

## Dossier de concertation

### Modification du

# SCoT du Pays Haute-Corrèze Ventadour



Donnez votre avis du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> septembre 2026

Par voie électronique : [urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr](mailto:urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr)

Par voie postale : 23 parc d'activité du Bois Saint-Michel 19200 Ussel

Dans le recueil : ci-contre

**Syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour**  
23, parc d'activité du bois Saint-Michel, 19200 USSEL  
Elise BOURDU, chargée de mission urbanisme – 07.57.08.59.26 /  
[urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr](mailto:urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr)

## Table des matières

<b>Propos introductif .....</b>	<b>3</b>
Qu'est-ce qu'un SCoT ?.....	3
Le SCoT du Pays Haute-Corrèze Ventadour .....	4
<b>La procédure en cours .....</b>	<b>5</b>
La modification du SCoT .....	5
Les précisions techniques.....	6
Les obligations réglementaires.....	7
<i>Le SRADDET et le ZAN</i> .....	7
<i>L'obligation de mise en compatibilité</i> .....	8
La concertation préalable.....	10
<i>Le cadre légal</i> .....	10
<i>Les modalités</i> .....	12
<b>Les enjeux .....</b>	<b>12</b>
La consommation de l'espace sur le Pays Haute-Corrèze Ventadour.....	13
Le contenu du projet de modification .....	17
L'objectif de la concertation préalable .....	18

## Annexes

Historique des délibérations en lien avec la modification du SCoT :

D2025\_01\_02 : Positionnement sur l'avenir du SCoT (révision, modification, modification simplifiée ou caducité et calendrier)

D2025\_05\_03 : Approbation de l'évaluation et maintien en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Haute-Corrèze Ventadour

D2025\_05\_04 : Procédure de mise en compatibilité avec le SRADDET par modification simplifiée

D2025\_06\_04 : Procédure de mise en compatibilité avec le SRADDET par modification simplifiée

D2026\_03\_03 : Lancement de la procédure de modification du SCoT du Pays Haute-Corrèze Ventadour et approbation des modalités de concertation préalable

Lexique

Livret de présentation de l'évaluation 2019-2025 du SCoT

Etude alternatives au ZAN

## Propos introductif

### Qu'est-ce qu'un SCoT ?

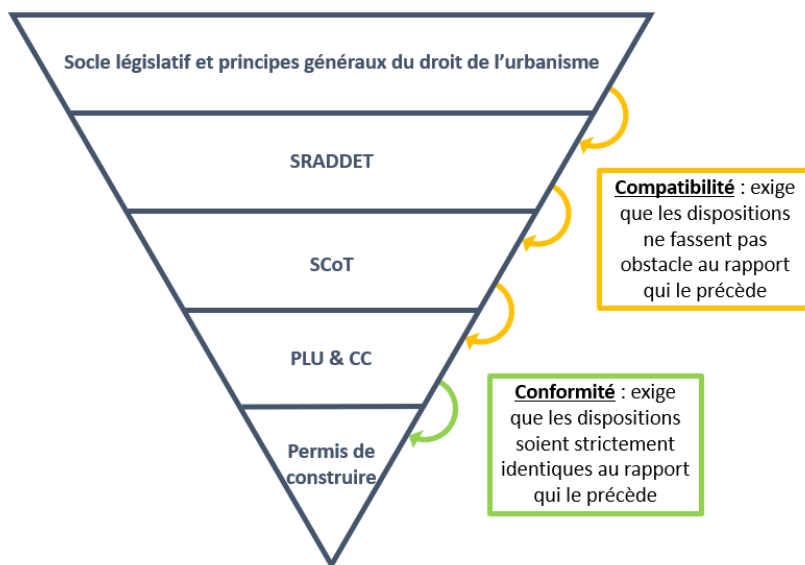
Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire en matière d'urbanisme, habitat, développement économique, loisirs, déplacements, le tout dans une logique de préservation de l'environnement et de développement durable. Son pilotage est généralement réalisé par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

Véritable outil de planification, le SCoT prévoit un aménagement de l'espace et un développement économique et solidaire du territoire de manière cohérente et durable pour 20 ans. Il s'attache également à la préservation des espaces naturels et agricoles, à l'équilibre social de l'habitat, au maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales, et à l'économie des ressources.

Il est composé de plusieurs éléments :

- Un rapport de présentation : composé d'un diagnostic territorial, il explique les choix retenus pour établir le projet, les orientations et les objectifs ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : il fixe les objectifs des politiques publiques du territoire ;
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : il précise les grandes orientations du projet pour permettre sa mise en œuvre.

Le SCoT est un document intégrateur. Cela signifie qu'il traduit les normes qui lui sont supérieures pour les documents qui lui sont inférieurs. Ainsi, il s'impose dans un rapport de compatibilité aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU(i)) des établissements publics de coopération intercommunale qui le composent et il doit se mettre en compatibilité avec les documents qui lui sont supérieurs comme le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ou les Chartes des Parcs Naturels Régionaux par exemple.



## Le SCoT du Pays Haute-Corrèze Ventadour

Le syndicat Mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour (PHCV) est composé de deux communautés de communes :

- La Communauté de Communes de Haute-Corrèze Communauté (HCC) ;
- La Communauté de Communes de Ventadour-Egletons-Monédières (VEM).

Il couvre un territoire d'une superficie de 2 280 km<sup>2</sup> étendu sur 89 communes et représente environ 42 200 habitants.

Le syndicat est gouverné par un comité syndical composé d'élus des deux Communautés de Communes et présidé par Madame Dominique CHAZELLE Présidente du Pays Haute-Corrèze Ventadour. Il porte les compétences suivantes :

- L'animation et gestion du **label Pays d'art et d'histoire des Hautes Terres Corrésiennes et de Ventadour (PAH)**, à travers notamment la mise en place d'animations et d'actions en faveur du patrimoine ;
- L'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, document de planification stratégique déterminant les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 15 ans à venir ;
- L'animation-coordination, contractualisation et mise en œuvre d'opérations structurantes afin d'encourager et faciliter la création de nouveaux projets. Dans ce cadre, le Syndicat a pour objet de concevoir et d'élaborer des politiques de développement qui ont abouti à :
  - L'animation du **Contrat de Développement et de Transition élaboré avec la Région Nouvelle-Aquitaine** ;
  - L'animation et le suivi du **programme européen LEADER et FEDER OS5**.

