

European 13 – CORRÈZE

Compte-rendu de la visite de site et des échanges entre les représentants des sites et les candidats European

Vendredi 3 avril 2015

Étaient présents à cette journée :

Élus communaux et intercommunaux

M. Yves GARY, Maire de Turenne

M. Jean-Claude LEYGNAC, Maire d'Argentat

M. Jacques JOULIE, Premier adjoint au Maire d'Argentat

M. Hubert ARRESTIER, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Argentat

Mme Josiane PIEMONTESE, Communauté de Communes du Pays d'Argentat, chargée des finances et des affaires générales et de la Culture

M. Christophe ARFEUILLÈRE, Maire d'Ussel

Mme Françoise BÉZIAT, Première adjointe au Maire d'Ussel, en charge des Affaires Générales – Emplois / Economie et de la Communication

M. Jean-Pierre GUITARD, adjoint au Maire à l'urbanisme d'Ussel

Mme. Mady JUNISSION ; adjointe au Maire d'Ussel, en charge des affaires Culturelles et à l'Animation

Services communaux, prestataires

Mme Marine LESAGE, Responsable du service urbanisme de l'Urbanisme d'Ussel

M. Rodolphe MAILLES, Directeur général des services d'Argentat

M. Bernard WAGON, bureau d'étude GHECO, en charge de l'élaboration du PLU de Turenne

Direction Départementale du Territoire (DDT) de la Corrèze

M. Christophe FRADIER, Chef de service Planification et Logement

M. Philippe MARCOU, DDT agence de la Haute Corrèze

Partenaires

M. Nicolas FREDAT, Directeur SEM 19, Directeur du Développement économique de l'agglomération de Brive

M. Xavier HOCHARD, Directeur du CAUE de Corrèze

M. William ARMENAUD, DREAL Limousin, Inspecteur des sites, CDSP (Commission Départementale des Sites et du Patrimoine)

Mme Cécile DEZON AVEY, Corrèze Habitat (Office HLM départemental)

European France

Mme Isabelle MOULIN, Secrétaire Nationale European France

M. Emmanuel REDOUTEY, architecte urbaniste, Expert de site

Les élus, la DDT et l'ensemble des participants remercient le Conseil Général de Corrèze qui assure la prise en charge du déplacement des équipes pour cette journée de visite.

ACCUEIL DES ÉQUIPES EUROPEAN PAR L'ENSEMBLE DES REPRÉSENTANTS DE LA CORRÈZE

Y. GARY (Mairie de Turenne), J. JOULIE (Mairie d'Argentat) et J.-P. GUITARD (Mairie d'Ussel) accueillent et remercient les équipes. Les trois élus soulignent leur intérêt pour le concours et leur engagement dans le domaine de l'urbanisme, du patrimoine et de l'architecture. À Turenne, les résultats d'European viendront nourrir le

PLU en cours d'élaboration. À Argentat et Ussel, Europan prolonge des réflexions stratégiques issues de l'appel à projet « revitalisation des centre bourgs » lancé par le Ministère, pour lequel Ussel a été retenu.

I. MOULIN (Europan) rappelle qu'Europan est un concours d'idées sur site réel, suivi de réalisations. Au delà de la délimitation des sites de projet et de la dimension architecturale, le concours interroge plus largement la ville et ses dynamiques, les stratégies et les processus de projet et prise avec les modes de vie. Le site de la Corrèze, qui réunit trois situations et trois contextes, croise des questions de modes de vie et de processus de projets adaptées à un contexte rural.

C. FRADIER (DDT) rappelle l'originalité et les enjeux de la participation de la Corrèze à Europan. Le concours offre l'opportunité d'apporter une expertise nouvelle et diversifiée à ce département qui souffre d'un déficit local d'ingénierie. La montée en qualité urbaine et architecturale implique une évolution des pratiques et des démarches de projet. Les résultats d'Europan peuvent aider à renouveler l'expertise l'ingénierie, les élus pour des processus de projet nouveaux et les accompagner dans leur mise en œuvre. C. FRADIER souligne deux mots clés pour le concours : ambition et pragmatisme.

N. FREDAT (SEM19) souligne les difficultés à porter des projets innovants dans les territoires ruraux pour des raisons essentiellement économiques. Il y a cependant sur ces territoires une identité forte et d'autres ressources à mobiliser. Le fait qu'Europan s'intéresse à la ruralité est un bon signe, alors que les territoires ruraux subissent une « distanciation exponentielle » avec les métropoles où se concentrent les investissements financiers. Face à ce constat, comment faire émerger des projets d'architecture et de paysage de qualité avec d'autres modèles économiques et moins d'argent ?

X. HOCHART (CAUE) rappelle le rôle du CAUE qui accompagne les communes dans leurs problématiques de valorisation du patrimoine bâti et des paysages. Il confirme les limitations de l'ingénierie publique et privée sur ce territoire, ce qui n'empêche la réalisation de projets de grande qualité, à l'image de plusieurs réalisations à Turenne, la commune étant lauréate d'un palmarès régional en 2014.

