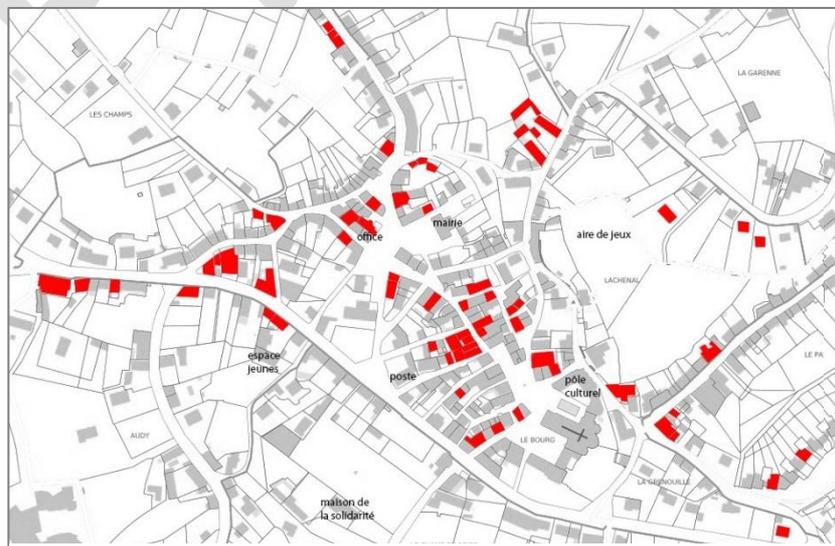


Figure 54 - Carte de la vacance de l'habitat en 2022

correspondant aux anciennes entrées du bourg historique et les périphéries constituées de pavillons du XXe siècle.

Le centre historique concentre les principales problématiques de l'habitat. L'inadéquation des logements à la demande et leur dégradation créent des dynamiques de vacance par îlot. Certains d'entre-eux ont été rénovés. D'autres, se sont totalement vidés. Dans les rues du centre ancien, ils correspondent à des bâtiments de typologie assez similaire. Ce sont le plus souvent des habitats non traversants ou donnant sur de petites cours intérieures. Ces biens se situent souvent dans des rues étroites en (R+2) ou (R+3), sans place de stationnement à proximité ni espace extérieur.

A l'inverse, la vacance dans les quartiers résidentiels périphérique est plus diffuse et l'on retrouve une certaine dynamique immobilière pour les anciennes maisons bourgeoises proches du centre.

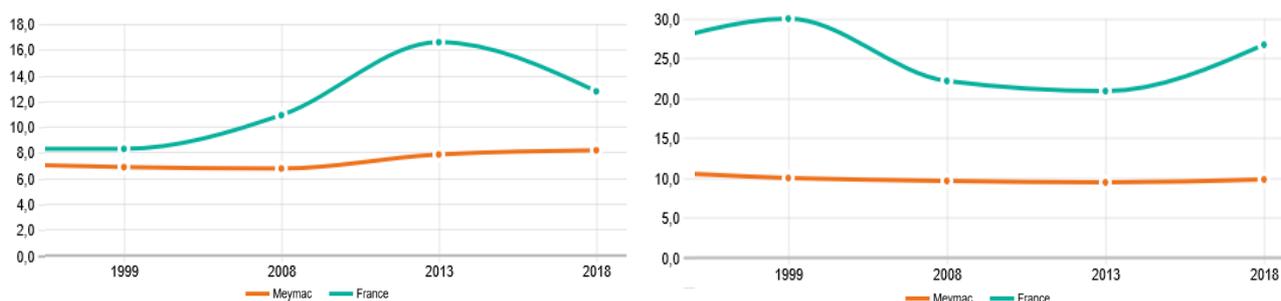


Figure 55 Graphique montrant l'évolution de la vacance de l'habitat (en pourcentage) de 1999 à 2018 à gauche et le pourcentage de résidences secondaires sur la même période (d'après les données Insee)

Le marché de l'immobilier meymacois est plus dynamique que celui des autres villes figurant dans l'ORT. La valeur locative des biens qui y est un peu plus élevée, est attractive pour les investisseurs. Par conséquent, la courbe de la vacance s'est inversée depuis 2013, la population restant constante c'est le nombre de résidences secondaires qui a augmenté pour atteindre 26.8% en 2018 loin devant la moyenne nationale de 9.7% (données Insee 2018).