Le SCoT du PHCV a été approuvé, après un long travail d'élaboration, le 17 septembre 2019. Par la suite, les Communautés de communes ont mis en place leur PLUi :

- Le 30 janvier 2020 pour VEM ;
- Le 8 décembre 2022 pour HCC.

Le 4 septembre 2025, l'évaluation du SCoT a été approuvée. Il s'agit d'un bilan intermédiaire permettant, grâce à l'analyse d'indicateurs de suivi, de mettre en avant les forces et faiblesses du document et ainsi prévoir sa révision ou son maintien en vigueur. Au regard des résultats de cette étude réalisée en interne avec l'appui d'un prestataire pour la collecte de données quantitatives, les élus ont décidé de maintenir le SCoT en l'état. Ils expliquent ce choix par l'ambition du SCoT qui justifie un grand nombre d'indicateurs, actuellement, non-validés lors de l'évaluation. En effet, retravailler ces indicateurs non-validés afin de les alléger (comme par exemple pour l'indicateur « inverser la tendance démographique ») ne serait pas pertinent. De plus, les récentes évolutions réglementaires permettent de retravailler des thèmes en lien avec la consommation de l'espace ayant obtenu de mauvaises notations (vacance du logement par exemple).

C'est dans cette optique que le 9 juin 2026, les élus du PHCV ont prescrit la modification du SCoT pour permettre la prise en compte du rapport d'objectifs et la mise en compatibilité avec le fascicule de règles générales du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Haute-Corrèze Ventadour. Cette nouvelle procédure instaurée par la loi du 25 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du

logement et entrée en vigueur le 26 mai 2026 permettra au Pays d'avoir plus d'amplitude et de liberté afin de modifier des éléments connexes en lien avec la procédure menée afin de garder plus de cohérence dans le document. Il pourra donc être pertinent de modifier les densités minimales de construction, la vacance et les résidences secondaires. Il sera aussi question de faire évoluer deux ou trois indicateurs dont la rédaction s'est avérée problématique dans la vie quotidienne.

Les pièces du SCoT, l'évaluation ainsi que son livret de présentation sont consultables sur le site internet du Pays Haute-Corrèze Ventadour :

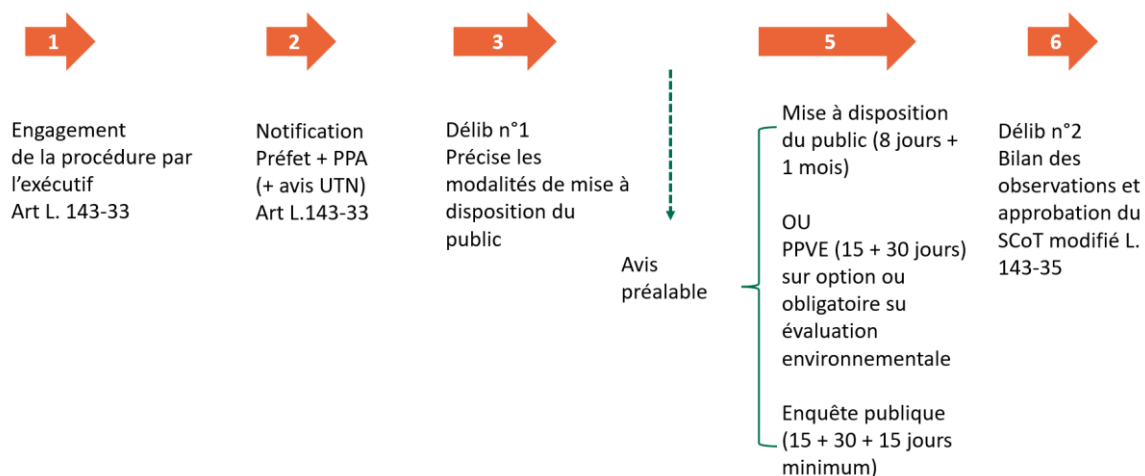
<https://www.payshautecorrezeventadour.fr/pages/scot/>

## La procédure en cours

### La modification du SCoT

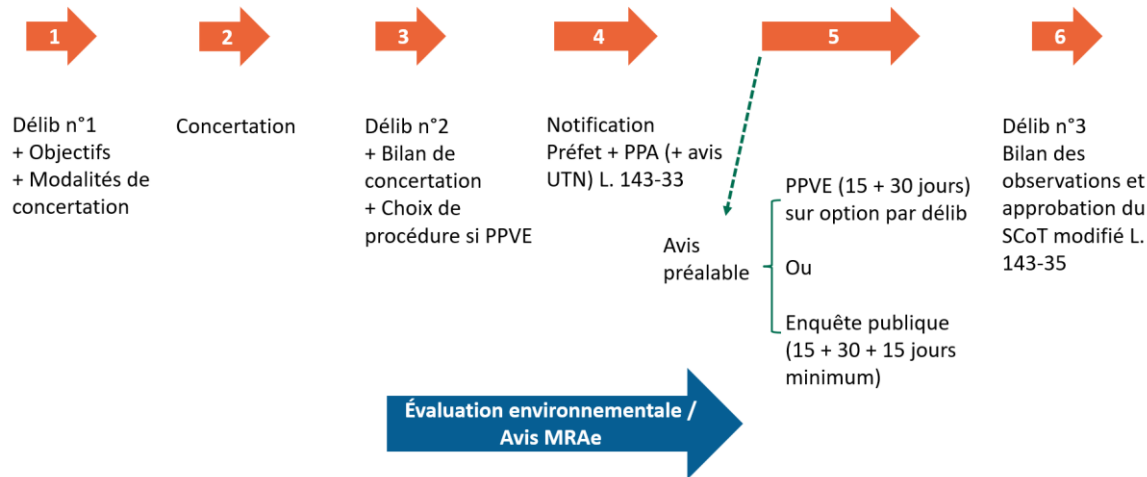
Les élus ont décidé de réaliser une modification du SCoT pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Cette procédure n'est en vigueur que depuis le 26 mai 2026<sup>1</sup>, elle fusionne les procédures de modification et de modification simplifiée anciennement en vigueur. Le recours à la nouvelle procédure de modification est aussi facilité (restriction de l'utilisation de la révision pour des changements du PADD et possibilité de mise en compatibilité avec les documents supérieurs grâce à la modification). Cette procédure régie par les articles L.143-32 à L.143-36 du code de l'urbanisme. Elle repose sur des règles relativement souples mais qui varient selon si la réalisation (ou l'actualisation) d'une évaluation environnementale est nécessaire.

