

COMMUNE DE St CLEMENT

Révision de la Carte Communale



Juin 2007

1^{ERE} PARTIE - DIAGNOSTIC

P 5

2^{EME} PARTIE - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

P 57

**3^{EME} PARTIE - MODIFICATIONS DE LA CARTE
COMMUNALE**

P 77

**4^{EME} PARTIE - JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES
MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

P 93

1^{ère} PARTIE

DIAGNOSTIC

300-49-011

300-49-011

S O M M A I R E

<u>PREAMBULE - Justification de la révision de la carte communale</u>	P11
<u>1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE</u>	P17
1.1- Situation physique	P17
1.1.1- Localisation	P17
1.1.2- Topographie	P17
1.1.3- Géologie	P19
1.1.4- Réseau hydrographique	
1.2- Contexte humain	P21
1.2.1- Population	P21
Démographie	
Logement	
1.2.2- Activités économiques	P26
Commerce, artisanat	
Agriculture	P28
1.2.3- Le patrimoine	
Patrimoine naturel	
Patrimoine bâti et archéologique	
1.3- Structure et évolution du cadre de vie	P29
1.3.1- Les aménagements routiers	P29
1.3.2- L'influence de la Z.A des Alleux	P30
1.3.3- Les conséquences sur le trafic des RD	P30
1.3.4- Les conséquences en matière d'urbanisation	P31
1.4- Les paysages	P33
1.5- Les milieux biologiques	P37

