



COMMUNE DE GIMEL-LES-CASCADES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION			

SIGNATURE ET CACHET :

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction	4
1.1. Le PADD de Gimel-les-Cascades	6
1.2. Rappel des enjeux	6
Partie 2 : Les axes stratégiques du projet communal	7
2.1. Axe 1 : Préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire	8
2.2. AXE 2 : Soutenir le développement économique du territoire	17
2.3. AXE 3 : Habiter un territoire péri-urbain aux portes de Tulle : la maîtrise du développement urbain autour des pôles de vie et des aménités paysagères	20

Partie 1 : INTRODUCTION

Le développement durable est :

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » - Commission mondiale sur l'environnement et le développement – Rapport Brundtland.



Le principe de développement durable

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151- 5 du code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le PADD est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé à toute demande d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

1.1. LE PADD DE GIMEL-LES-CASCADES

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune Gimel-les-Cascades consiste à déterminer les principaux objectifs à atteindre, pour les 10 prochaines années, en matière de protection des espaces naturels, de mise en valeur des paysages et du patrimoine, de développement économique, de politique d'habitat et d'urbanisme.

La commune de Gimel-les-Cascades couvre un territoire de 20,86 km² situé au centre du département du Limousin, le long de l'autoroute A89, limitrophe de Tulle et à 40 kms de Brive-la-Gaillarde et à une centaine de kilomètres de Limoges et Clermont-Ferrand.

La Montane et sa forêt forment un paysage remarquable présentant un intérêt écologique majeur à l'échelle de la Corrèze. Elles constituent en outre un atout essentiel pour le développement du tourisme d'itinérance promu.

1.2. RAPPEL DES ENJEUX

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic communal ont fait ressortir les enjeux suivants :

a) En matière de protection des espaces naturels :

- Préserver les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, NATURA 2000) et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue :
 - Les boisements d'intérêt environnemental de la commune ;
 - Les cours d'eau, la Montane notamment ;
 - Les zones humides et les plans d'eau ;
- Protéger les boisements, les haies, les alignements d'arbres assurant un rôle de réservoir de biodiversité ou de continuité écologique ;
- Préserver les habitats d'intérêt patrimonial, les habitats de zones humides.

b) En matière de mise en valeur des paysages et du patrimoine :

- Préserver les sites classés et inscrits de la commune : les cascades, la vallée de la Montane, le Bourg de Gimel-les-Cascades, les hameaux de l'Estufflet et de la Bachellerie et l'étang de Ruffaud ;
- Entretenir la partition des paysages à travers le maintien de l'équilibre entre surfaces boisées et surfaces agricoles (paysages-clairières) ;
- Recenser et préserver le patrimoine bâti du bourg, des villages et des hameaux ;
- Valoriser et développer le potentiel pittoresque des vallées par des itinéraires pédestres balisés depuis le centre-bourg.

c) En matière d'urbanisme :

- Promouvoir des formes urbaines économes et des modalités de développement urbain, visant à concilier qualité de vie, intensité bâtie et spécificités paysagères locales ;
- Maintenir des aérations dans le tissu urbain (coupures vertes) dans le prolongement de la trame verte ;
- Eviter le mitage des paysages et le morcellement des surfaces agricoles ;
- Renforcer le cœur de vie de la commune à travers son développement ;
- Restreindre la consommation d'espace par l'urbanisation aux secteurs les plus stratégiques, en continuité des secteurs déjà urbanisés.

d) En matière de démographie, et de politique d'habitat :

- Capturer de nouvelles populations en bénéficiant de la situation géographique de la commune, à proximité de Tulle ;
- Accueillir pour renouveler la population et prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population ;
- Mettre en place une offre en logements répondant aux demandes, aux besoins et à la diversité de la taille des ménages ;
- Encourager la reconquête des logements vacants.

e) En matière d'équipements et de déplacements :

- Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services ;
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Requalifier et pacifier les entrées et les traversées de bourg.

f) En matière d'économie :

- Maintenir et favoriser le dynamisme des activités existantes (artisans-commerçants) ;
- Préserver les terres les plus adaptées à l'agriculture, et permettre le développement des exploitations agricoles existantes ;
- Favoriser le tourisme en valorisant le patrimoine de la commune et l'offre touristique.

Partie 2 : LES AXES STRATEGIQUES DU PROJET COMMUNAL

2.1. AXE 1 : PRESERVER LES AMENITES NATURELLES ET LE PATRIMOINE CULTUREL DU TERRITOIRE

2.1.1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVER OU REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Pour rappel, la commune est concernée par un site d'intérêt communautaire NATURA 2000 et des zones d'inventaire de type ZNIEFF et attestant d'une richesse écologique importante.