SITE DE PROJET À TURENNE : PRÉSENTATION

Présentation des enjeux communaux par M le Maire :

Le Site classé et le Plan de gestion :

Le site de Turenne est classé au titre de la loi de 1930 depuis avril 2010. Le Maire a soutenu politiquement cette démarche de protection et de sauvegarde du patrimoine et des paysages malgré des oppositions qui continuent à s'exprimer localement. Le classement et le plan de gestion porte sur 1 830 ha, y compris le hameau de Turenne Gare. Chaque projet qui implique une « modification structurante » du paysage est examiné par une commission, et plus seulement soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Le site de projet Europan est inscrit dans le site classé et son plan de gestion.

La vision du développement de la commune et le PLU en cours :

Le Maire de Turenne rappelle sa volonté de maintenir « une croissance démographique lente pour un développement urbain maîtrisé » : la commune est en effet encore préservée du mitage et des lotissements de maisons individuelles malgré une certaine pression foncière. Le Plan de gestion renforce encore cette protection des paysages. Parallèlement la commune est engagée dans l'élaboration d'un PLU avec l'assistance de M. Bernard WAGON (GHECO) en charge de sa réalisation. Le choix du hameau de Turenne Gare pour Europan est en cohérence avec les orientations du PLU.

Le choix du hameau de Turenne Gare pour Europan 13 :

Les sites de développement urbain pour l'accueil de nouveaux logements sont limités. Il y a peu de possibilités autour de la butte de Turenne pour des raisons de covisibilité. La commune souhaite limiter l'ouverture à

l'urbanisation au nord du centre bourg afin d'éviter l'effet « quartier dortoir » pour des habitants travaillant à Brive-la-Gaillarde. Il reste donc des possibilités de développement urbain maîtrisé à l'ouest et autour de la gare de Turenne. Le hameau de la gare présente plusieurs intérêts : la desserte ferroviaire, la présence d'un tissu déjà constitué, un hameau qui fonctionne avec le centre bourg pour l'accès aux équipements, aux commerces et aux services quotidiens.

Les caractéristiques du hameau, le foncier, les orientations du PLU et du SCOT :

Le hameau s'est constitué avec l'arrivée du chemin de fer dans les années 1860-1880 et l'installation d'activités plutôt industrielles (notamment autour d'une briquetterie, le bâtiment du Séchoir, puis de l'usine implantée en bordure de la Tourmente, ex-usine de batteries). La quasi totalité des terrains inclus dans le périmètre du site de projet sont privés mais appartiennent en grande partie à un propriétaire, présent lors de la visite de site et ouvert à la démarche de projet.

B. WAGON présente les orientations du PLU pour le site de Turenne Gare (le support de présentation est joint aux pièces complémentaires du dossier de site) :

- le site s'inscrit dans un réseau de hameaux et de fermes souvent très anciennes qui ponctuent le paysage,
- plusieurs fermes sur la ligne de crête du site sont déjà présentes dans le cadastre napoléonien,
- la couronne boisée qui se développe sur la ligne de crête doit être préservée,
- la vallée de la Tourmente est soumise à des contraintes d'inondation,
- deux vocations principales sont envisagées pour le développement du hameau : (1) une vocation économique autour de la gare (petites activités, services, artisanat...), (2) une vocation d'habitat sur le coteau.

La commune de Turenne est par ailleurs très investie dans le travail d'élaboration du SCOT de l'agglomération de Brive. Celui-ci précise des objectifs de densification progressive des opérations de construction de logements dans un objectif de réduction de la consommation foncière (actuellement entre 700 et 1 000 m² par logement). Le SCOT vise une augmentation de 30% du nombre de logements / ha pour la période 2019-2024, 50% pour la période 2025-30.

Turenne, porte de la Corrèze en venant du Lot

Le Hameau de Turenne Gare marque la limite sud du département. Cependant, la partie nord du Lot est complètement inscrite dans le bassin économique de Brive, ce qui implique des déplacements nord / sud via Turenne.

SITE DE PROJET À TURENNE : VISITE ET QUESTIONS / RÉPONSES

Pouvez-vous préciser votre souhait de création d'un espace de loisirs autour de l'étang ?

La commune est propriétaire d'un terrain de 3 ha en continuité du plan d'eau, incluant le stade de rugby actuellement désaffecté.. Elle souhaite valoriser cet espace, qui accueille déjà des usages de promenade ou de pique-nique, et réaliser un aménagement à vocation de loisirs à destination des habitants, des familles ou des touristes de passage. La commune est actuellement en recherche de financement.

Quelle est la fréquence et l'ampleur des débordements de la Tourmente ? Les bâtiments d'activités sont-ils soumis au risque ?