## Développement Economique

### Les entreprises

Proches de l'autoroute, de la D1089 reliant Brive à Clermont et de la D979 reliant la Corrèze et le plateau de Millevaches à Limoges, Meymac se situe sur une zone de carrefour intéressante pour le développement économique. Son économie est fortement liée au secteur bois et de l'Energie-bois avec la présence d'entreprises notamment implantées dans la zone d'activité de Maubech et l'école forestière de Meymac reconnue au niveau national.

L'industrie pharmaceutique est également présente sur la commune depuis 1990. Après plusieurs ventes et une restructuration importante en 2015, l'activité s'est spécialisée dans le domaine de la sous-traitance et de la production de génériques.

## Le commerce

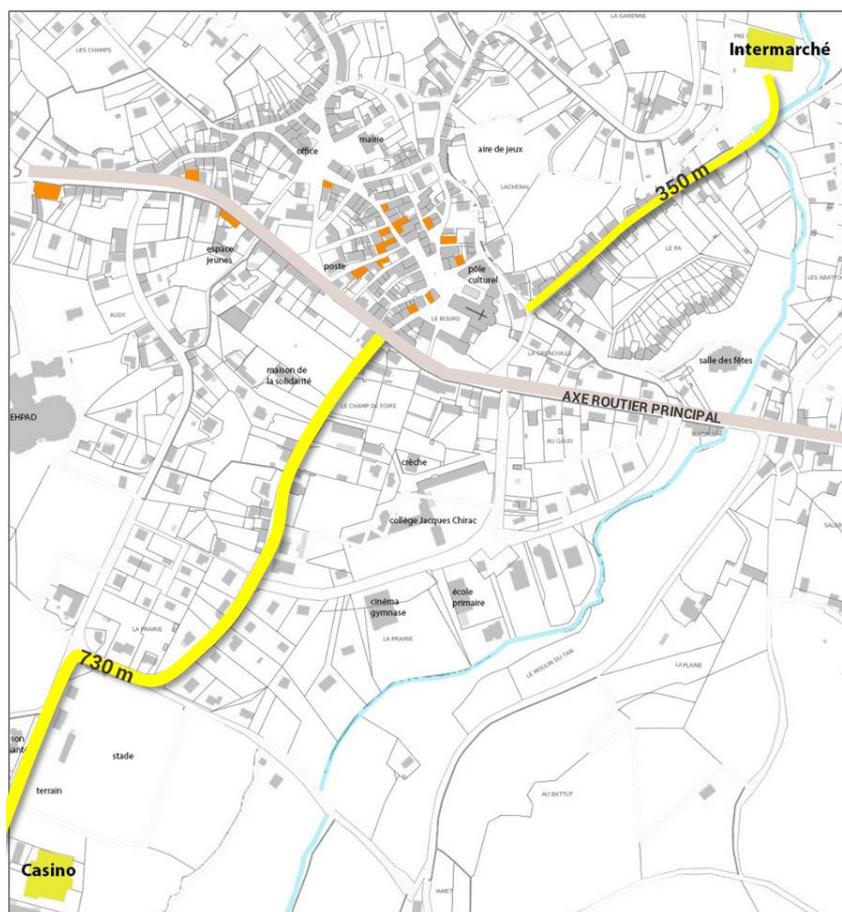


Figure 56 Carte montrant l'influence des zones commerciales proches du centre-bourg

Bien qu'appartenant au bassin de vie d'Ussel, l'offre commerciale sur la commune est assez importante. On y retrouve des grandes surfaces (Intermarché, Casino et Gammevert). Leur proximité avec le centre-ville crée une concurrence avec les commerces de la Grand rue et l'avenue limousine. La concertation avec les habitants a ainsi montré certains manques en centre-bourg comme la presse quotidienne, la restauration en extérieur et une pharmacie.