#### Modification du SCoT SANS Evaluation Environnementale (art L.143-32 à L. 143-36 nouveau)



<sup>1</sup> Suite à l'approbation de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (JORF n° 0278 du 27 novembre 2025, pages 9 à 26).

## Modification du SCoT AVEC Evaluation Environnementale (art L.143-32 à L. 143-36 nouveau)



### Les précisions techniques

Afin de bien comprendre les enjeux, préciser quelques termes semble nécessaire :

- **Compatibilité** : Suppose que le document inférieur n'entre pas dans la violation directe des orientations ou principes fondamentaux établis par le document supérieur. Il est question d'un rapport de non-contrariété qui impose des contraintes effectives mais beaucoup plus lâches.
- **Conformité** : Respect intégral des exigences de la norme supérieure. La norme inférieure à un objet concret, plus spécifique que la norme supérieure qui demeure abstraite. *Ex* : un permis de construire (PC) doit être conforme au Règlement Ecrit du PLU(i). Cela fonctionne un peu comme un labyrinthe.
- **Prise en compte** : Signifie qu'une norme ou une dynamique doit être prise en compte dans l'élaboration d'une autre norme. Elle induit quant à elle une prise de connaissance et une appropriation contextualisée des enjeux du schéma ou de la norme concernée. L'absence de prise en compte doit ainsi par conséquent être justifiée. Il s'agit du rapport de compatibilité le plus souple.
- **Artificialisation** : Altération des fonctions écologiques du sol (biodiversité, infiltration de l'eau, potentiel agronomique), causée par des constructions ou des aménagements.
- **Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Conversion en espaces urbanisés.
- **Densité foncière** : Le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
- **Dent creuse** : Espace non construit entouré de parcelles bâties.
- **Imperméabilisation** : Forme spécifique d'artificialisation où l'eau ne peut plus s'infiltrer (les zones bâties, avec revêtement de type bitume, béton, ...).

- Rétention foncière : Terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

## Les obligations réglementaires

Le SCoT doit évoluer suite à une obligation de mise en compatibilité avant le 22 février 2027 avec le volet foncier du SRADDET.

### *Le SRADDET et le ZAN*

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification. Selon l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) :

*« Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité, de logistique et de développement des transports de personnes et de marchandises, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. »*

Le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020 puis modifié le 18 novembre 2025. Il se compose :

- D'un rapport d'objectifs,
- Un fascicule de règles,
- D'atlas,
- D'annexes (parmi lesquelles il est possible de trouver entre autres un diagnostic, le bilan des concertations, ...).

Afin de faciliter son application, la région a réalisé des guides de mise en œuvre, des fascicules de présentation et des synthèses thématiques.

Il s'agit d'un document hiérarchique supérieur aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme. Ainsi, le fascicule de règles s'impose aux documents locaux de planifications dans un rapport de compatibilité et le rapport d'objectifs dans un rapport de prise en compte (article L.4251-3 du CGCT). Ces documents doivent donc se mettre en compatibilité avec le SRADDET dès leur élaboration ou première révision suivant l'approbation du SRADDET. Une étude de compatibilité doit aussi être menée tous les 3 ans pour s'assurer de la compatibilité/ prises en compte des règles des documents supérieurs.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>2</sup> dite loi Climat et Résilience impose l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050 avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2031. Le SRADDET est désigné comme outil pour traduire ces objectifs et prévoir une stratégie au niveau local. C'est dans cet objectif qu'a été modifié

---

<sup>2</sup> (JORF n° 0196 du 24 août 2021, pages 5 à 130).

le SRADDET. Ce SRADDET nouvellement modifié prévoit dans le chapitre I : Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols, du volet foncier, une diminution globale de 54%.

Pour notre territoire, l'objectif de réduction est fixé à -49%. Contrairement aux autres dispositions du SRADDET, la loi prévoit une mise en compatibilité des SCoT (février 2027) puis des PLU (février 2028) sur ce point. Ainsi, seul le chapitre Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols (et ses 13 règles sur 49) sur les 6 chapitres qui le compose. Parmi ces 13 règles, disponibles en annexe, toutes ne sont pas applicables à notre territoire. En effet, en pratique, seules les 9 règles suivantes s'appliquent :

- N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ;
- N°2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes ;
- N°3 Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale ;
- N°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif ;
- N°5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés ;
- N°42 : Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols, notamment celles visant l'identification d'espaces préférentiels pour ce type d'actions, sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant les enjeux de biodiversité, de paysage, de gestion de l'eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique ;
- N°44 : Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement, d'équipement, d'infrastructure ou d'activité économique qui bénéficierait directement à chacun d'entre eux ;
- N°49 : Les territoires du profil « territoires en revitalisation » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie...) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes :
  - Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants ;
  - Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services ;
  - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique.

### *L'obligation de mise en compatibilité*

L'obligation de mise en compatibilité est prévue par l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi climat et résilience modifiée par les lois n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux<sup>3</sup> et n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

Cet article prévoit les échéances vis-à-vis de l'intégration de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme :

- Les SRADDET doivent prévoir à l'échelle régionale une répartition des objectifs afin de permettre une réduction totale de 50% des ENAF avant le 22 novembre 2024,
- Les SCoT traduisent ensuite cet objectif avant le 22 février 2027 ;
- Les PLU(i) et cartes communales ont pour obligation de le retranscrire avant le 22 février 2028.