Les événements sont peu fréquents mais conséquents. La minoterie est hors zone inondable mais la distillerie (ex-usine de batteries) a connu quelques épisodes d'inondation.

Quel est le profil de la population, habitants et nouveaux arrivants sur la commune ?

La commune compte aujourd'hui 820 habitants (en augmentation lente depuis 1995 après une longue période de diminution depuis l'Après-guerre). C'est une population relativement âgée, qui se partage entre des agriculteurs

et retraités d'une part, des salariés travaillant dans le bassin de Brive d'autre part. À partir des années 2000, des jeunes ménages sont venus d'installer et ont permis de continuer à faire vivre l'école et les services de proximité.

Avez-vous des logements locatifs sur la commune ? Qu'en est-il de l'hébergement touristique ?

Le logement locatif est minoritaire. On dénombre de 15 à 20 gîtes et chambres d'hôtes, de moyenne et haute gamme (4 étoiles), qui fonctionnent relativement bien. La fréquentation touristique n'est pas suffisante (en nombre et en durée de visite) pour un équipement hôtelier.

Quel est l'ordre de grandeur de la fréquentation touristique ?

On estime cette fréquentation à 120 000 visiteurs / an. Les chiffres réellement constatés se basent sur un nombre d'entrées physiques dans l'office du tourisme (25 000 / an) et d'entrées payantes au château (22 à 25 000 / an). À noter la présence d'un autre « plus beau village de France » proche, Collonges la Rouge, qui reçoit jusqu'à 400 000 visiteurs / an.

Question à M. le Maire : « c'est quoi la ruralité pour vous » ?

Réponse de M. le Maire : « les enjeux de la ruralité aujourd'hui, c'est respecter et traiter de la même façon les ruraux et les urbains, c'est préserver conjointement l'activité et l'espace agricole, c'est permettre le renouvellement des générations et la transmission. L'urbanisme a un rôle à jouer pour cela ».

Quelles sont les principaux types de culture et d'activités agricoles ? Combien d'exploitations sur la commune ?

Principalement des prairies permanentes pour l'élevage (la production phare demeure le veau élevé sous la mère). On rencontre fréquemment des plantations de noyers. Concernant les agriculteurs sur la commune, il reste environ 20 exploitants mais la pérennité de ces exploitations au delà 15 à 20 ans pose question : il faut pour cela aider le renouvellement et la transmission sinon c'est l'agrandissement et l'extensification qui s'imposeront avec toutes les conséquences négatives pour l'environnement paysager.

Quels usages pour les bâtiments de la SNCF ?

Le bâtiment gare et la halle appartiennent toujours à la SNCF. La remise en état du bâtiment gare pour un changement d'usage (logement ou activités) a été évalué à 500 000 €, qui s'ajouterait au coût d'acquisition et aux coûts de protections de sécurité des voies, l'ensemble est trop élevé pour la commune en l'état des négociations. La halle à l'est de la voie ferrée présente un intérêt de reconversion. Europan doit permettre d'évaluer les possibilités de réoccupation de ce patrimoine et de définir une stratégie à l'échelle du hameau pour penser l'économie globale du projet.

À noter que l'enfouissement des réseaux aériens est en cours d'achèvement.

Combien de logements sont envisagés sur ce site ?

En regard de la tendance démographique (stabilisation de la population à Turenne et dans le bassin de Brive), une cinquantaine de logements sur les 15 à 20 prochaines années paraît raisonnable, ce qui relativise l'hypothèse donnée dans le dossier de site indiquant 50 à 100 logements à 10 ans.

SITE DE PROJET À ARGENTAT : PRÉSENTATION

J.-C. LEYGNAC, Maire d'Argentat, remercie et accueille les équipes. J. JOULIE rappelle le contexte et les préoccupations de la commune :

- accessible par l'A89, la commune est une étape sur la route de Tulle à Aurillac et s'inscrit au cœur d'un réseau de sites touristiques situés dans un rayon de 20 à 50 km,
- la Vallée de la Dordogne (site inscrit), qui fédère le territoire et le bassin de vie du Pays d'Argentat, constitue un élément d'attractivité touristique et

- plusieurs projets contribuent à renforcer l'attractivité touristique et la valorisation des paysages, notamment la renaturation des anciennes gravières au sud, l'aménagement d'un chemin de berge le long de la Dordogne,
- La commune poursuit deux objectifs principaux : (1) dynamiser et développer la fréquentation touristique qui se limite aujourd'hui à la période estivale, (2) faire revenir des habitants dans le centre bourg, soutenir et renforcer le commerce et les services de proximité. En regard du thème de la « ville adaptable », J. JOULIE invite les équipes à prolonger des réflexions autour de l'idée d'une « ville de partage ».
- en candidatant à l'appel à projets « centre bourg », la commune a réaffirmé sa volonté de reconquête du patrimoine architectural et urbain, et notamment le site de la Françonnie, à l'abandon depuis 20 ans et aujourd'hui très dégradé : la plus ancienne maison d'Argentat a abrité un couvent jusqu'à la Révolution puis une école. La maison a ensuite été vendue à un acquéreur privé, un restaurateur qui n'a jamais mené à bien son projet. La commune s'interroge aujourd'hui sur les usages à donner à cet édifice historique. Une démarche de classement en Monument Historique engagée en 1995 n'a pas été menée à terme.