SOMMAIRE

11	1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE
12	1.1 - Situation physique
13	1.1.1 - Localisation
14	1.1.2 - Topographie
15	1.1.3 - Climat
16	1.1.4 - Ressources hydromorphiques
17	1.2 - Situation humaine
18	1.2.1 - Démographie
19	1.2.2 - Activités économiques
20	1.2.3 - Services
21	1.2.4 - Infrastructures
22	1.2.5 - Environnement culturel
23	1.2.6 - Évolution de l'habitat
24	1.2.7 - Évolution de l'habitat rural
25	1.2.8 - Évolution de l'habitat urbain
26	1.2.9 - Évolution de l'habitat périurbain
27	1.2.10 - Évolution de l'habitat rural
28	1.2.11 - Évolution de l'habitat urbain
29	1.2.12 - Évolution de l'habitat périurbain
30	1.2.13 - Évolution de l'habitat rural
31	1.2.14 - Évolution de l'habitat urbain
32	1.2.15 - Évolution de l'habitat périurbain
33	1.2.16 - Évolution de l'habitat rural
34	1.2.17 - Évolution de l'habitat urbain
35	1.2.18 - Évolution de l'habitat périurbain
36	1.2.19 - Évolution de l'habitat rural
37	1.2.20 - Évolution de l'habitat urbain
38	1.2.21 - Évolution de l'habitat périurbain
39	1.2.22 - Évolution de l'habitat rural
40	1.2.23 - Évolution de l'habitat urbain
41	1.2.24 - Évolution de l'habitat périurbain
42	1.2.25 - Évolution de l'habitat rural
43	1.2.26 - Évolution de l'habitat urbain
44	1.2.27 - Évolution de l'habitat périurbain
45	1.2.28 - Évolution de l'habitat rural
46	1.2.29 - Évolution de l'habitat urbain
47	1.2.30 - Évolution de l'habitat périurbain
48	1.2.31 - Évolution de l'habitat rural
49	1.2.32 - Évolution de l'habitat urbain
50	1.2.33 - Évolution de l'habitat périurbain
51	1.2.34 - Évolution de l'habitat rural
52	1.2.35 - Évolution de l'habitat urbain
53	1.2.36 - Évolution de l'habitat périurbain
54	1.2.37 - Évolution de l'habitat rural
55	1.2.38 - Évolution de l'habitat urbain
56	1.2.39 - Évolution de l'habitat périurbain
57	1.2.40 - Évolution de l'habitat rural
58	1.2.41 - Évolution de l'habitat urbain
59	1.2.42 - Évolution de l'habitat périurbain
60	1.2.43 - Évolution de l'habitat rural
61	1.2.44 - Évolution de l'habitat urbain
62	1.2.45 - Évolution de l'habitat périurbain
63	1.2.46 - Évolution de l'habitat rural
64	1.2.47 - Évolution de l'habitat urbain
65	1.2.48 - Évolution de l'habitat périurbain
66	1.2.49 - Évolution de l'habitat rural
67	1.2.50 - Évolution de l'habitat urbain
68	1.2.51 - Évolution de l'habitat périurbain
69	1.2.52 - Évolution de l'habitat rural
70	1.2.53 - Évolution de l'habitat urbain
71	1.2.54 - Évolution de l'habitat périurbain
72	1.2.55 - Évolution de l'habitat rural
73	1.2.56 - Évolution de l'habitat urbain
74	1.2.57 - Évolution de l'habitat périurbain
75	1.2.58 - Évolution de l'habitat rural
76	1.2.59 - Évolution de l'habitat urbain
77	1.2.60 - Évolution de l'habitat périurbain
78	1.2.61 - Évolution de l'habitat rural
79	1.2.62 - Évolution de l'habitat urbain
80	1.2.63 - Évolution de l'habitat périurbain
81	1.2.64 - Évolution de l'habitat rural
82	1.2.65 - Évolution de l'habitat urbain
83	1.2.66 - Évolution de l'habitat périurbain
84	1.2.67 - Évolution de l'habitat rural
85	1.2.68 - Évolution de l'habitat urbain
86	1.2.69 - Évolution de l'habitat périurbain
87	1.2.70 - Évolution de l'habitat rural
88	1.2.71 - Évolution de l'habitat urbain
89	1.2.72 - Évolution de l'habitat périurbain
90	1.2.73 - Évolution de l'habitat rural
91	1.2.74 - Évolution de l'habitat urbain
92	1.2.75 - Évolution de l'habitat périurbain
93	1.2.76 - Évolution de l'habitat rural
94	1.2.77 - Évolution de l'habitat urbain
95	1.2.78 - Évolution de l'habitat périurbain
96	1.2.79 - Évolution de l'habitat rural
97	1.2.80 - Évolution de l'habitat urbain
98	1.2.81 - Évolution de l'habitat périurbain
99	1.2.82 - Évolution de l'habitat rural
100	1.2.83 - Évolution de l'habitat urbain
101	1.2.84 - Évolution de l'habitat périurbain
102	1.2.85 - Évolution de l'habitat rural
103	1.2.86 - Évolution de l'habitat urbain
104	1.2.87 - Évolution de l'habitat périurbain
105	1.2.88 - Évolution de l'habitat rural
106	1.2.89 - Évolution de l'habitat urbain
107	1.2.90 - Évolution de l'habitat périurbain
108	1.2.91 - Évolution de l'habitat rural
109	1.2.92 - Évolution de l'habitat urbain
110	1.2.93 - Évolution de l'habitat périurbain
111	1.2.94 - Évolution de l'habitat rural
112	1.2.95 - Évolution de l'habitat urbain
113	1.2.96 - Évolution de l'habitat périurbain
114	1.2.97 - Évolution de l'habitat rural
115	1.2.98 - Évolution de l'habitat urbain
116	1.2.99 - Évolution de l'habitat périurbain
117	1.2.100 - Évolution de l'habitat rural

2- CONTRAINTES, PROTECTIONS, SERVITUDES ET PRECONISATIONS **P45**

2.1- Les contraintes entraînant une limite de la constructibilité ou l'inconstructibilité **P45**

- 2.1.1- Zones à risques **P45**
- 2.1.2- Les reculs par rapport aux voies **P45**
- 2.1.3- Monuments et sites protégés **P47**
- 2.1.4- Le plan d'épandage **P47**
- 2.1.5- La carte communale **P48**
- 2.1.6- Les captages **P48**
- 2.1.7- Les faisceaux hertziens **P48**
- 2.1.8- Installations classés **P49**
- 2.1.9- Sites archéologiques **P49**

2.2- Les réseaux **P49**

- 2.2.1- Schéma d'Assainissement **P49**
- 2.2.2- Le réseau AEP **P50**
- 2.2.3. Le réseau EDF **P50**

2.3- Le Schéma Directeur du Pays de Tulle et le SCOT **P51**

- 2.3.1- Protections et Servitudes **P51**
- 2.3.2- Valeurs Paysagères **P51**
- 2.3.3- Destination Générale des Sols **P52**

CONCLUSION **P55**

PREAMBULE - Justification de la révision de la carte communale

Enjeux relatifs à la révision de la carte communale :

La commune de St-Clément ne cesse de voir sa population croître. Ce processus qui est un révélateur de l'attractivité communale est depuis peu amplifié par deux principales circonstances économiques :

- 1 - L'implantation de la société Transcom Europe en 2001 sur la commune de Favars située à 10 km seulement de l'aire d'étude.
- 2 - L'ouverture du tronçon autoroutier Tulle-Est / Saint-Germain-les-Vergnes soit 21 km, mais aussi la création du barreau de liaison de la RD9, long de 4 km et permettant de réaliser la jonction A20/A89. Ces deux aménagements routiers demeurent opérationnels depuis mars 2003 et accentuent le dynamisme communal.