En cas de non-respect de ces échéances, des sanctions peuvent être appliquées jusqu'à l'entrée en vigueur des documents modifiés :

- Pour les SCoT, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation ne sera possible,
- Pour les PLU(i) et carte communale, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée en zone à urbaniser du plan local d'urbanisme ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.

Pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET et le ZAN, plusieurs options s'offrent aux territoires :

- Prescrire la révision du document et intégrer toutes les dispositions du SRADDET ;
- Procéder à une modification simplifiée (ou depuis mai 2026 à la nouvelle procédure de modification) pour n'intégrer dans le document que l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF.

Les élus du PHCV ont mené une longue réflexion afin de prendre la meilleure décision quant à la mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET. Cela les a conduits à prendre plusieurs délibérations (disponibles en annexes) :

- Le 9 janvier 2025, les élus ont décidé dans la délibération D2025\_01\_02 : Positionnement sur l'avenir du SCoT (révision, modification, modification simplifiée ou caducité et calendrier), suite à l'approbation tardive du SRADDET modifié, d'attendre les résultats de l'évaluation du SCoT (devant être réalisé avant le 17 septembre 2025) afin de prendre la décision la plus avisée possible sur les différentes évolutions nécessaires pour améliorer l'efficacité du SCoT ;
- Le 4 septembre 2025, lors de l'approbation de l'évaluation du SCoT, les élus ont décidé dans deux délibérations (D2025\_05\_03 : Approbation de l'évaluation et maintien en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Haute-Corrèze Ventadour et D2025\_05\_04 : Procédure de mise en compatibilité avec le SRADDET par modification simplifiée) de maintenir le SCoT en vigueur et de ne pas procéder à une révision car bien que beaucoup d'indicateurs ne soient pas validés, le SCoT du PHCV est ambitieux et il ne semble pas pertinent de le retravailler pour revoir à la baisse les objectifs. Cette idée est renforcée par le fait qu'au regard de l'approbation tardive du SRADDET et des spécificités locales, si le territoire prescrit une

---

<sup>3</sup> (JORF n° 0167 du 21 juillet 2023, pages 14 à 20)

procédure de révision qui dure en moyenne à minima 3 ans, le territoire ne respecterait pas les échéances légales et risquerait une sanction à moins de mener en parallèle de la révision une modification simplifiée. C'est pour ces raisons que pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET, les élus ont décidé de procéder uniquement à une modification simplifiée mais d'attendre quelques mois pour lancer officiellement la procédure au regard de l'instabilité politique sur ces questions. En effet, à l'époque, plusieurs projets de lois contraires étaient en discussions au Parlement, et les élus ne souhaitaient pas commencer une procédure dont il faudrait changer les conditions en cours de route.

- Le 10 décembre 2025, suite à l'approbation de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, une délibération (D2025\_06\_04 : procédure de mise en compatibilité avec le SRADDET par modification simplifiée) a été prise. Il a été décidé d'attendre l'entrée en vigueur au 26 mai 2026 de la nouvelle procédure de modification pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. En effet, cette procédure explicitement prévue par l'article 1 III de la loi qui modifie la loi Climat et Résilience en permettant de recourir à la procédure de modification pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Les élus ont pleinement conscience du risque de non-respect des échéances de février 2027 et 2028 mais la procédure de modification s'avère plus solide juridiquement et pertinente pour le territoire. En effet, le risque de voir la procédure de modification être requalifiée en révision devient bien plus faible et cette procédure permettra d'inclure d'autres changements aux documents d'orientation et d'objectifs (en lien avec les résultats du bilan principalement), ce qui n'était pas initialement le cas. Les élus ont donc fait le difficile choix de prendre le risque d'une sanction temporaire afin de mener une procédure plus aboutie.

Toutes ces décisions ont mené à la délibération de lancement de la procédure et de définition des modalités de concertation préalable le 9 juin 2026.

## La concertation préalable

Néanmoins, si la procédure de modification est plus solide juridiquement que la procédure de modification simplifiée, elle détient elle aussi ses faiblesses juridiques notamment au niveau de la soumission au cas par cas de la procédure à une évaluation environnementale.

### *Le cadre légal*

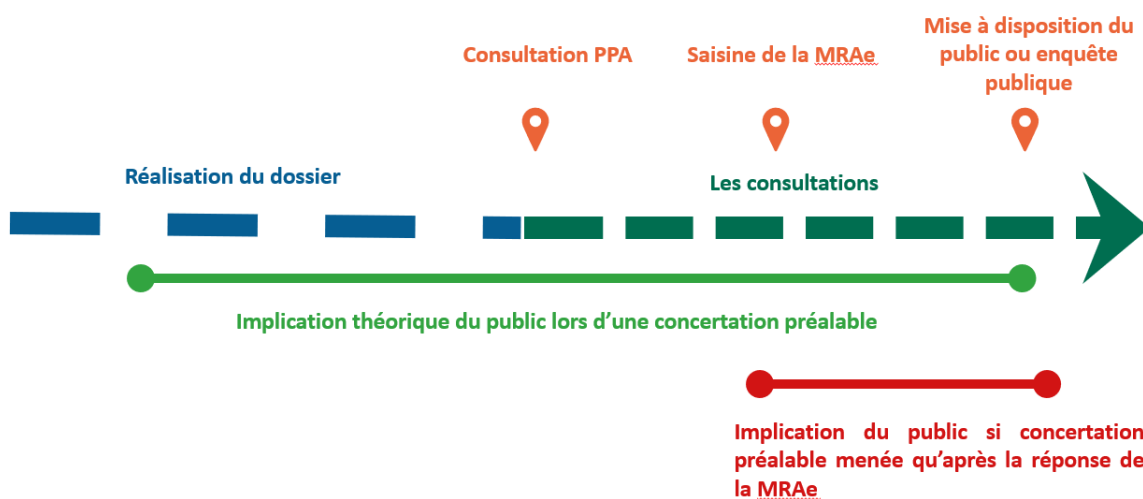
L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public mais aussi de séquence ERC (Eviter, Réduire et Compenser).