SITE DE PROJET À ARGENTAT : VISITE ET QUESTIONS / RÉPONSES

Existe-t-il des plans et un relevé détaillé de l'existant ?

Il n'y a pas de relevé architectural qui pourrait être transmis aux équipes. La commune n'attend pas du concours un projet architectural détaillé mais une stratégie de réinvestissement du site. La question posée porte davantage sur la vocation et le fonctionnement de cet espace dans la commune (accessibilité, usages, espaces publics...)

La non maîtrise du foncier ne limite-t-elle pas les possibilités de reconquête ?

Le projet implique forcément une négociation avec le propriétaire des terrains (un seul propriétaire pour l'ensemble du site). La réalisation de logements ou d'autres programme sur l'emprise foncière définie pour le concours peut contribuer au financement globale de l'opération et à la requalification patrimoniale de la maison de la Françonnie.

Quelle vocation pour les bâtiments d'EDF et du Trésor public ?

Les bâtiments EDF ont été acquis par la Communauté de Communes en vue d'y installer son siège et ses services. Ce projet est abandonné. La collectivité envisage une nouvelle programmation autour de l'idée d'une Maison de services qui pourrait accueillir plusieurs permanences de services publics.

Qu'entendez-vous par logement adapté, notamment au regard du vieillissement de la population ?

C. FRADIER : la notion de « logement adapté » aux personnes âgées n'a pas de sens, il s'agit de réaliser du « logement pour tous ». Les personnes à mobilité réduites ne se réduisent pas aux personnes âgées.

SITE DE PROJET À USSEL : PRÉSENTATION

C. ARFEUILLÈRE, Maire d'Ussel, accueille et remercie les équipes. Il rappelle les grandes caractéristiques de la commune au carrefour de l'Auvergne et du Limousin, sur l'axe Clermont-Ferrand - Bordeaux. Avec 10 000 habitants, la commune accueille une population semi-rurale mais qui fait face à un déclin et un vieillissement de la population

J.P. GUITARD rappelle que la commune a été retenue dans le cadre de l'appel à projets « centre bourg » dont le dossier de candidature contient déjà des orientations stratégiques.

Le site de projet comprend deux entités séparées par un dénivelé. Le plateau haut (environ 1,4 ha), ancien champ de foire de la commune, est un terrain public ouvert qui accueille deux équipements : une salle polyvalente et une Maison de Santé ouverte en début d'année (projet réalisé par la précédente municipalité). Le plateau bas (environ 0,6 ha) est occupé par la friche Limoujoux, une ancienne usine de salaisons fermée depuis

plusieurs années. La friche a été acquise par un promoteur privé mais le projet d'EHPAD privé est en stand-by pour des raisons de financements et de quotas de lits. La réflexion est donc à nouveau ouverte sur le devenir et la réaffectation de la friche.

Les objectifs de la commune :

(1) développer une offre de logements adaptée aux besoins (population vieillissante et volonté d'accueillir de nouveaux ménages),

(2) redonner à l'ancien champ de foire une fonction et des usages dans le centre bourg en termes d'espaces publics ou d'équipements.

La commune d'Ussel souhaite la réappropriation de cet espace par les habitants au quotidien ou de manière exceptionnelle, avec l'hypothèse d'un espace événementiel (la commune réfléchit à un aménagement de type scène extérieure pour l'accueil de manifestations communales).

SITE DE PROJET À USSEL : VISITE ET QUESTIONS / RÉPONSES

Le site accueille-t-il toujours des foires et marchés ?

La Corrèze connaît une diminution continue du nombre d'agriculteurs et d'exploitations et les foires sont moins nombreuses. Le site ne sert qu'une fois dans l'année pour un marché d'élevage, mais les foires « agricoles » n'ont plus lieu à Ussel. Par ailleurs, ce site est également utilisé 3 jours par an par l'association « Havana Sol » pour un festival musical extérieur.

Quelles sont les filières économiques présentes sur le territoire ? Comment s'organise le bassin d'emplois ?

Il y a trois filières économiques historiques : la fonderie, le bois (scieries et transformation) et plus récemment la filière médico-sociale.

La commune d'Ussel rassemble une grande part des emplois publics et administratifs. Les salariés du secteur privés travaillent en grande majorité dans un rayon de 30 km.

La commune peut-elle transmettre les études en cours ?

Tous les documents nécessaires au concours sont dans le dossier de site.