La municipalité a pour ambition de préserver les réservoirs de biodiversité ⁽¹⁾ et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques ⁽²⁾ de la Trame Verte et Bleue (TVB) :

- Préserver l'ensemble des boisements présentant un intérêt environnemental et paysager ;
- Préserver l'ensemble des milieux ouverts agricoles et se réapproprier certains espaces perdus au profit de la forêt ;
- S'agissant de la trame bleue : préserver l'ensemble des cours d'eau (notamment la Montane), des zones humides et les plans d'eau identifiés comme tout ou partie du domaine vital d'espèces patrimoniales ;

Par conséquent, le règlement pourra prévoir différents degrés de protection :

- En dehors des secteurs de développement identifiés, un classement en zone naturelle (N) devra être appliqué sur l'ensemble du massif forestier afin d'interdire toute occupation bâtie et toute pression foncière en particulier dans les secteurs identifiés comme « réservoir » par la Trame Verte et Bleue (TVB) présentée dans le PADD.
- Les haies, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les boisements de berge présentant des intérêts écologiques (enjeux diversité faunistique et floristique importante, sites de nidification d'espèces à enjeux, continuités écologiques...) et/ou hydrauliques (limitation du ruissellement des eaux pluviales favorisant l'infiltration, de protection des berges contre l'érosion, d'épuration des eaux...) pourront bénéficier d'une protection au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

¹ Les réservoirs de biodiversité sont constitués par les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et où les habitats sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. D'une façon générale, les espaces déjà protégés par certaines réglementations ont vocation à intégrer les réservoirs de la trame.

² Les corridors écologiques sont les espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

GIMEL-LES-CASCADES

Plan Local d'Urbanisme

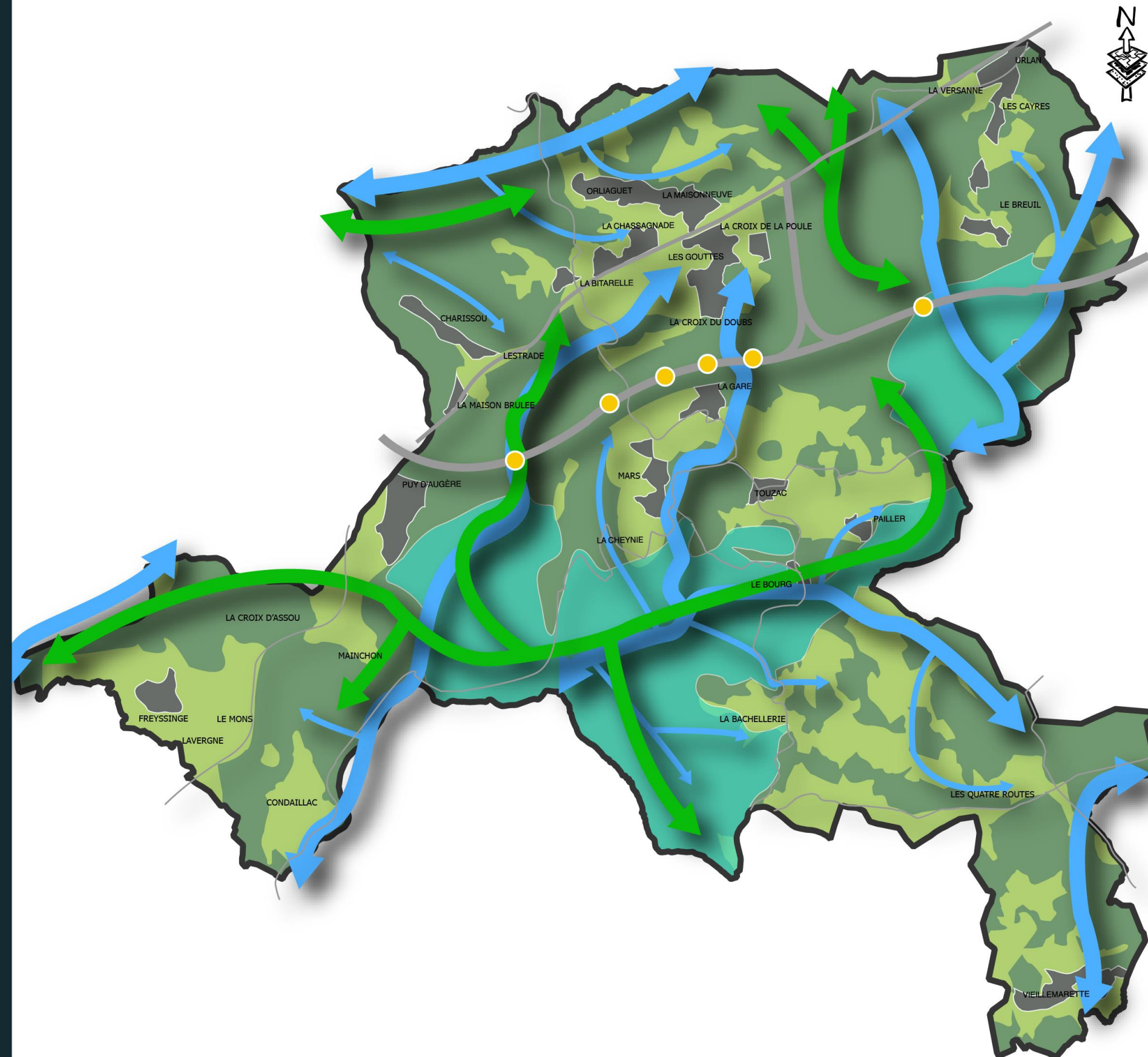
Axe 1 : Préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire

1 Éléments de contexte

-  Boisement
-  Espace agricole
-  Villages, hameaux
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Voie de communication

2 Préserver les milieux

-  Corridors écologiques : Trame Bleue
-  Corridors écologiques : Trame Verte
-  Ouvrages de franchissement
-  Réservoir de biodiversité



Source : Commune / Scambio Urbanisme

Scambio
urbanisme
La fabrique des territoires

5000 mètres

2.1.2. VALORISER LE CARACTERE IDENTITAIRE ET PATRIMONIAL DES PAYSAGES ET PRENDRE EN COMPTE LEURS SPECIFICITES DANS LE RENOUVELLEMENT DU MODELE URBAIN

La commune affiche des ambitions fortes pour reconnaître et préserver la diversité et les qualités des paysages :

- Préserver la partition paysagère du territoire et conforter l'organisation du bâti :
 - Préserver la partition des paysages : Alternance de grandes séquences paysagères (massif forestier /espaces de cultures) ;
 - Préserver l'implantation traditionnelle du bâti, son organisation et sa distribution sur le territoire :
 - Le promontoire sur lequel est implanté le bourg (pôle de vie) ;
 - Des villages récemment urbanisés et ceux ayant conservés leur forme traditionnelle ;
 - De nombreux écarts isolés.
 - Maintenir les coupures d'urbanisation jouant un rôle essentiel dans la composition des espaces urbains (notamment Orliaguet) ;
 - Assurer des continuités entre la forêt et le tissu urbain :
 - Continuités urbaines et paysagères par la similitude des essences plantées entre la forêt et les espaces publics et privés.
- Préserver et valoriser les marqueurs patrimoniaux / Lutter contre le risque de banalisation et/ou de standardisation des paysages ;
- Restaurer et réinvestir les terrasses situées au pied du bourg de Gimel-les-Cascades pour mettre en valeur le promontoire ;
- Protéger, valoriser et perpétuer le patrimoine architectural et paysager de la commune :

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire de la commune. Le règlement invitera à les préserver et à les mettre en valeur, de même qu'à réinventer une architecture inspirée par ces lieux et ces édifices (volumétrie, implantation sur la parcelle, orientation, pentes de toits, couleurs...) :

- Préserver et entretenir les monuments et sites classés et inscrits : les cascades, la vallée de la Montane, les églises Saint-Pardoux et Saint-Etienne, le Bourg de Gimel-les-Cascades, les hameaux de l'Estufflet et de la Bachellerie et l'étang de Ruffaud ;
- Valoriser les patrimoines architecturaux et paysagers participant à l'identité de la commune surtout le site des cascades ;
- Inventorier et repérer les bâtiments et les dépendances agricoles (bergeries, anciennes granges, etc.) pouvant faire l'objet d'un changement de destination

et présentant une certaine valeur patrimoniale ;

Le bâti vernaculaire et les éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune pourront bénéficier d'un classement spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