### Mobilités et aménagement de l'espace public

La morphologie du centre ancien sur la butte de l'abbaye, impose des lieux de stationnement sur les grands parkings périphériques. Il en résulte une accumulation de voitures « ventouses » sur la place de l'église et proche des commerces.

En centre bourg la circulation piétonne est assez aisée mais la Grand rue a fort dénivellé dévalue la partie haute du bourg et crée des contraintes d'accessibilité aux commerces.

Les liaisons piétonnes et cyclistes sont à améliorer entre le centre-ville, les équipements publics (stade, collège, cinéma), les lieux touristiques (lac de Séchemaille, La Garenne) et la gare SNCF, très isolée au sud-Est de la ville.

### Equipements et services publics

Meymac est dotée d'un ensemble d'équipements et services publics assez complet (Poste, maison France Services, maison de la solidarité départementale etc.). Les équipements relatifs à l'éducation sont tous représentés : une MAM, une école maternelle, une école primaire, un collège, un lycée ainsi qu'une école forestière. L'offre en sports et culture est également bien représentée avec différents complexes sportifs et stades, le cinéma, le musée Marius Vazeilles, le centre culturel etc. Bien qu'existante, l'offre médicale est insuffisante et comme ailleurs sur le territoire, le départ en retraite des médecins généralistes est à anticiper.

### Patrimoine naturel et bâti

L'abbaye Saint-André-Saint-Léger de Meymac, classée monument historique, est le bâtiment emblématique de la ville, visible depuis l'entrée de l'avenue Limousine. Ancienne église et prieuré puis abbaye bénédictine, elle accueille dans l'aile qui abritait la salle capitulaire et le dortoir des moines, le musée d'Archéologie et du Patrimoine Marius Vazeilles. L'autre partie, qui correspond à l'ancien Hôtel-Dieu, accueille depuis 2015 le pôle culturel intercommunal Clau del país. La fontaine des négociants en vin, la halle du XVe siècle, une maison des Ventadour au niveau de la rue Neuve, l'ancien canal et ses moulins, le beffroi, le château des Moines-Larose ou maison Gaye-Bordas ainsi que les nombreuses maisons bourgeoises des marchands de vin, font du centre ancien un patrimoine bâti très riche.



Figure 58 Photographie de la fontaine des négociants en vin en haut de la Grand rue



Figure 57 Photographie de la maison Gaye-Bordas

La commune de Meymac est entourée d'un patrimoine naturel très diversifié. On y trouve notamment des tourbières, quelques landes, des ripisylves préservées, des forêts de hêtres et de chênes et des plantations de résineux (notamment la douglaseraie des Farges, forêt domaniale du XIXe siècle comportant plusieurs douglas remarquables). Le mont Bessou, point culminant du Limousin et du parc naturel régional de Millevaches, avec sa tour panoramique, ainsi que la « route des hêtres », ancienne RN 679, offrent des vues uniques sur les monts du Cantal et la vallée des Farges.

Ces différents espaces ainsi que sa labélisation « Ville étoilée » au sein de la réserve mondiale de ciel étoilé, qui font rayonner l'image de la commune au-delà des frontières du territoire, sont des atouts pour renforcer son attrait touristique et résidentiel.