Ussel a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt centre bourg (AMI) : quels sont les apports de ce dispositif ?

Il y a un double intérêt : la démarche permet de formaliser localement une stratégie au travers d'études et elle donne accès à des aides et des financements en particulier pour le logement et le commerce.

Il faut considérer que l'AMI centre bourg et European sont deux démarches qui se complètent mais sont clairement délimitées. L'AMI centre bourg procède d'une approche stratégique à l'échelle du territoire, European favorise l'expérimentation à partir d'un site donné.

Quelle est la part du logement vacant dans la commune ? Qu'en est-il de l'étalement urbain ?

On compte environ 10% de logements vacants, essentiellement dans le centre bourg historique. La commune compte de nombreux lotissements pavillonnaires réalisés dans les décennies précédentes. La problématique de l'étalement se pose surtout dans la couronne périurbaine dans un rayon de 5 à 6 km où les terrains à bâtir sont moins chers, cependant, ces habitants vivent à Ussel et profitent des équipements.

C. FRADIER indique que cette question est traitée dans le cadre du SCOT et d'un futur PLU intercommunal. On observe un phénomène de « dilution à masse démographique constante » dans un contexte où la région vieillit et perd des habitants avec l'évasion des jeunes ménages.

N. FREDAT rappelle que les réponses à donner aux problématiques d'étalement ne se posent pas seulement sur le registre de l'urbanisme. Le facteur économique est essentiel : de nombreuses personnes sont attirées par la rénovation d'un bâti ancien proche des services mais se heurtent aux coûts combinés de l'acquisition et de la rénovation. Face à manque d'expertise sur l'économie financière du logement ancien, il faut réfléchir à des

montages et des dispositifs d'accompagnement permettant de faciliter des réhabilitations de qualité à moindre coût.

DOCUMENTS AJOUTÉS AU DOSSIER DE SITE :

TURENNE : vue aérienne site de projet (CORR_TURENNE-FR-PS-AP02.jpg) et présentation PLU de M. WAGON (CORR_TURENNE-FR-M02.ppt)

ARGENTAT : Dossier complet d'Argentat pour la candidature à l'AMI centre bourg (CORR_ARGENTAT-FR-SS-M08.pdf). Le dossier centre bourg d'Ussel est déjà dans les pièces transmises (CORR_USSEL-FR-SS-M03.pdf)

European 13 – CORRÈZE

Minutes of the site visit and discussions between the site representatives and European candidates

Friday 3 April 2015

Present:

Elected municipal and intermunicipal officials

Mr. Yves GARY, Mayor of Turenne

Mr. Jean-Claude LEYGNAC, Mayor of Argentat

Mr. Jacques JOULIE, First Deputy-Mayor of Argentat

Mr. Hubert ARRESTIER, Chairman of the Président de la Communauté de Communes du Pays d'Argentat

Mrs. Josiane PIEMONTESE, Communauté de Communes du Pays d'Argentat, responsible for Finance, General Affairs and Culture

Mr. Christophe ARFEUILLÈRE, Mayor of Ussel

Mrs. Françoise BÉZIAT, First Deputy Mayor of Ussel, responsible for General Affairs – Jobs/Economy and Communication

Mr. Jean-Pierre GUITARD, Deputy-Mayor of Ussel, responsible for urban planning

Mrs. Mady JUNISSON, Deputy Mayor of Ussel, responsible for Cultural Affairs and Urban Management

Municipal departments, service providers

Mrs. Marine LESAGE, Head of the Ussel Planning Department

Mr. Rodolphe MAILLES, Director-General of Services for Argentat

Mr. Bernard WAGON, GHECO planning office, responsible for drawing up the Turenne PLU (local urban plan)

Territorial Departmental Division (DDT) for Corrèze

Mr. Christophe FRADIER, Head of the Planning and Housing Department

Mr. Philippe MARCOU, Haute Corrèze DDT agency

Partners

Mr. Nicolas FREDAT, Director of SEM 19, Director of Economic Development for the Brive conurbation

Mr. Xavier HOCHARD, Director of the Corrèze CAUE (architecture, urbanism and environment council)

Mr. William ARMENAUD, DREAL Limousin, Site Inspector, CDSP (departmental sites and heritage committee)

Mrs. Cécile DEZON AVEY, Corrèze Habitat (departmental low-cost housing office)

European France

Mrs. Isabelle MOULIN, National Secretary, European France

Mr. Emmanuel REDOUTEY, architect and urbanist, site expert

Elected officials, the DDT and all the participants thanked the Corrèze General Council for covering the costs of travel for the teams for this day visit.