GIMEL-LES-CASCADES

Plan Local d'Urbanisme

**Axe 1 : Préserver les aménités
naturelles et le patrimoine
culturel du territoire**

1 Paysages naturels

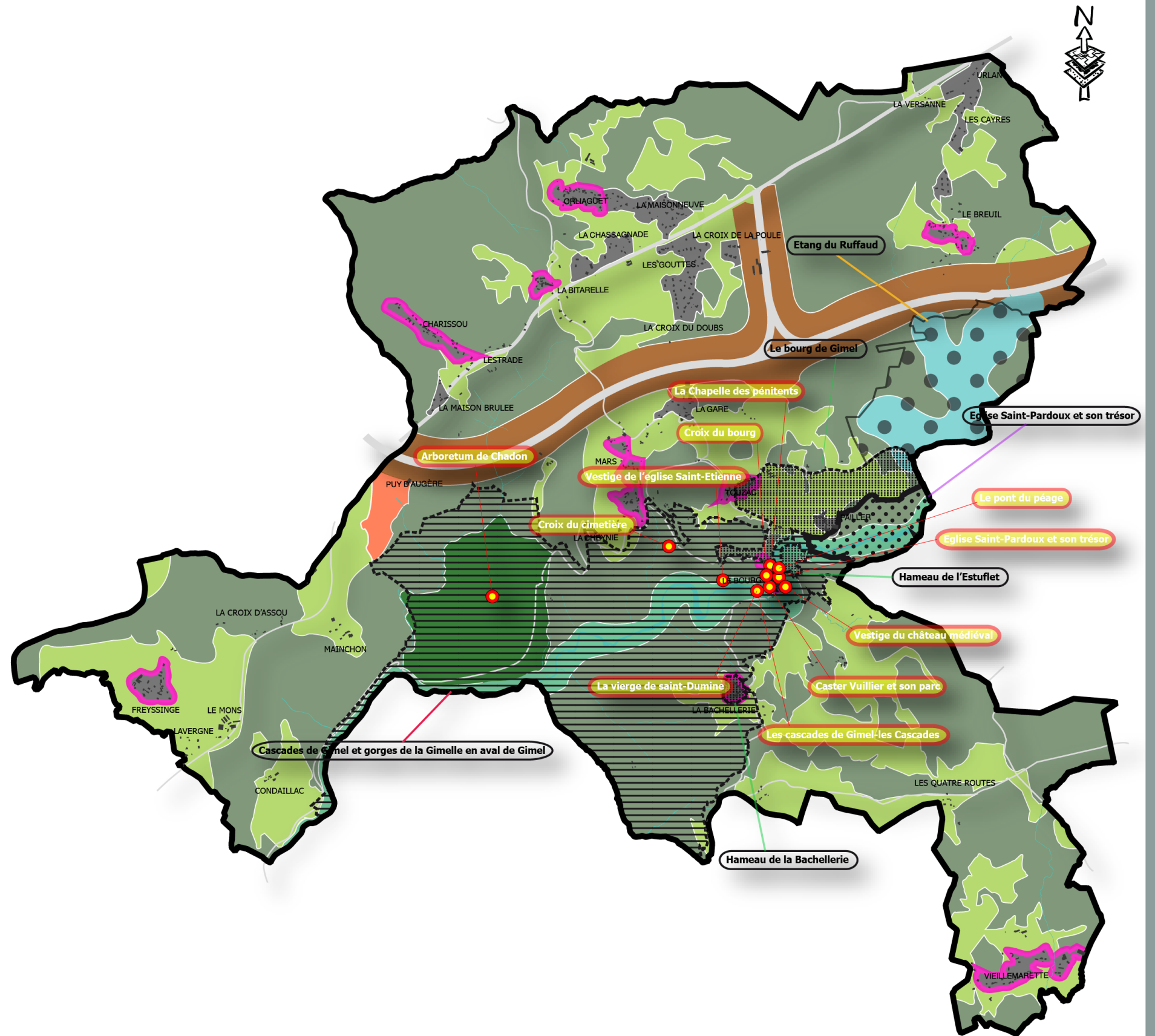
-  Paysage semi naturel de la forêt
-  Paysage de «forêt de Chadon»
-  Paysage ouvert de clairières agricoles
-  Paysage de Vallée de la Montane
-  Paysage de «l'étang du Ruffaud»

2 Paysages anthropiques

- Villages, hameaux
- Infrastructures autoroutières et ses abords
- Carrière

3 Préserver/Valoriser les éléments du patrimoine

-
- Patrimoine remarquable à préserver
- Sites inscrits ou classés
- Villages, hameaux typiques



5000 mètres

2.1.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

2.1.3.1. LUTTER CONTRE LES RISQUES NATURELS LIES

AUX INONDATIONS

- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque lié aux remontées de nappes ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements.

2.1.3.2. LUTTER CONTRE LES RISQUES NATURELS LIES

AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

- Veiller à ce que les constructions, lorsqu'elles sont possibles, respectent les logiques de mouvements de terrain (haut et pied de buttes, pentes) et satisfassent aux conditions de stabilité nécessitées par les contraintes des sols (géologie, hydrologie et mécanique des sols), en fonction du niveau d'aléa connu.

2.1.3.3. LUTTER CONTRE LES RISQUES TECHNOLO-

GIQUES LIES AUX SITES ET SOLS POLLUES

- Mettre en place une information claire sur les sites et sols pollués connus ;
- Intégrer les contraintes liées à ces sites.

2.1.3.4. LUTTER CONTRE LES RISQUES TECHNOLO-

GIQUES LIES AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords de l'infrastructure concernée : la carrière Granits du Centre, soumise à un régime d'autorisation.

2.1.3.5. LUTTER CONTRE LES NUISANCES ACOUSTIQUES

- Limiter l'exposition de populations nouvelles aux abords des infrastructures autoroutières.