## Tourisme

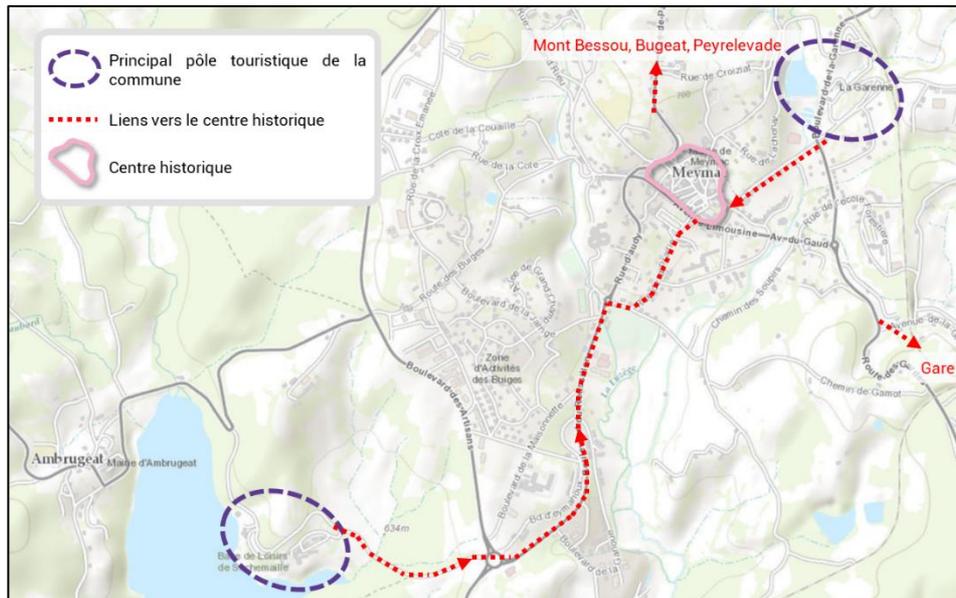


Figure 59 Carte des principaux pôles touristiques et leur liaison routières avec le centre-ville

De par son patrimoine, sa position géographique au pied du Mont Bessou et aux portes du plateau de Millevaches et sa programmation culturelle, Meymac est l'un des principaux pôles touristiques de Haute-Corrèze. Elle fait partie des « Plus beaux détours de France », guide reconnu et convoité notamment par les camping-caristes. Son dynamisme durant les mois de juillet et août lui donne une visibilité hors des frontières du territoire.

Le lac de Séchemaille, qui propose une offre touristique très complète (baignade, sports nautiques, pêche) et la zone d'accueil de la Garenne représentent des zones très fréquentées en été, dont les flux vers le centre-ville doivent être pris en compte.

### 12.1.2. Enjeux

### 12.2. Déclinaison locale de la stratégie intercommunale

Les actions engagées et à réaliser sont reprises par axe dans le tableau global du plan d'action en **annexe 2**. Chaque action en cours ou mature est développée dans une fiche action dédiée en **annexe 4**.

Les leviers juridiques que la commune souhaite mettre en œuvre dans le cadre de cette présente convention sont développés par action dans le tableau global en **annexe 2** de la présente convention. Ci-dessous sont décrits les projets qui ne sont pas assez mûrs pour être identifiés dans les fiches actions.

#### AXE 2 : Habitat :

##### Objectifs généraux partagés

- **Requalifier les centres-bourgs en perte d'attractivité** par l'aide aux particuliers en centre-bourg via l'opération façade et la requalification des espaces publics en bas de la Grand rue et autour l'abbaye.

### *Axe 3 : Développement économique :*

#### **Objectifs généraux partagés**

- **Développer l'offre immobilière d'accueil : prioriser l'implantation de porteurs de projets en cœur de ville, protéger les linéaires commerciaux et aider à la rénovation des locaux commerciaux dans le centre-ville** par l'acquisition d'un immeuble vacant en centre ancien. Après rénovation, ce local sera mis à la location à prix attractif pour faciliter l'implantation de nouveaux commerçants sur la Grand rue.
- **Impulser l'essor de l'économie sociale et solidaire** par l'installation d'un tiers-lieu dans une maison emblématique du centre bourg en face de l'abbaye, la maison Gaye-Bordas. Ce projet porté par un collectif privé est parfaitement dans la stratégie de redynamisation des centres-anciens.