Besoins de la commune de St-Clément :

Les récentes évolutions susceptibles de bouleverser le développement de la commune en matière d'urbanisme doivent s'accorder avec les besoins et objectifs délivrés dans le cahier des charges :

- 1 - La hausse de la population communale implique la nécessité d'envisager une nouvelle organisation de son fonctionnement tout en respectant les objectifs du schéma directeur du pays de Tulle.
- 2 - Garantir un développement maîtrisé de l'habitat tout en assurant le maintien d'une activité agricole encore dynamique.
- 3 - Analyse de l'impact environnemental et paysager lié aux nouvelles constructions.
- 4 - Réflexion sur les déplacements ainsi que sur les besoins de développement économique et social à envisager sur le territoire.
- 5 - Permettre la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.

Il apparaît de plus nécessaire d'étudier l'évolution de la pression foncière aux abords de la RD44.

Commune de St-Clément	 
Carte Communale	
Constructions neuves	



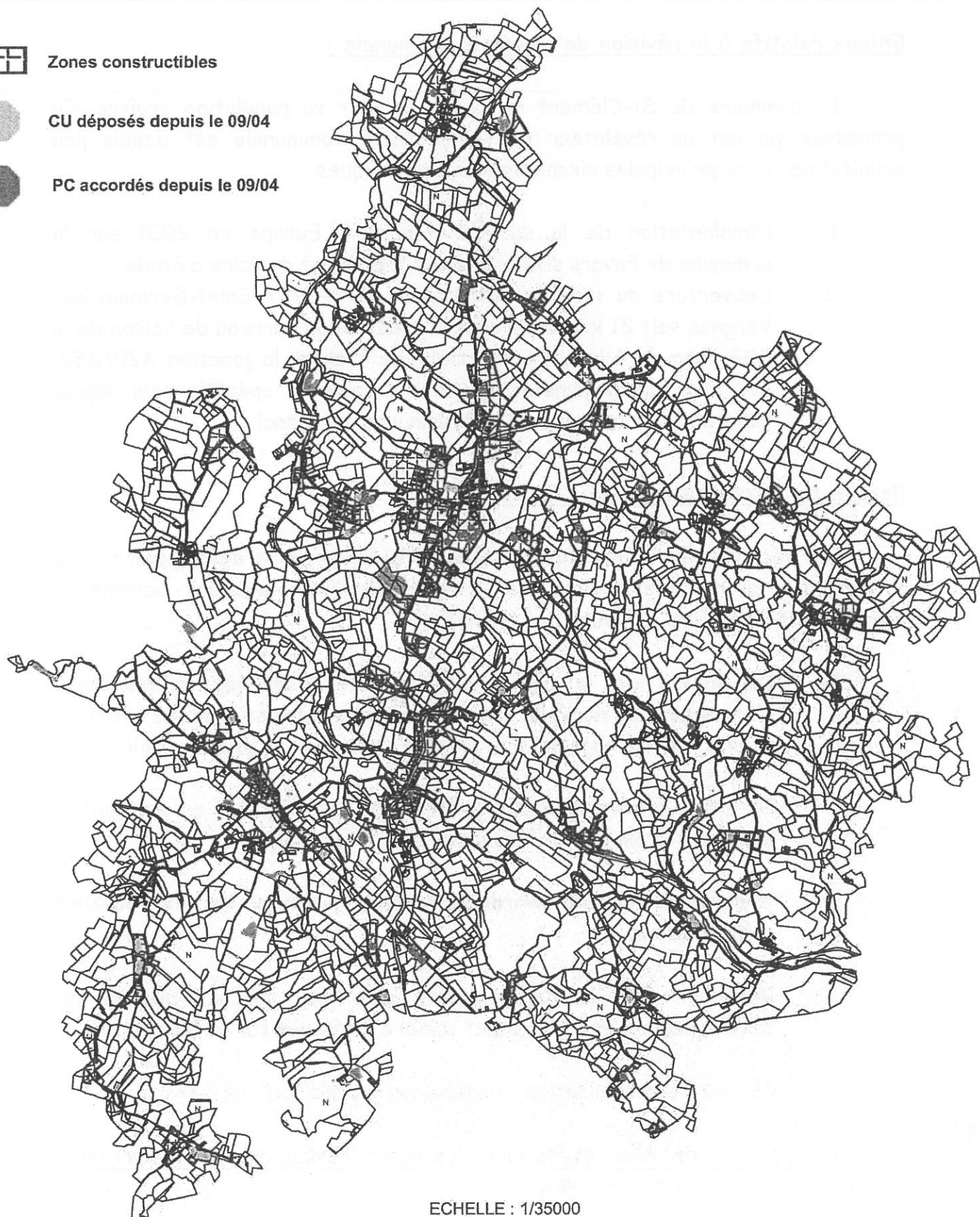
Zones constructibles



CU déposés depuis le 09/04



PC accordés depuis le 09/04



ECHELLE : 1/35000



Description des zones:

De nombreuses constructions nouvelles se sont implantées sur la commune, ce qui induit aujourd'hui une certaine pénurie de terrains constructibles dans les secteurs les plus exposés de la commune. L'objectif n'est pas d'établir un relevé exhaustif des nouvelles constructions au sein des différents secteurs définis par la précédente carte communale, mais d'effectuer simplement une typologie afin de localiser les zones où la pression est la plus forte dans la commune.

Cette démarche met notamment en évidence l'attractivité de St-Clément et justifie ainsi la nécessité de réviser sa Carte Communale.

1 - Zones à forte pression foncière

Le bourg de St-Clément

Dynamique en terme d'activités (services, commerces, artisanat), le secteur du bourg voit également une pression foncière s'exercer en terme d'urbanisation :

PC accordés depuis 09/2004 : 7 CU déposés depuis 09/2004 : 2

La quasi totalité des PC accordés représente un lotissement qui vient densifier le bourg et atténue ainsi la structure linéaire (le long de la RD44) de ce dernier.