GIMEL-LES-CASCADES

Plan Local d'Urbanisme

Axe 1 : Préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire

1 Éléments de contexte

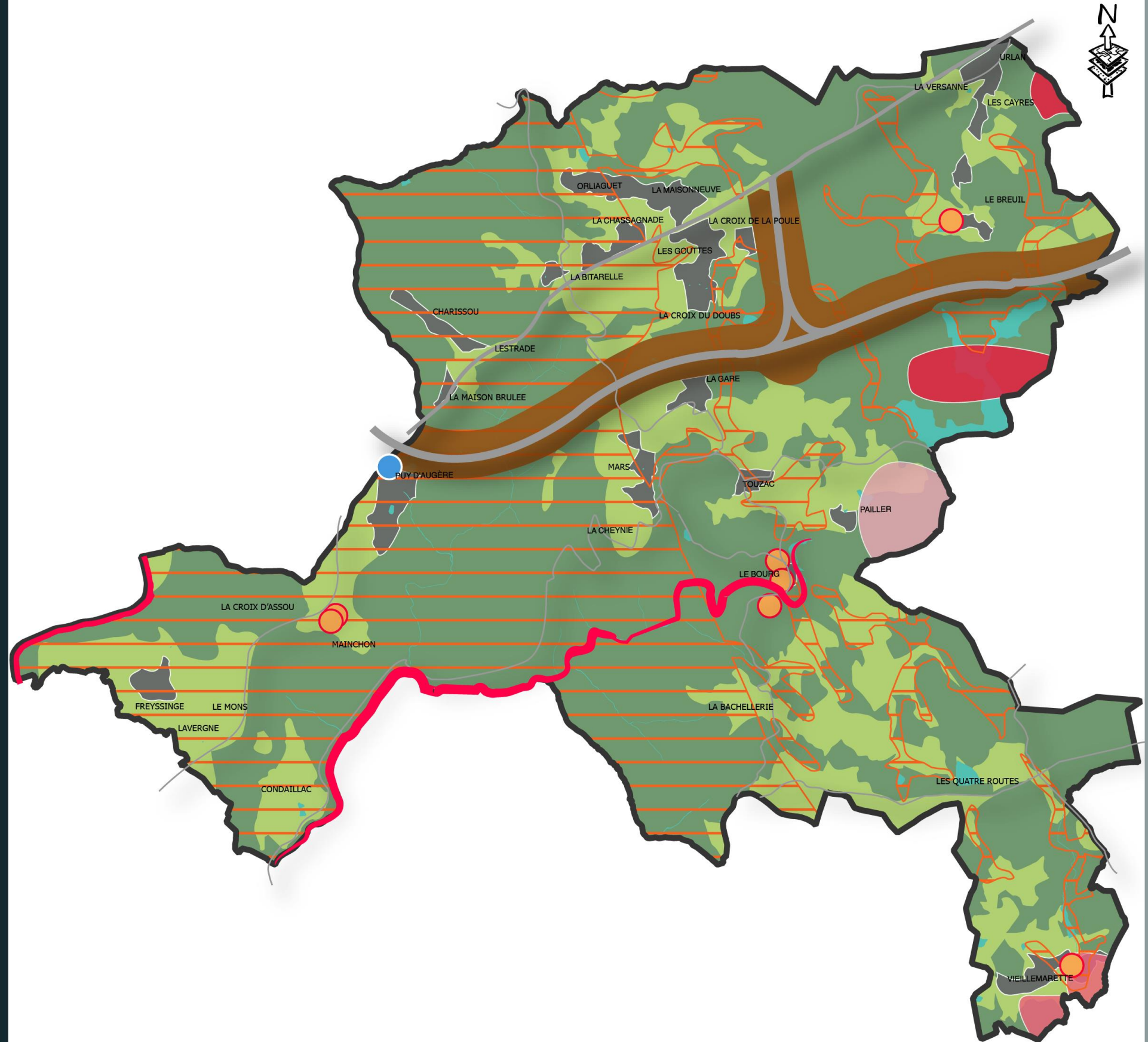
-  Boisement
-  Espace agricole
-  Villages, hameaux
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Voie de communication

2 Risques naturels

-  Zones inondables du PPRi Corrèze Amont
-  Sensibilité très élevée à l'aléa remontée de nappes
-  Sensibilité forte à l'aléa remontée de nappes
-  Sensibilité moyenne à l'aléa remontée de nappes
-  Aléa retrait-gonflement des argiles faible
-  Cavités souterraines recensées : ouvrages civils

3 Risques et nuisances technologiques

-  Installation industrielle Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
-  Nuisances liées aux infrastructures autoroutières et ses abords



5000 mètres

Source : Commune / Scambio Urbanisme

Scambio
urbanisme
La fabrique des territoires

2.2. AXE 2 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

2.2.1. DIVERSIFIER ET CONFORTER LE DYNAMISME DES ACTIVITES EXISTANTES

- Permettre aux artisans isolés et aux autres activités réparties sur l'ensemble du territoire de répondre à leurs besoins ;
- Accompagner les projets et valoriser les commerces et les services de proximité du bourg ainsi que les activités artisanales qui permettent de dynamiser le bourg de Gimel-les-Cascades.

2.2.2. CONTINUER DE SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES (TERROIRS ET EXPLOITATIONS)

Afin de soutenir les activités agricoles, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Maîtriser l'intégrité des surfaces agricoles et forestières ;
- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers ;
- Améliorer la coexistence entre les secteurs habités et les zones agricoles, afin de laisser des marges de manœuvres pour le développement des exploitations et de limiter les effets des nuisances parfois occasionnées par l'activité agricole.