### *AXE 4 : Mobilités et aménagement de l'espace public :*

#### **Objectifs généraux partagés**

- **Aménager les abords d'espaces d'intérêts touristiques, sociaux ou éducatifs** en repensant le centre-bourg ancien, place de la croix et de l'église aux abords directs de l'abbaye, du centre culturel, des commerces et lieux de restauration de la partie basse de la Grand rue. Ce réaménagement permet de **repenser la circulation routière en centre-ville pour permettre un bon cheminement piéton** et mettre en valeur le patrimoine attenant. Avec des espaces de pauses autour du tilleul, son aménagement **encouragera le lien social**.

### *AXE 5 : Equipements et services publics :*

#### **Objectifs généraux partagés**

- **Favoriser l'accès au soin de la population et anticiper le désert médical sur le territoire** par la création d'une maison médicale modulaire permettant l'accueil de nouveaux professionnels de santé.
- **Améliorer l'empreinte écologique des équipements liés aux services publics** par la rénovation du cinéma municipal qui sert également à l'étage de gymnase.

### *AXE 6 : Patrimoine naturel et bâti :*

#### **Objectifs généraux partagés**

- **Rendre vivant le patrimoine de Haute-Corrèze afin de donner une image plus accueillante des centre-bourgs** par l'implantation d'une microfolie et la restructuration du MAP Marius Vaseille situé place de l'église.
- **Entretien, requalifier et valoriser nos sites patrimoniaux** par la mise en lumière et réaménagement du tour de l'abbaye.