Les deux CU déposés concernent la zone du Grand Champ. Les constructions à venir permettraient de conforter la densité d'un bourg rural dynamique.

Les extensions du bourg

La voirie locale et départementale offre un réseau particulièrement dense qui converge pour la plupart des axes vers le bourg de St-Clément.

Ainsi, une partie des zones constructibles déterminée à l'issu de l'élaboration de la précédente carte communale est actuellement mise à profit dans les secteurs localisés en prolongement du bourg. C'est par exemple le cas du Mayne à proximité de la RD167 et du Champ de l'Anis au Nord du bourg, le long de la voie communale menant vers Seilhac.

PC accordés depuis 09/2004 : 9

Dont :

- 4 pour le Mayne
- 3 pour le Champ de l'Anis

CU déposés depuis 09/2004 : 2

Le Sud-Ouest du territoire communal

Le secteur de la Fonbonne à proximité de la commune de Chanteix, mais également ceux de Lageneste et des Puges de la Forêt situés à proximité de celle de St-Mexant (et de l'A89 par la même occasion) connaissent une certaine pression foncière. Celle-ci se localise en bordure de voies communales particulièrement nombreuses sur St-Clément.

La Fonbonne : 4 CU déposés

Lageneste : 3 CU déposés

Les Puges de la Forêt : 3 PC accordés

Il conviendra à l'avenir de concilier la nécessité d'ouvrir des surfaces urbanisables supplémentaires avec l'activité agricole encore prépondérante sur le territoire.

2 - Zones à pression foncière significative

Certaines zones définies comme urbanisables par le zonage de l'ancienne carte communale vont accueillir quelques logements (deux ou trois). Il est nécessaire de prendre en considération leur relative attractivité afin d'envisager en finalité, une éventuelle densification.

Au Boscarel

Deux PC accordés en bordure de voie communale, à l'Est du bourg.

Puy Haut

Deux PC accordés en bordure de voie communale, au Nord du bourg. Le secteur en question occupe une position très attractive car il se situe à quelques centaines de mètres d'un bourg dynamique (St-Clément) et il se rapproche également de la commune de Seilhac, chef-lieu de Canton.