THE EUROPEAN TEAMS WERE WELCOMED BY ALL THE CORRÈZE REPRESENTATIVES

Y. GARY (Turenne Municipality), J. JOULIE (Argentat Municipality) and J.-P. GUITARD (Ussel Municipality) welcomed and thanked the teams. The three mayors stressed their interest in the competition and their commitment to urbanism, heritage and architecture. In Turenne, the European results would be incorporated into the local urban plan (PLU), currently in preparation. In Argentat and Ussel, European was part of the strategic

reflections arising from the call for projects on theme of “town centre revitalisation”, launched by the Ministry, in which Ussel had been chosen.

I. MOULIN (Europan) reminded those present that Europan is a competition of ideas relating to real sites, followed by implementations. Beyond the boundaries of the project sites and the architectural dimension, the competition looks more broadly at cities and their dynamics, project strategies and processes and the ways of life of citydwellers. The Corrèze site, which encompasses three locations and three contexts, combines questions about ways of life and project processes within the context of a rural setting.

C. FRADIER (DDT) pointed out the originality and priorities of Corrèze’s participation in Europan. The competition offers an opportunity to bring new and diverse expertise to the *Département*, which suffers from a local shortage of engineering. Enhancing the area’s urban and architectural quality requires a change in practices and project approaches. The Europan results could help to bring engineering expertise to the municipal officials, for new project processes, as well as supporting them in their implementation. C. FRADIER stressed two watchwords for the competition: ambition and pragmatism.

N. FREDAT (SEM19) underlined the difficulties of conducting innovative projects in rural areas, essentially for economic reasons. Nonetheless, these areas have a strong identity and other resources to mobilise. The fact that Europan was interested in rurality was a good sign, at a time when rural areas are undergoing an “exponential distancing” from the cities, where financial investment is concentrated. Given this reality, the question was how could good quality architectural and landscape projects be brought to fruition with other economic models and less money?

X. HOCHART (CAUE) recalled the role of the CAUE (architecture, urbanism and environment council), which supports communities in their quest to enhance their built heritage and landscapes . He confirmed the limitations of public and private engineering in this territory, which had not prevented the implementation of high-quality projects, like a number of achievements in Turenne, which had won a regional prize in 2014.

PROJECT SITE IN TURENNE: PRESENTATION

Presentation of the community priorities by the Mayor:

The Listed Site and the Management Plan:

Since April 2010, the Turenne site has been listed as protected under the law of 1930. The Mayor had politically supported this process of heritage and landscape protection, despite the opposition still being expressed locally. The listing and management plan applies to 1830 hectares, which includes the hamlet of Turenne Gare. Any project that involves a “structural modification” of the landscape is examined by a committee, and no longer simply submitted for a ruling by the ABF (Architect of Buildings of France). The Europan project site is part of the listed site and its management plan.

Vision of the development of the community and the current PLU (local urban plan):

The Mayor of Turenne expressed his desire to maintain “slow demographic growth for controlled urban development”: the village has not yet experienced urban encroachment and the construction of detached housing estates, despite a degree of land pressure. The Management Plan further reinforces this landscape protection. In parallel, the village is currently preparing a PLU with the assistance of Mr. Bernard WAGON (GHECO), who is responsible for its implementation. The choice of the hamlet of Turenne Gare for Europan is consistent with the orientations of the PLU.

Choice of the hamlet of Turenne Gare for Europan 13:

There are a limited number of urban development sites available for new housing. There are a few possibilities around Turenne Hill for reasons of mutual visibility. The village is keen to limit urbanisation north of the village centre in order to avoid it becoming a “dormitory estate” for people working in Brive-la-Gaillarde. What remains

therefore is possibilities for controlled urban development to the west and around Turenne station. The station hamlet has several advantages: access to the railway, the presence of an existing built fabric, a hamlet that works with the village centre for access to amenities, shops and day-to-day services.

Characteristics of the hamlet, land, orientations of the PLU and the SCOT (urban masterplan):

The hamlet formed with the arrival of the railway between 1860-1880 and the introduction of largely industrial activities (in particular around a brickworks, the Séchoir building, then the factory located on the edge of the Tourmente river, a former battery plant). Almost all the plots included in the project site are private, but largely belong to a single landowner, who will be present for the site visit and is open to the project idea.

B. WAGON presented the objectives of the PLU for the Turenne Gare site (the presentation materials are included in the additional documents in the site pack):

- the site is part of a network of hamlets and farms, many very old, which punctuate the landscape;
- several farms on the ridgeline of the site were already present in the Napoleonic land registry;
- the crown of woodland on the ridgeline must be retained;
- the Tourmente Valley is subject to flood risks; two primary purposes are envisaged for the development of the hamlet: (1) an economic role around the station (small businesses, services, trades...), (2) housing on the slope. Turenne is also very involved in the process of preparing the SCOT (masterplan) for the Brive conurbation. This plan sets objectives for the gradual densification of housing construction operations, with the aim of reducing land consumption (currently between 700 and 1000 m² per unit). The SCOT target is a 30% increase in the number of housing units per hectare for the period 2019-2024, and 50% for the period 2025-30.