Les SCoT sont soumis à évaluation environnementale lors de leur élaboration, révision ou lors d'une modification selon une décision au cas par cas de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) si elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement prévoit qu'en cas de réduction des surfaces constructibles les PLU ne seraient pas soumis à évaluation environnementale. Cette disposition a disparu des débats pour le SCoT. La logique voudrait que la mise en compatibilité du SCoT ne soit pas soumise à une évaluation environnementale mais selon certains territoires, la MRAe n'hésite pas à se saisir de l'occasion pour soumettre les plans et programmes à évaluation environnementale. La réalisation d'une évaluation environnementale est estimée à 50 000 euros, mais dans le cas d'une modification il est possible de réaliser une mise à jour de l'évaluation ce qui engage moins de dépenses. La soumission ou non du projet de modification à évaluation environnementale entraîne une faiblesse juridique liée à la concertation préalable.

La soumission ou non à une évaluation environnementale entraîne une faiblesse juridique au niveau de la procédure. En effet, lorsqu'un document local de planification est soumis à une évaluation environnementale, il doit aussi prévoir en amont l'organisation d'une concertation préalable. La concertation vise à associer le plus tôt possible la population à l'élaboration de certains projets d'aménagement, de construction et de documents d'urbanisme. La concertation doit donc être menée assez en amont pour permettre aux administrés, associations et autres de s'exprimer et de pouvoir intégrer leurs retours dans le projet.

La faiblesse juridique relève de la réalisation tardive d'une concertation préalable. Il est vrai que si la concertation préalable a lieu après la saisine de la MRAe d'autant plus que parfois la MRAe demande un dossier complet pour pouvoir se prononcer sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale. Ainsi, une concertation préalable menée juste avant l'enquête publique constituerait une fragilité juridique indéniable.



Néanmoins, il est possible de se soumettre volontairement à une concertation préalable, ce qui ajoute des coûts supplémentaires et s'avère parfois laborieux mais permettrait de sécuriser juridiquement la procédure.

C'est ce qui a été choisi par les élus du PHCV dans la délibération du 9 juin 2026. De cette façon, la MRAe sera saisie en parallèle de la concertation préalable ce qui permettra au Pays Haute-Corrèze Ventadour de suivre la procédure adaptée en cas de soumission à une évaluation environnementale, sans risquer une illégalité si elle n'y est pas soumise. Il a aussi été décidé que le marché afin de trouver un prestataire capable de réaliser la procédure de modification sera publié en parallèle de la concertation préalable. Le document de consultation aux entreprises est disponible du 24 juin 2026 au 10 septembre 2026 (17h) sur la plateforme : <https://www.e-marchespublics.com/> (référence ID : **1166307**).

Le public sera informé de la décision de la MRAe grâce à une publication sur le site internet du Pays Haute-Corrèze Ventadour (<https://www.payshautecorrezeventadour.fr/>). Le public sera de nouveau amené à se prononcer sur le dossier complet (éventuellement agrémentée de l'évaluation environnementale) lors de la mise à disposition du public ou la participation du public par voie électronique ou l'enquête publique. Ce choix sera réalisé par une délibération ultérieure et dépendra du retour de la MRAe.

## *Les modalités*

Dans la délibération du 9 juin 2026 les modalités de concertation suivantes ont été établies.

Il a été décidé qu'un dossier de consultation composé d'une présentation du Schéma de Cohérence Territorial, du territoire, de la procédure et de ses enjeux sera rédigé. Il sera accompagné d'annexes dans lesquelles il sera possible de trouver un historique des délibérations prises par les élus du comité syndical en lien avec la modification, un lexique des termes en lien avec l'urbanisme, l'étude réalisée par le stagiaire du Pays Haute-Corrèze Ventadour en lien avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et les nouvelles méthodes d'urbanisation ainsi que le livret de présentation de l'évaluation 2019-2025 du SCoT.

Tous ces éléments seront mis à disposition du public en version numérique sur le site internet du Pays Haute-Corrèze Ventadour (<https://www.payshautecorrezeventadour.fr/>) ainsi qu'en version papier aux horaires d'ouverture au Poléco (8 avenue Carnot 19200 Ussel, au siège de Haute-Corrèze Communauté (23 parc du Bois Saint-Michel 19200 Ussel) et au siège de Ventadour-Egletons-Monédières (1 avenue de l'Épinette 19550 Lappleau).

Les personnes qui le souhaitent pourront formuler leurs avis ou remarques dans les registres papiers disponibles avec les dossiers de consultations papier ainsi que par mail à l'adresse : [urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr](mailto:urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr)

Les élus et techniciens du Pays Haute-Corrèze Ventadour pourront aussi se rendre disponibles pour des temps d'échanges sur rendez-vous. Pour fixer une date, il est possible de contacter la chargée de mission urbanisme du Pays HCV à l'adresse [urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr](mailto:urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr) ou au 05.32.09.19.50.

## Les enjeux

La procédure de modification concerne donc principalement la prise en compte des objectifs légaux de réduction de la consommation de l'espace. Ces changements sont imposés par le SRADDET et la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience.

## La consommation de l'espace sur le Pays Haute-Corrèze Ventadour

### **Les méthodes de consommation foncière sont, selon le guide de mise en œuvre du SRADDET :**

- « L'OCS est une méthode qui repose sur de la photo-interprétation. Sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine, les zones artificialisées ou non (naturelles, agricoles et forestières) n'ont pas été numérisées avec le même degré de précision, pour des raisons de coûts :
  - Pour les zones « naturelles, agricoles et forestières » la précision de la photo-interprétation est de l'ordre de l'hectare (10 000 m<sup>2</sup>) : toute occupation du sol concernant moins d'un hectare n'est pas identifiée.
  - Les zones artificialisées sont analysées avec plus de précision et la photo-interprétation est dix fois plus précise (1 000 m<sup>2</sup>).Avec cette méthode, le découpage des différentes classes ne suit pas le découpage parcellaire. Elle peut mésestimer le mitage, notamment en milieu rural, en raison de la précision de 10 000 m<sup>2</sup>. Par exemple, une maison et son jardin de 500 m<sup>2</sup> au milieu d'une forêt ne seront pas identifiés.
- CORINE Land Cover est issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires. Elle est disponible pour les années suivantes : 1990, 2000, 2006, 2012 et 2018. La donnée, diffusée gratuitement, est bien moins précise que l'OCS à la fois dans sa nomenclature et dans la précision géographique (surface minimale de 25 ha soit 250 000m<sup>2</sup>).
- La méthode à partir des fichiers fonciers repose sur l'analyse de données fiscales où toute parcelle ayant un bâti quel qu'il soit (habitat, agricole, industriel...) est considérée comme artificialisée et ce quelle que soit la taille de la parcelle. Cette méthode peut avoir pour effet de surestimer la consommation foncière par rapport à l'OCS. »

Toutes ces méthodes possèdent leurs imprécisions, aucune n'est exempte d'une marge d'erreur.