La Croix Bourrue

Un PC accordé et un CU déposé au sein d'un secteur bien desservi par le réseau viaire. La présence de la RD44 associée à la proximité de Seilhac assurent l'attractivité de cette zone.

Riou del Got

Deux CU déposés le long de la RD7 qui mène vers Naves puis Tulle.

3 - Zones à pression foncière modérée

La commune de St-Clément traduit une certaine logique d'occupation du sol. Les nouveaux logements qui s'implantent à l'heure actuelle n'échappent pas à cette logique. Ainsi, le bourg, ses extensions et quelques zones bien situées bénéficient d'un développement prévisible. Cependant l'urbanisation récente n'est pas localisée ; au contraire, elle concerne (à l'exception de quelques zones peu attractives) l'ensemble du territoire comme en témoigne la carte P 12.

Voici quelques hameaux ayant connu un CU ou un PC durant ces deux dernières années, et ainsi susceptibles de se développer à l'avenir :

- Bussièrès
- L'Anis
- Les Leix
- Lassagne
- Les Pouges des Plats
- Chaumeil
- Lafarge
- Goudour
- Pouget
- Surgeol
- Moulin de Trauges
- Les Quatre Routes

En dépit de sa fonction de bourg secondaire, il faut noter que le secteur des Plats n'a pas connu de développement significatif depuis deux ans malgré les surfaces constructibles délimitées. Ce fait est à prendre en compte dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

Commune
de St-Clément

Carte Communale

PLAN DE SITUATION

Département de la Corrèze



Date :

Echelle :



Légende :

■ ■ ■ Limites communales

■ ■ ■ Commune étudiée

Fond de plan :

Sources : Cartes IGN n°2134 O
Paris 2001, n°2134 E Paris 2001,
n°2133 O 1996, n°2133 E Paris 1996



Août 2006

0

5 km

1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1 - Situation physique

1.1.1- Localisation

Situation : La commune se situe dans le canton de Seilhac, à 15 Km au nord de Tulle, 30 Km au nord de Brive et à 20 Km d'Uzerche.

Superficie : 2656 ha.

Axes routiers : La desserte est bonne : la commune est traversée par la RD44 (qui fait une médiane nord-sud) ; les RD7, 58 et 167 irriguent l'ensemble du territoire dans le sens est-ouest.

La RN120 passe à 5 Km du bourg.

L'A89 passe sur la frange sud de la commune ; l'échangeur de Naves ainsi que celui d'Uzerche sur l'A20 sont tout proches (10 et 15 Km environ).

1.1.2- Topographie

La commune se situe sur le plateau nord de Tulle. Elle est à cheval sur une limite de bassins versants (Brézou à l'ouest et la Rode à l'est) qui correspond plus ou moins au tracé de la D44. Ces ruisseaux ainsi que leurs affluents ont creusé un relief de vallons humides assez marqué sur ce plateau. Une ligne de crêtes orientée nord ouest - sud est borde l'extrême nord de la commune.

Point culminant : 525 m près du Puy des Ferrières au nord-est de la commune.

Point bas : 350 au sud-est, près du Moulin de la Rode.

1.1.3- Géologie

St-Clément se situe sur un ensemble de terrains métamorphiques organisés en bandes parallèles nord-ouest sud-est (gneiss avec filons d'amphibolites et intrusions de diorites quartziques et migmatites dérivant de paragneiss et d'orthogneiss au sud de la commune).

Département de la Corrèze

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



A horizontal number line is shown, starting at 0 and ending at 1 km. A circle is drawn at the 1 km mark.

 Boisements
 Cours d'eau
 Captage AEP

 Courbe de niveau de 350 m
 Courbe de niveau de 400 m
 Courbe de niveau de 450 m

Source : Carte IGN
n°2134 E IGN Paris 2001



1.1.4- Réseau hydrographique

+ Des eaux souterraines peu profondes

La position de plateau et sur un socle cristallin implique que les réserves en eaux souterraines sont nombreuses mais superficielles et de faible importance (et donc sensibles aux variations saisonnières et vulnérables aux pollutions accidentelles), d'où la présence de nombreuses sources sur la commune.

+ Un réseau hydrographique dense

De nombreux ruisseaux parcourent St Clément de part et d'autre de la ligne de crête qui traverse la commune selon un axe S-SO/N-NE (plus ou moins suivie par la RD44) : le Brézou, la Borderie, Lespinat, la Rode, les Vergnes, Planche Vieille.