## 12.3. Périmètre d'intervention

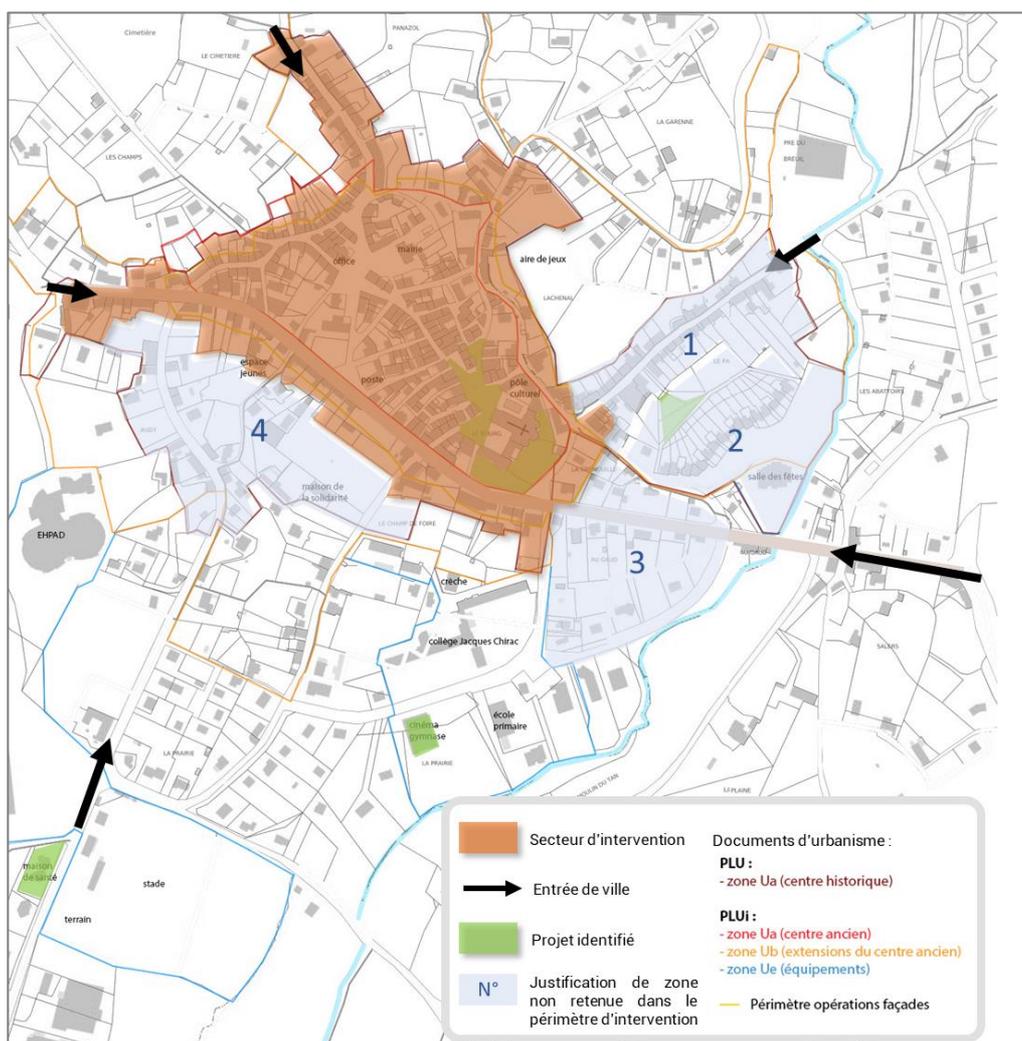


Figure 60 Cartographie du secteur d'intervention

Le périmètre s'appuie sur la zone Ua du PLU en cours (zone correspondant au centre-historique). Cette dernière comprend donc la zone Ua (centre ancien) du futur PLUi ainsi que les parcelles le long de l'avenue, axe principal du centre bourg de Meymac. L'entrée de ville au Nord correspondant à la zone Ua entre également dans le périmètre d'intervention pour répondre aux enjeux de vacance de l'habitat le long de cet axe. A contrario, bien que située en zone Ua du PLU, **la zone 1** n'entre pas dans le périmètre d'intervention. En effet, la vacance de l'habitat est peu marquée le long de cette rue où de nombreuses maisons ont été rénovées. L'axe est assez fréquenté puisqu'il constitue la liaison entre le centre commercial Intermarché et le centre-bourg. Cette zone est principalement à vocation d'habitat. **La zone 2** n'entre pas dans le secteur d'intervention bien qu'un projet de maison pour seniors soit identifiée (*en vert sur la figure 60*). Elle comprend des pavillons mitoyens des années 60 avec des jardins à l'arrière, généralement occupés, et des espaces verts autour de la salle des fêtes. Il pourra être ajouté au périmètre d'intervention si un projet le nécessite. Le **zonage 3 et 4** à vocation d'habitat se caractérisent par de grandes maisons bourgeoises.

## 12.4. Actions à l'échelle de la commune

La déclinaison de la stratégie intercommunale à l'échelle de Meymac prend la forme de différentes actions, plus ou moins matures. Nous rappelons qu'elles sont répertoriées par axes en **annexe 2**.

## PARTIE 4 : COMMUNICATION ET MODALITES JURIDIQUES

### ARTICLE 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire, d'intégrer de nouvelles actions ou de les modifier.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de pilotage de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

### ARTICLE 14 – UTILISATION DES LOGOS

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Chacune des Parties reconnaît qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit et pour quelque raison que ce soit.

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

### ARTICLE 15 – TRAITEMENT DES LITIGES et RESILIATION

#### Litiges :

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Limoges à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant le Tribunal administratif de Limoges.

#### Résiliation :

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Convention signée en XXX exemplaires, le XX/XX/2022

Etat,

Ville de Ussel,

Ville de La Courtine,

Ville de Bort-les-Orgues,

Ville de Neuvic,

Ville de Meymac,

Haute-Corrèze Communauté,

## ANNEXES

ANNEXE 1 : SYNTHÈSE DES ÉTUDES, DIAGNOSTICS ET DOCUMENTS CADRES SUR LE TERRITOIRE

ANNEXE 2 : TABLEAU GLOBAL : PLAN D'ACTION, LEVIERS JURIDIQUES ET FINANCEMENTS PRÉVISIONNELS

ANNEXE 3 : PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION DE L'ORT

ANNEXE 4 : FICHES ACTIONS

PROJET