La région utilise la méthode de l'OCS qu'il est possible de trouver sur le logiciel PIGMA ou sur l'observatoire des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains (NAFU).

L'Etat, quant à lui, utilise les fichiers fonciers et donc les données du CEREMA.

Les données de CORINE Land Cover sont accessibles sur l'IGN.

	<b>Méthode de calcul de la Région</b>	<b>Méthode de calcul de l'Etat</b>
Consommation du 1 janvier 2011 au 31 décembre 2020	414 Ha	337 Ha

Objectif de consommation du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2030	211,4 Ha	171,72 Ha
Objectif annuel	21,114	17,172

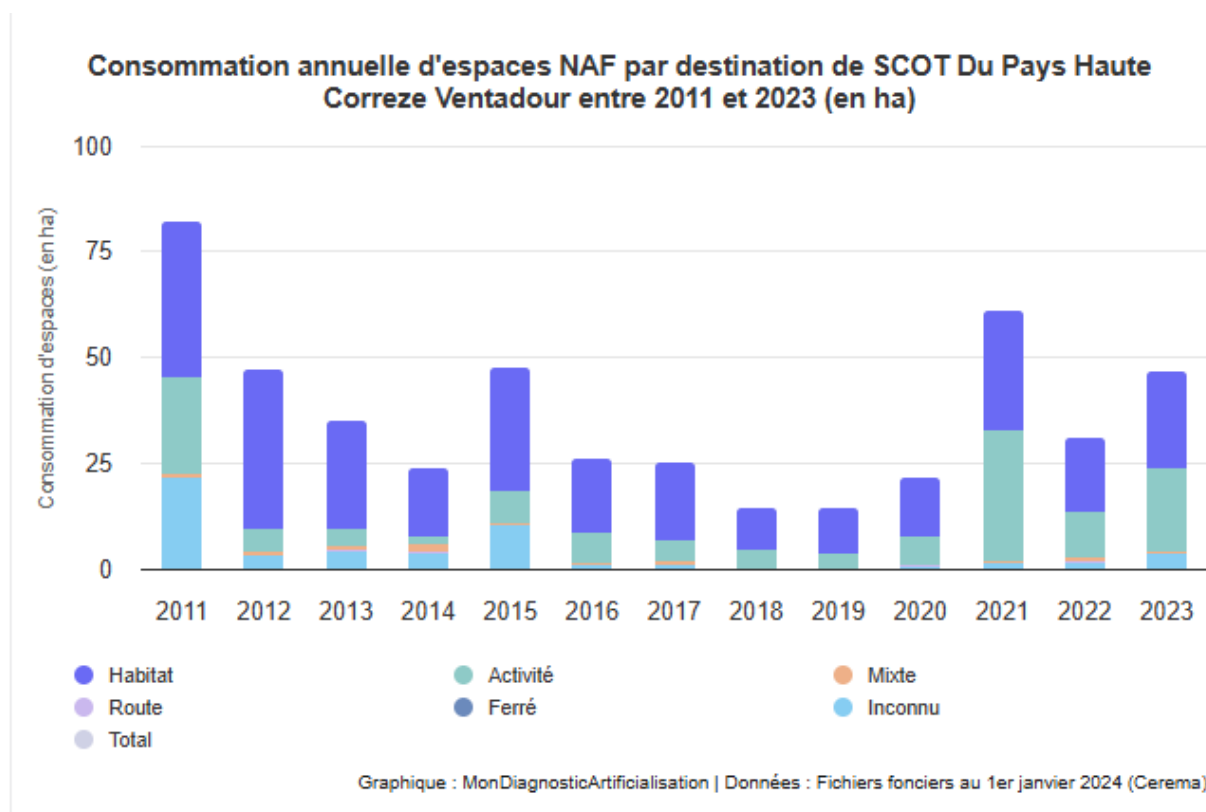
L'objectif de compatibilité est imposé par le SRADDET donc normalement la stratégie de calcul qui prime devrait être celle de l'OCS mais comme il ne s'agit pas d'un rapport de conformité et que le contrôle de légalité est réalisé par l'Etat il ne faut pas négliger leurs méthodes de calcul. Cette idée est renforcée par une accessibilité facilitée à ces données grâce à la plateforme « Mondiaagnosticartificialisation ». Néanmoins, cette petite différence sur la quantité de foncier attribuée au Pays n'a pas énormément d'importance pour le Pays au regard du foncier consommé depuis le 1 janvier 2021.

**Bilan de la consommation foncière sur le territoire du PHCV (selon la méthode de calcul des fichiers fonciers) :**

- 138,55 ha consommés entre 2021 et 2023 ;
- 171,717 ha - 138,55 ha = 33,167 ha restant entre 2024 et 2031.

Année	Foncier consommé
2021	61,15 Ha
2022	30,98 Ha
2023	46,42 Ha

Ainsi, lorsque les chiffres de 2024 et 2025 seront publiés, il n'y aura probablement plus de foncier à consommer.



Lorsqu'il est pris en considération ces chiffres, il est aisé de penser que le Pays n'est pas un gros consommateur de foncier et qu'il s'agit juste de diminuer la consommation de foncier à destination de l'habitat. Cependant, comme il a été mis en avant par le bilan, le foncier destiné à l'activité pour 20 ans est consommé dans sa quasi-intégralité (sur les 494.6448 Ha attribués par le SCoT au développement de l'activité économique, il ne reste que 25 524 m<sup>2</sup> à consommer). Il faut mettre en avant le fait que nous consommons plus de foncier que les moyennes départementale, régionale et nationale. Il faut donc prévoir une toute nouvelle stratégie pour ne pas freiner le développement économique du territoire.