Turenne, gateway to Corrèze coming from the Lot

The Hamlet of Turenne Gare marks the southern boundary of the *département*. However, the northern part of the Lot falls entirely within the Brive economic catchment area, which implies north-south travel via Turenne.

PROJECT SITE IN TURENNE: VISIT and Q&A

Could you say more about your desire to create a leisure area around the lake?

The village owns a 3 hectare plot adjacent to the lake, including the rugby stadium, which is currently unused. It would like to exploit this area, which is already used for walks or picnics, and develop a leisure space for residents, families or passing tourists. The village is currently looking for funding.

How often and how extensively does the Tourmente flood? Are the business premises at risk?

Floods are infrequent but substantial. The flour processing plant is outside the flood zone, but the distillery (former battery plant) has been flooded a few times.

What is the profile of the population, inhabitants and new arrivals in the village?

The current population of the village is 820 (a slow increase since 1995 after a long period of population decline since the post-war era). It is a relatively old population, divided between farmers and pensioners on the one hand, and people working in the Brive area on the other. Since the 2000s, young households have moved in and have kept the school and local services going.

Do you have rental housing in the village? What about tourist accommodation?

Rental accommodation is scarce. There are 15 to 20 gîtes and bed and breakfast places, from medium to top range (4 stars), which function relatively well. There is not enough tourist activity (in terms of numbers and length of visit) for hotel accommodation.

What is the extent of tourist activity?

We estimate the number of tourists at 120,000 per year. The figures actually noted are based on a number of physical visits to the tourist office (25,000 per year) and paid visits to the castle (22,000 to 25,000 per year). It should be noted that there is another “France’s most beautiful village” nearby, Collonges la Rouge, which attracts up to 400,000 visitors a year.

Question to the Mayor: “What does rurality mean to you?”

Answer by the Mayor: “What rurality means today is treating country people and urbanites with the same respect, maintaining both business and farmland together, encouraging generational renewal and transmission. Urbanism has a role to play in this.”

What are the main types of crops and farming activities? How many farms are there in the village?

Mainly permanent meadow land for breeding (the flagship activity is the breeding of veal calves with their mothers). Walnut plantations are common. Regarding farmers, around 20 still farm in the village, but there are questions about the survival of these farms beyond the next 15 to 20 years: that is why we need to support generational renewal and transmission, otherwise expansion and concentration will occur, with all the negative consequences for the landscape environment.

What uses you envisage for the SNCF (railway) buildings?

The station building and hall still belong to the SNCF. The cost of upgrading the building for a change of use (housing or businesses) has been assessed at €500,000, which would come on top of the cost of acquiring it and installing security protection on the tracks. The total cost is too high for the village as things stand in the negotiations. The hall to the east of the railway track has potential for conversion. European should help us to assess the possibilities of reoccupying this building, and to define a strategy for the hamlet in terms of the global economics of the project.

It should be noted that the process of burying the overhead power lines is nearing completion.

How many housing units are envisaged on the site?

Given the demographic trend (stabilisation of the population in Turenne and in the Brive catchment area), fifty or so dwellings over the next 15 to 20 years seems reasonable, which qualifies the hypothesis put forward in the site pack, which indicates 50 to 100 units in the next 10 years.

PROJECT SITE IN ARGENTAT: PRESENTATION

J.-C. LEYGNAC, Mayor of Argentat, thanked and welcomed the teams. J. JOULIE recalled the context and the concerns of the village:

- accessible from the A89 motorway, the village is a stage on the road from Tulle to Aurillac and is located at the heart of a network of tourist sites located within a radius of 20 to 50 km;
- the Dordogne Valley (listed site), which unifies the territory and the Pays d’Argentat catchment area, attracts many tourists and
- several projects are underway to increase the appeal to tourists and exploit the landscapes, in particular restoration to their natural state of the former quarries to the south, and the development of a riverbank track along the Dordogne.
- The village has two main objectives: (1) to revitalise and develop tourism, which is currently limited to the summer period, (2) to attract residents back into the village centre, by supporting and reinforcing shopping and local services. With regard to theme of the “adaptable city”, J. JOULIE invited the teams to extend their thinking to incorporate the idea of a “city of sharing”.
- By applying for the “town centre” call for projects, the village had reasserted its desire to recover its architectural and urban heritage, and in particular the Françonnie site, which had been abandoned for 20 years and was currently very dilapidated: Argentat’s oldest house had been a convent until the Revolution, then a school. It had been sold to a private buyer, a restaurant owner who had never completed his plan. The village was now wondering about how this historic building could be used. An attempt to have it listed as a Historical Monument, began in 1995, had not been successful.

PROJECT SITE IN ARGENTAT: VISIT and Q&A

Are there drawings and a detailed survey of the existing fabric?

There is no architectural survey that could be passed to the teams. The village is not looking for a detailed architectural project from the competition, but a strategy for the reoccupation of the site. The question is more about the role and functioning of this space within the village (accessibility, uses, public spaces...).