2.2.3. CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Afin de conforter la vocation touristique de la commune, le PADD et l'ensemble des outils du PLU pourront être mobilisés dans le but de :

- Soigner l'image de la commune (valeur paysagère des accès, qualité de l'espace urbain, valorisation du patrimoine, etc.) ;
- Favoriser l'accessibilité et la signalétique aux sites touristiques ;
- Répondre aux besoins courants des visiteurs (stationnement, restauration, abri et sanitaires, information, WIFI, etc.) et compléter l'offre d'équipements et de services dans le bourg et les autres villages ;

- Développer des itinéraires intérieurs pédestres, cyclistes et équestres reliant les différentes boucles existantes au sein du territoire ;
- Requalifier et diversifier l'offre d'hébergement et d'équipement (gîtes et chambres d'hôtes) pour répondre à l'évolution des pratiques (logements atypiques, itinérance, etc.).

2.2.4. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE VERTE

- Permettre et encourager le développement des énergies renouvelables, notamment la géothermie, l'énergie solaire et la biomasse ;
- Economiser les ressources naturelles en intégrant des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et pouvant favoriser les énergies renouvelables.

GIMEL-LES-CASCADES

Plan Local d'Urbanisme

Axe 2 : Soutenir le développement économique et touristique du territoire

1 Éléments de contexte

-  Boisement
-  Espace agricole
-  Villages, hameaux
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Voie de communication

2 Préserver l'existant

-  Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des activités agricoles existantes
-  Maintenir les activités économiques existantes
-  Maintenir et diversifier les hébergements touristiques

3 Préserver et développer les activités touristiques

-  Site touristique
-  Circuit pédestre
-  Cœur historique riche en patrimoine



Source : Commune / Scambio Urbanisme

Scambio
urbanisme
La fabrique des territoires

5000 mètres

2.3. AXE 3 : HABITER UN TERRITOIRE PERI-URBAIN AUX PORTES DE TULLE : LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES POLES DE VIE ET DES AMENITES PAYSAGERES

2.3.1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS A UN RYTHME RAISONNABLE POUR ASSURER LEUR INTEGRATION AU SEIN DES VILLAGES ET POUR FREINER DURABLEMENT LE PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Pour rappel, la population de Gimel-les-Cascades est passée de 679 habitants en 2006 à 763 habitants en 2014 (source : INSEE), soit un solde positif de 84 habitants sur cette période, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,5 %.

Pour les dix prochaines années, l'hypothèse « modérée » retenue, calculée sur la base d'un taux de croissance modéré de 1,4% par an sur une période de dix ans, offre à la commune une capacité d'accueil autour de 119 nouveaux habitants.

2.3.2. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

2.3.2.1. REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS EN LOGEMENTS POUVANT SURVENIR AU COURS DES DIX PROCHAINES ANNEES

Le besoin en logements d'un territoire résulte du cumul de deux besoins distincts :

- Le besoin exogène en logements généré par l'accueil de nouvelles populations. C'est ce qu'on appelle l'effet démographique. En considérant une augmentation de la population annuelle de 1.4% et une taille moyenne des ménages de 2.3 personnes, le besoin en logements s'élève à 52 logements ;
- Le besoin endogène en logements induit par l'évolution des modes de vie (dessalement des ménages, vieillissement de la population, décohabitation), par la construction de résidences secondaires, par l'évolution de la vacance, et par le renouvellement du parc de logements (logements retirés du marché...). C'est ce qu'on appelle le point mort.

L'estimation du point mort prospectif sur la prochaine décennie est fondée sur la

projection des tendances suivantes :

- Une diminution de la taille moyenne des ménages autour de 2,3 ;
- Un besoin stable lié au renouvellement de logements retirés du marché ;

Le point mort pour les 10 prochaines années estime donc un besoin de 27 logements environ.

Sur ces bases, le besoin en logements pour les 10 prochaines années s'élève à 79 logements.

Dans le cadre de son projet d'aménagement, la commune souhaite prendre en considération :

- La remobilisation des logements vacants (environ 10 logements) ;
- Le changement de destination de certains bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (environ 10 sont comptabilisés dans le projet communal).

A ce titre, le projet de la commune fait apparaître un besoin d'environ 59 nouveaux logements issus des constructions nouvelles.

2.3.3. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

2.3.3.1. RAPPEL DES TENDANCES SUR LA DERNIERE DECENNIE

Pour la dernière décennie, l'analyse du rythme de la consommation d'espaces a révélé un total de 60 logements construits sur environ 10,7 hectares, soit un rythme de construction d'environ 5 logements par an, une consommation foncière de 1 ha par an, et une surface moyenne consommée de 1800 m² par logement.

2.3.3.2. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'HABITAT ET CHOIX DES SECTEURS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT

Pour les dix prochaines années, la commune projette la production de 80 logements environ et la construction d'environ 60 logements sur une surface totale d'environ 11 ha, en considérant un ratio moyen de 15 % d'espaces de voirie et d'espaces verts et un taux de rétention foncière de 30%. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 1 200 m² et une densité portée à 8 logements par hectare.