La commune est également concernée par de nombreux plans d'eau (mares et étangs) dispersés sur tout son territoire (plus d'une cinquantaine).

+ Usages des eaux superficielles

↳ Alimentation en eau potable

Source : Porter A Connaissance de l'Etat

La commune est alimentée par les captages de la Croix Bourrue 1, 2 et 3 et de Chassagne ; ces captages ont fait l'objet d'un avis hydrogéologique définissant les périmètres de protection. La procédure de protection est en cours.

La commune est desservie par trois unités de distribution différentes :

- Le village de Bussièrès est desservi par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Puy des Fourches.
- Le Sud de la commune est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable du Syndicat du Maumont.
- Le bourg et son agglomération sont desservis par les quatre captages de la Croix Bourrue et Chassagne positionnés sur la commune de Seilhac.

↳ Assainissement

Source : Porter A Connaissance de l'Etat

La station de traitement réalisée en 1993 est de 300 équivalents habitants et de

type lagune. Le rejet ultime se réalise dans le ruisseau de la Borderie qui se rejette dans le Brézou (objectif de qualité aval 1B - SDAGE Adour-Garonne). Le rendement épuratoire est correct mais la capacité de traitement sera insuffisante pour la pollution future. Des possibilités d'extension, de réhabilitation ou de création d'une nouvelle station sont à l'étude.

👉 Agriculture

Deux exploitations agricoles sont équipées de réseau d'irrigation, au Moulin de Lespinat et à Fontbonne.

Sur le territoire communal, les ressources en eaux superficielles sont importantes et variées. La quantité et la qualité de ces ressources ne sont pas toujours bien connues. Une attention particulière devra être portée afin d'éviter tout dysfonctionnement majeur des cours d'eau : respect de l'espace de liberté des affluents, contrôle des rejets polluants ponctuels ou diffus (effluents domestiques, concentration de nitrates d'origine agricole...).

1.2- Contexte humain

1.2.1- Population

✓ DEMOGRAPHIE :

Population 1999 (INSEE) :
1008 hab.

Population estimée lors du recensement partiel de 2006 :
1169 hab.

Evolution :

Evolution de la population :

1968	1975	1982	1990	1999	2006
945	853 (-10%)	877 (+3%)	908 (+3%)	1008 (+11%)	1169 (+16%)
	-1,40%/an	+0,40%/an	+0,44%/an	+1,22%/an	+2,28%/an

La population est en constante augmentation depuis 1975. Cette croissance démographique s'est poursuivie entre 1990 et 1999 alors que le département de la Corrèze voyait sa population décroître.