Does the fact that you do not own the land not limit the possibilities for recovering the space?

The project will necessarily require a negotiation with the owner of the land (a single owner for the whole site). The construction of housing or other programs within the land area defined for the competition could contribute to the global funding of the operation and the restoration of the Françonnie house.

What are the intentions for the EDF and Public Treasury buildings?

The EDF buildings have been acquired by the Communauté de Communes, which had planned to install its headquarters and services there. That plan has been abandoned. The communities considering a new program around the idea of a Service Centre, which could accommodate several public service reception offices.

What do you understand by adapted housing, in particular given the ageing of the population?

C. FRADIER: The notion of housing that is adapted to older people is meaningless. The remit is to build "housing for all". People with reduced mobility are not exclusively older people.

PROJECT SITE IN USSEL: PRESENTATION

C. ARFEUILLÈRE, Mayor of Ussel, welcomed and thanked the teams. He recalled the main characteristics of the village, at the intersection of the Auvergne and Limousin, on the Clermont-Ferrand - Bordeaux axis. With a population of 10,000, the community has a semirural population, but is facing population decline and ageing.

J.P. GUITARD noted that the town had been chosen in the "town centre" call for projects, and the application dossier for this process already contains certain strategic orientations.

The project site consists of two entities separated by a slope. The higher plateau (around 1.4 hectares), the town's former fairground, is an open public space that houses two amenities: a multipurpose hall and a Health Centre that had opened at the beginning of the year (project built by the previous municipality). The lower plateau (around 0.6 hectares) is a brownfield site left by Limoujoux, a former pork processing factory that has been closed for several years. The land has been acquired by a private developer, but the private EHPAD project is on standby for reasons of finance and bed quotas. Discussions have therefore reopened on the future and reallocation of the brownfield site.

The town's objectives:

- (1) to develop a range of housing adapted to needs (ageing population and desire to attract new households);
- (2) to give the former fairground a function and uses in the town centre, in terms of public spaces or amenities.

Ussel municipality wants the town's inhabitants to reappropriate the space, either for day-to-day use or exceptional occasions, with the possibility of making it an events area (the town is thinking about building something like an outdoor stage for municipal events).

PROJECT SITE IN USSEL: VISIT and Q&A

Do fairs and markets still happen on the site?

Corrèze is experiencing a continuing fall in the number of farmers and growers, so there are fewer fairs. The site is only used once a year for a breeders' market, but "agricultural" shows no longer happen in Ussel. In addition, the site is also used 3 days a year by the "Havana Sol" Association for an outdoor music festival.

What economic activities are present in the area? What is the job market like?

There are three historical economic sectors: the foundry, timber (sawmills and processing) and more recently the medical/social sector.

The town of Ussel has a large proportion of public and administrative jobs. The large majority of private sector employees work within a radius of 30 km.

Can be municipality send us any studies that are under way?

All the documents necessary for the competition are in the site dossier.

Ussel was chosen for the Town Centre Call for Expressions of Interest (AMI): what are the advantages of this process?

There is a twofold advantage: the process is a way of developing a formal local strategy based on studies and provides access to subsidies and funding, in particular for housing and shops.

The town centre AMI and European should be seen as two approaches that complement each other, but are clearly separate. The town centre AMI starts with a strategic approach at regional scale, European fosters experiments on the basis of a given site.

What proportion of housing is vacant in the town? What about urban sprawl?

Around 10% of housing is vacant, essentially in the historical town centre. The town has numerous detached housing estates built in the previous decades. The problem of urban sprawl arises mainly within a radius of 5 to 6 km in the outskirts, where building plots are cheaper. Nonetheless, these inhabitants live in Ussel and use the amenities.

C. FRADIER pointed out that this question is tackled within the framework of the SCOT master plan and a future intermunicipal PLU. There is a phenomenon of "constant demographic mass dilution" in a context where the region is ageing and losing inhabitants with the departure of young households.

N. FREDAT noted that the responses to the problems of urban sprawl are not just related to urbanism. The economic factor is fundamental: many people are attracted by the idea of renovating old buildings near amenities, but are put off by the combined costs of acquisition and renovation. Given the lack of expertise with regard to the financial economics of old housing, there is a need for ideas about support arrangements and systems to facilitate lower cost, high quality refurbishments.

DOCUMENTS ADDED TO THE SITE PACK:

TURENNE: aerial view of the project site (CORR_TURENNE-FR-PS-AP02.jpg) and presentation of PLU by Mr. WAGON (CORR_TURENNE-FR-M02.ppt)

ARGENTAT: Full Argentat application dossier for the town centre AMI (CORR_ARGENTAT-FR-SS-M08.pdf). The equivalent town centre dossier for Ussel is already in the documents provided (CORR_USSEL-FR-SS-M03.pdf)