Ces 80 logements résulteront :

- De la densification des secteurs déjà urbanisés ;
- De l'urbanisation des dents creuses ;
- D'une part de logements vacants reconquis (10 logements) ;
- D'une part des annexes agricoles susceptibles de changer de destination (10 logements) ;
- D'extensions urbaines de taille limitée.

Les opérations d'urbanisme seront préférentiellement réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs, ayant vocation à accueillir prioritairement ces opérations se situent :

- En densification des villages au niveau : de Charissou, Bitarelle, la Chassagnade, d'Orliaguet, les Gouttes, la Versanne, les Cayres, le Breuil, Mars, la Gare, Touzac, Lavergne, la Bachellerie et de Viellemares ;
- En extension urbaine au niveau : de la Bitarelle, la Maisonneuve, les Gouttes, la Croix du Doubs, la Versanne, Freyssinge, le Graulier, et de Touzac.

L'extension du secteur de Maisonneuve représente la première phase d'un projet d'aménagement qui s'inscrit sur le plus long terme.

Cette densité de construction se doublera d'une intensité bâtie sur les projets situés à proximité de villages et d'une organisation parcellaire permettant de libérer les emprises nécessaires à l'intégration paysagère des opérations périphériques, au traitement des interfaces avec l'espace forestier et à la mise en œuvre des principes d'aménagement cités précédemment.

2.3.3.3. LE BILAN DES OBJECTIFS

Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (10,7 ha), l'objectif de modération de la consommation des surfaces agricoles et des espaces naturels et forestiers à hauteur de 5.6 ha pour la prochaine décennie témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, en réduisant de 45 % les surfaces agricoles et forestières consommées.

2.3.4. ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME DURABLE

- Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- La prise en compte de l'état fonctionnel et de la capacité des réseaux dans la stratégie de développement urbain, y compris le développement des communications numériques ;
- La densification des constructions des villages dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces ;
- La plantation d'essences locales susceptibles de constituer un liant paysager (essences communes inféodées aux milieux naturels de Corrèze, etc.)
- Le regroupement des accès et la limitation des voies en impasse ;
- L'utilisation de matériaux locaux identitaires de la Corrèze ;
- La promotion d'une architecture inspirée par le bâti traditionnel (volumétrie, pentes de toits, épidermes, orientation, couleurs...) ;
- Redistribuer le stationnement et augmenter la capacité d'accueil de véhicules à l'échelle du bourg :
 - Organiser et réglementer le stationnement (minute, permanent, saisonnier, etc.)
 - Projeter l'aménagement de nouvelles aires de stationnement saisonnières arborées aux portes ou dans le bourg.

2.3.5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Pour la période 2006-2017, la commune n'a pas consommé d'espaces à vocation d'équipement et de services.

La commune ne semble pas avoir de besoin supplémentaire. En revanche, il convient de répondre aux besoins des équipements en place pour permettre aux équipements existants d'évoluer.

2.3.6. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

- Compléter le maillage de liaisons douces de façon à améliorer les connexions entre le bourg de Gimel-les-Cascades et les villages gimémois ;
- Sécuriser les principales interfaces piétons/route (carrefour, liaisons communales, etc.).