Consommation de l'espace par secteur d'activité :

	Habitat	Activité
HCC	67.9%	21.0%
VEM	51.7%	31.6%
PHCV	62.6%	24.5%
Corrèze	76.4%	14.7%
Creuse	74.8%	15.3%
Nouvelle-Aquitaine	69.2%	19.1%
France	63.5%	23.2%

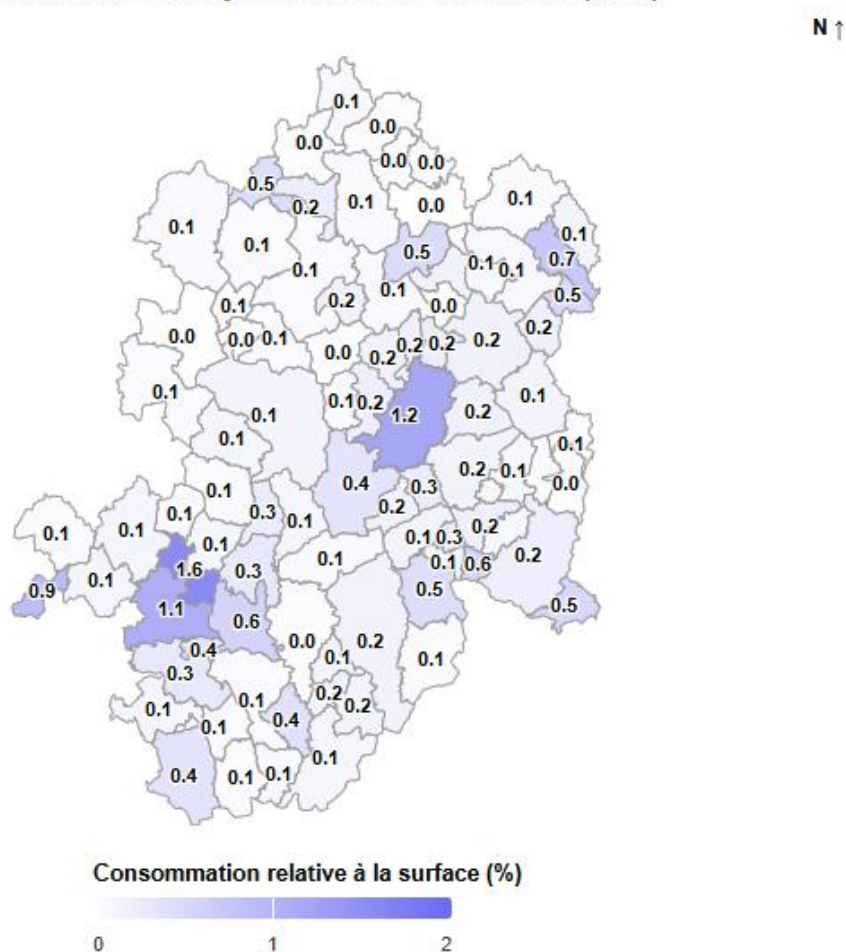
Ceci est confirmé par la répartition de la consommation de l'espace par commune. Les plus gros consommateurs de foncier selon leurs superficies sont donc :

- 1) Egletons,
- 2) Ussel,
- 3) Rosier d'Egletons.

- 4) Meyrignac-l'Église,
- 5) Feyt,
- 6) Roche-le-Peyroux,
- 7) Féniers, Saint-Martial-le-Vieux, Monestier-Merlines, Liginiac, Bort-les-Orgues et
- 8) Marcillac-la-Croisille et Lappleau.

Ces communes sont principalement des communes disposant de foncier à destination de l'activité qui a été consommée. Pour plus d'informations sur ce point, il est possible de se référer au bilan prescription 65, 69 et 71 ainsi qu'au chapitre IV Habitat et Consommation foncière (prescription 20, 21 et 61).

### Consommation relative à la surface des communes entre 2011 et 2023 sur le territoire SCOT Du Pays Haute Corrèze Ventadour (en %)



Graphique : MonDiagnosticArtificialisation | Données : Fichiers fonciers au 1er janvier 2024 (Cerema)

En lien avec la consommation foncière, il faut avoir en tête les différents leviers permettant la construction et le développement. A l'échelle du Pays, il y a 23% de résidences secondaires et 14% de logements vacants. Il y a donc 37% de logements qui sont inoccupés à l'année et qui peuvent aussi servir de recettes fiscales. Outre la vacance et les friches, il est possible de densifier l'existant en luttant contre la rétention foncière et en ayant recours à des divisions parcellaires.

Force est de constater que les densités minimales imposées par le SCoT sont très faibles :

- Pôle principal (Ussel) : 10 logements à l'hectare ;
- Pôle secondaire (Egletons) : 10 logements à l'hectare ;
- Pôle d'équilibre 1 (Meymac et Neuvic) : 8 logements à l'hectare ;
- Pôle d'équilibre 2 (Bort-les-Orgues) : 8 logements à l'hectare ;
- Pôle de proximité 1 (Eygurande, Merlines, Monestier-Merlines, Rosiers d'Egletons, Soursac et Liginac) : 7 logements à l'hectare ;
- Pôle de proximité 2 (Peyrelevade, Sornac, La Courtine et Marcillac-la-Croisille) : 7 logements à l'hectare.

En comparaison, les densités moyennes sont :

- Un tissu de maison individuelle entre 3 et 50 logements à l'hectare ;
- Un lotissement de maison individuelle non-mitoyenne (parcelle de 450 m<sup>2</sup>) : 20 logements à l'hectare ;
- Une maison mitoyenne sur 2 ou 3 niveaux en tissu urbain : 40 logements à l'hectare ;
- Centre de petits bourgs composé de maison individuelle et de petit collectif : 50 logements à l'hectare ;
- Collectif discontinu en R+4 : entre 60 et 100 logements à l'hectare ;
- Collectif continu en centre-ville (R+2 et R+3) : 150 logements à l'hectare ;
- Collectif « barre HLM » : 100 logements à l'hectare.