GIMEL-LES-CASCADES

Plan Local d'Urbanisme

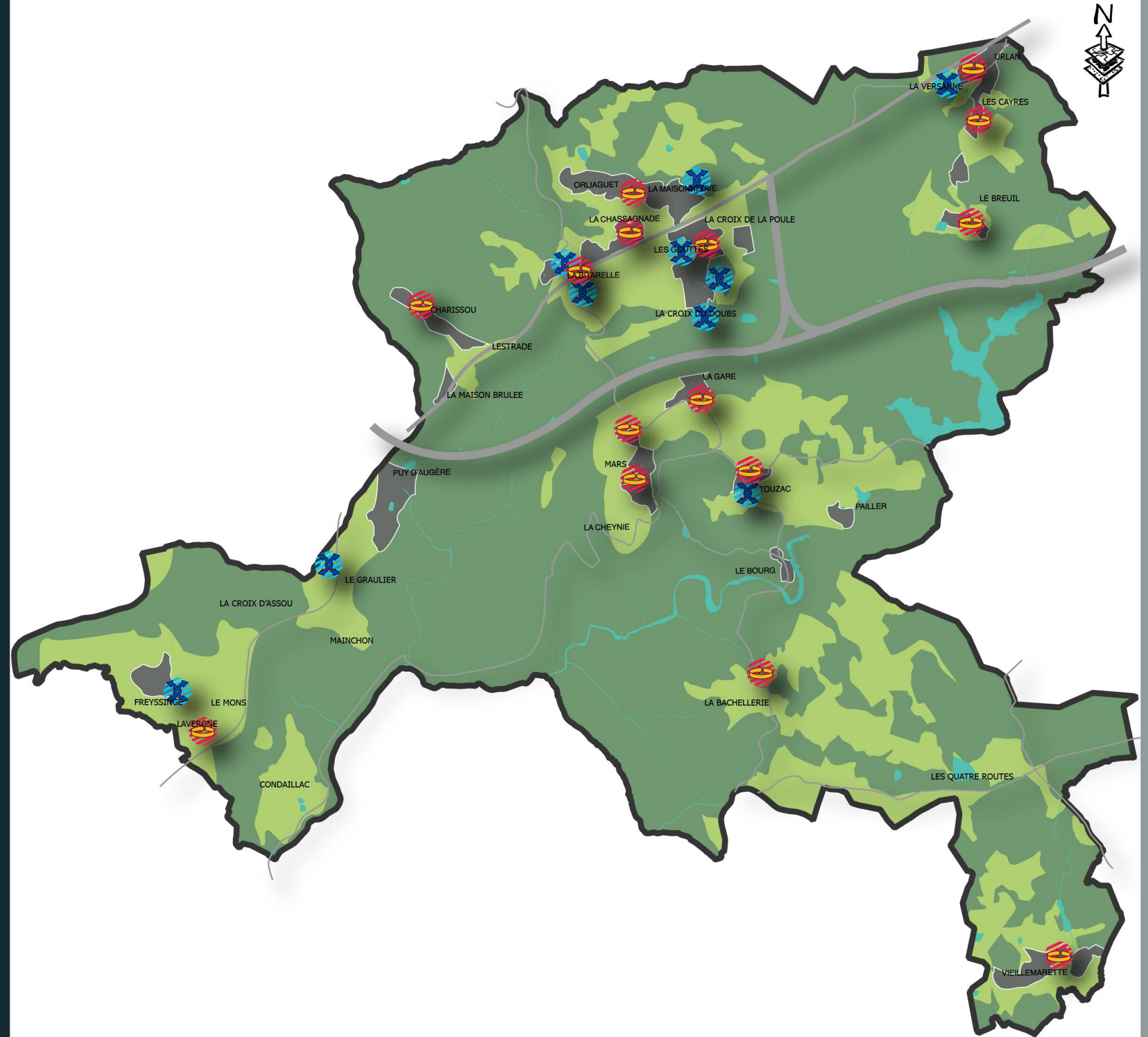
Axe 3 : Habiter un territoire péri-urbain aux portes de Tulle : la maîtrise du développement urbain autour des pôles de vie et des aménités paysagères

1 Éléments de contexte

-  Boisement
-  Espace agricole
-  Village, hameaux
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Voie de communication

2 Maîtriser le développement urbain et préserver l'attractivité du territoire

-  Densification du tissu urbain des villages et comblement des dents creuses
-  Extension urbaine à vocation d'habitat



5000 mètres

Source : Commune / Scambio Urbanisme

Scambio
urbanisme
La fabrique des territoires

GIMEL-LES-CASCADES Plan Local d'Urbanisme

Carte de synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- | | |
|---|--|
| <p>1 Paysages naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Paysage semi naturel de la forêt Paysage de «forêt de Chadon» Paysage ouvert de clairières agricoles Paysage de Vallée de la Montane Paysage de «l'étang du Ruffaud» <p>2 Paysages anthropiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Village, hameau Infrastructures autoroutières et ses abords Carrière <p>3 Préserver/Valoriser les éléments du patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Patrimoine remarquable à préserver Cascades de Gimel et gorges de la Gimelle en aval de Gimel Bourg de Gimel, Hameau de l'Estuffet et Hameau de la Bachellerie Eglise Saint-Pardoux et son trésor Etang du Ruffaud Villages, hameaux typiques <p>4 Préserver les milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors écologiques : Trame Bleue Corridors écologiques : Trame Verte Ouvrages de franchissement Réservoir de biodiversité | <p>5 Risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones inondables du PPRi Corrèze Amont Aléa retrait-gonflement des argiles faible Cavités souterraines recensées : ouvrages civils <p>6 Risques et nuisances technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Installation industrielle Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) Nuisances liées aux infrastructures autoroutières et ses abords <p>7 Préserver l'existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des activités agricoles existantes Maintenir les activités économiques existantes Maintenir et diversifier les hébergements touristiques <p>8 Préserver et développer les activités touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Site touristique Circuit pédestre Cœur historique riche en patrimoine <p>9 Maîtriser le développement urbain et préserver l'attractivité du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Densification du tissu urbain des villages et comblement des dents creuses Extension urbaine à vocation d'habitat |
|---|--|



Maître d'Ouvrage



Commune de Gimel-Les-Cascades
Le Bourg
19800 GIMEL-LES-CASCADES
mairie.gimellescascades@wanadoo.fr

Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



IDE Environnement
Environnementaliste
4 rue Jules Védrières
BP 94204 31031 TOULOUSE CEDEX 4
www.ide-environnement.com