Il est évident qu'il n'est pas possible d'atteindre les mêmes densités qu'en ville pour des raisons techniques, esthétiques et de qualité de vie mais cela semble tout de même être un levier à exploiter.

Pour comprendre toutes les possibilités d'extensions et les alternatives au ZAN, il est possible de se référer à une étude réalisée par un stagiaire du Pays Haute-Corrèze Ventadour placée en annexe.

## Le contenu du projet de modification

Les élus du PHCV ont décidé de recourir à la procédure de modification, afin d'avoir plus de souplesse pour inclure les objectifs de réduction de la consommation de l'espace. Cette procédure leur permettra de garder plus de cohérence dans le document en faisant évoluer des sujets connexes à la consommation de l'espace comme la vacance du logement, les résidences secondaires ou les densités minimales. Cela permettra de prévoir pour le Pays une toute nouvelle stratégie visant à permettre au territoire de continuer de se développer en accueillant de nouveaux habitants et entreprises sur le territoire tout en limitant l'artificialisation. Pour cela il faudra densifier l'existant, inciter les propriétaires à remettre sur le marché de l'immobilier des logements vacants ou des résidences secondaires. La procédure de modification permettra de conserver plus de cohérence et d'unité dans le document. Concernant ce point, il faut garder en tête le fait qu'à l'heure actuelle, le PHCV a probablement consommé l'entièreté du foncier (espaces naturels, agricoles et forestiers) qui lui est accordé pour la décennie 2021-2031. Ainsi, tout l'enjeu de la procédure sera de trouver comment se développer tout en économisant le foncier.

Cette procédure sera l'occasion de faire évoluer les indicateurs du Document d'Orientation et d'Objectifs qui de par leur rédaction posent des difficultés dans leur mise en place pratique. En réalité, pour le moment seul un indicateur est mis en avant : la prescription 101 Prescription particulière liée aux Réservoirs de biodiversité inclus dans les Sites d'Intérêt Écologique Majeur et dans les périmètres règlementaires liés aux milieux naturels. Plus concrètement, il s'agit d'enlever la mention des SIEP (Sites d'Intérêt Ecologique Particulier) de la phrase suivante : « Par ailleurs, tout comme les SIEP, les SIEM n'ont pas vocation à accueillir la construction d'éoliennes et de centrales photovoltaïques au sol, carrières et mines, toute installation industrielle, installation de pylônes électriques ». Cette phrase, reprenant de manière plus contraignante la mesure 6 « Gérer de façon concertée les milieux rares et remarquables en particulier les Sites d'Intérêt Ecologique Majeur »<sup>4</sup> de la Charte du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin s'avère trop restrictive et contre-productive.

## L'objectif de la concertation préalable

La concertation préalable a pour objectif d'inclure et d'informer le public au début de la procédure. De cette façon, le public peut mettre en avant de nouvelles difficultés, mettre en lumière des axes d'amélioration, proposer une stratégie foncière, ...

L'intérêt de cette concertation est de permettre aux administrés d'être part prenante et de participer à la modification du SCoT. La réduction par moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis la fin de l'artificialisation des sols sont des obligations légales, le Pays HCV doit s'y soumettre sous peine de voir ses ouvertures à l'urbanisation suspendues mais cela ne veut pas dire fin du développement. Les retours qui seront compilés dans un bilan de la concertation présenté en comité syndical et qui sera ensuite disponible en version papier au Poléco à Ussel et en version numérique sur le site internet du Pays Haute-Corrèze Ventadour (<https://www.payshautecorrezeventadour.fr/>) aideront les élus à définir une nouvelle stratégie.

Afin de faciliter la compréhension du sujet, plusieurs documents sont placés en annexes. Tout d'abord, il sera possible de retrouver un lexique permettant de comprendre tous les termes techniques mentionnés. Ensuite, les délibérations prises par le comité syndical en lien avec la procédure de modification sont présentées. Une étude réalisée par le stagiaire du Pays Haute-Corrèze Ventadour est aussi disponible. Enfin, une version du livret de présentation de l'évaluation 2019-2025 du SCoT vient compléter le dossier.

Afin de garantir l'information et la participation du public tout le long de la procédure, des informations seront régulièrement postées sur le site internet du Pays Haute-Corrèze Ventadour (<https://www.payshautecorrezeventadour.fr/>). Les élus et techniciens se tiennent aussi à votre disposition tout le long de la procédure pour échanger à ce sujet ou répondre à d'éventuelles questions. Enfin, une fois le projet arrêté, le public sera de nouveau consulté lors d'une procédure qui prendra la forme soit d'une enquête publique, soit d'une participation du public par voie électronique soit d'une mise à disposition du public. Ces modalités seront fixées ultérieurement et dépendront de la soumission ou non de la modification à une évaluation environnementale. Cette procédure sera l'occasion pour le public de se prononcer sur le projet arrêté avant son entrée en vigueur. Selon les retours formulés, le projet pourra être retravaillé pour inclure les suggestions du public mais aussi des personnes publiques associées (des structures comme les chambres de commerce et d'industrie, les

---

<sup>4</sup> De l'Orientation 1 : Préserver un haut niveau de richesse des milieux et espèces de l'Axe 1 : Millevaches, territoire à haute valeur patrimoniale Gérer l'espace en préservant les richesses patrimoniales.

chambres d'agriculture et les chambres des métiers et de l'artisanat, les collectivités voisines, la région et la préfecture entre autres).

Vous êtes donc invité à transmettre vos avis, remarques et interrogations jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2026 à l'adresse mail suivante [urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr](mailto:urbanisme@payshautecorrezeventadour.fr) ou dans les registres disponibles aux horaires d'ouverture au Poléco (8 avenue Carnot 19200 Ussel, au siège de Haute-Corrèze Communauté (23 parc du Bois Saint-Michel 19200 Ussel) et au siège de Ventadour-Egletons-Monédières (1 avenue de l'Épinette 19550 Lapeau).