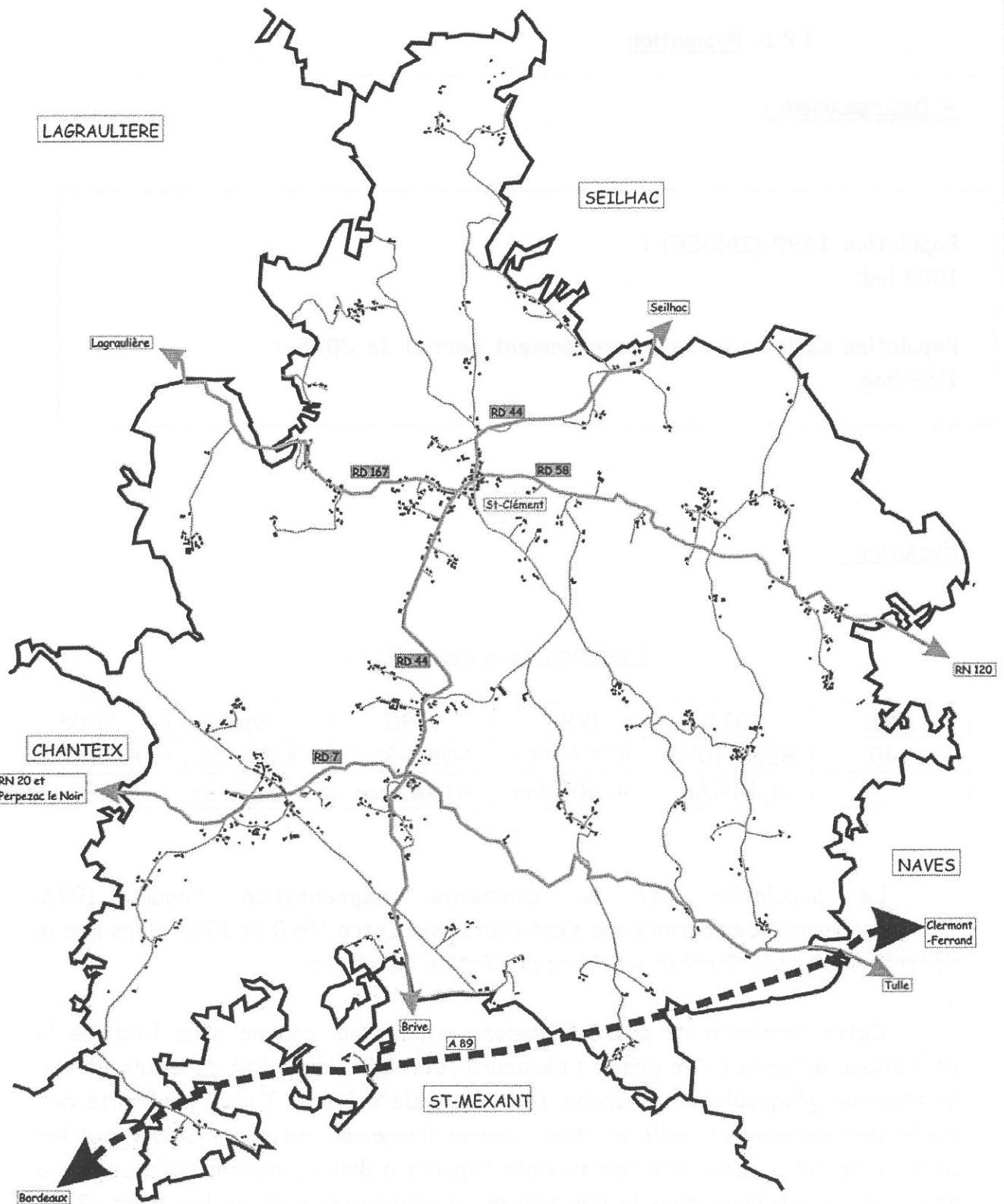
Cette tendance se poursuit encore aujourd'hui comme nous l'indique la statistique actuelle et ce grâce à plusieurs facteurs : la qualité du cadre de vie, la situation géographique favorable (proximité de Brive et Tulle ; proximité des accès aux autoroutes A89 et A20 ; bonne irrigation de la commune par les départementales ; prix des terrains par rapport à Brive), mais aussi la politique active de la commune dans le domaine de la construction et du logement (PAB, lotissements, logements sociaux, carte communale).

Commune
de St-Clément

Carte Communale

REPARTITION DE
L'URBANISATION

Département de la Corrèze



Date : Echelle :

Août 2006

0 1 km



Légende :

- Bâti
- Autoroute
- Routes

Fond de plan :

Source : Carte IGN
n°2134 E IGN Paris 2001



La part de population active travaillant hors de la commune est en très forte augmentation (30% en 1975, 66% en 1990 et 78% en 1999), le taux de chômage est faible.

	1999	2004/2006	Evolution en %
ST-CLEMENT	1008	1169 (2006)	+16%
Favars	866	1018 (2005)	+17,5%
St-Germain les Vergnes	845	912 (2005)	+7,9%
St-Mexant	1030	1062 (2004)	+3,1%

Ainsi, la population de St-Clément a connu une augmentation très forte depuis le dernier recensement officiel de l'INSEE (16% entre 1999 et 2006). Cette tendance demeure visible sur les communes de St-Mexant, St-Germain les Vergnes et Favars.

✓ LOGEMENT

Parc de logements

	1975	1982	1990	1999
Total	378	427 (+13%)	468 (+10%)	520 (+11%)
Rés. Principales	303 (80%)	319 (75%)	342 (73%)	407 (78%)
Rés. Secondaires	39 (10%)	58 (14%)	89 (18%)	64 (12%)
Logements vacants	36 (10%)	50 (12%)	37 (8%)	46 (9%)

Le rythme de la construction est constant et soutenu, notamment dans les années 90 (par rapport au département et au canton qui ont connu un ralentissement).

Le parc s'agrandit ; la proportion entre résidences secondaires et résidences principales est relativement stable, ces dernières étant nettement majoritaires.

Le nombre de logements vacants et de maisons anciennes disponibles est relativement constant et modéré, mais la demande non satisfaite persiste.

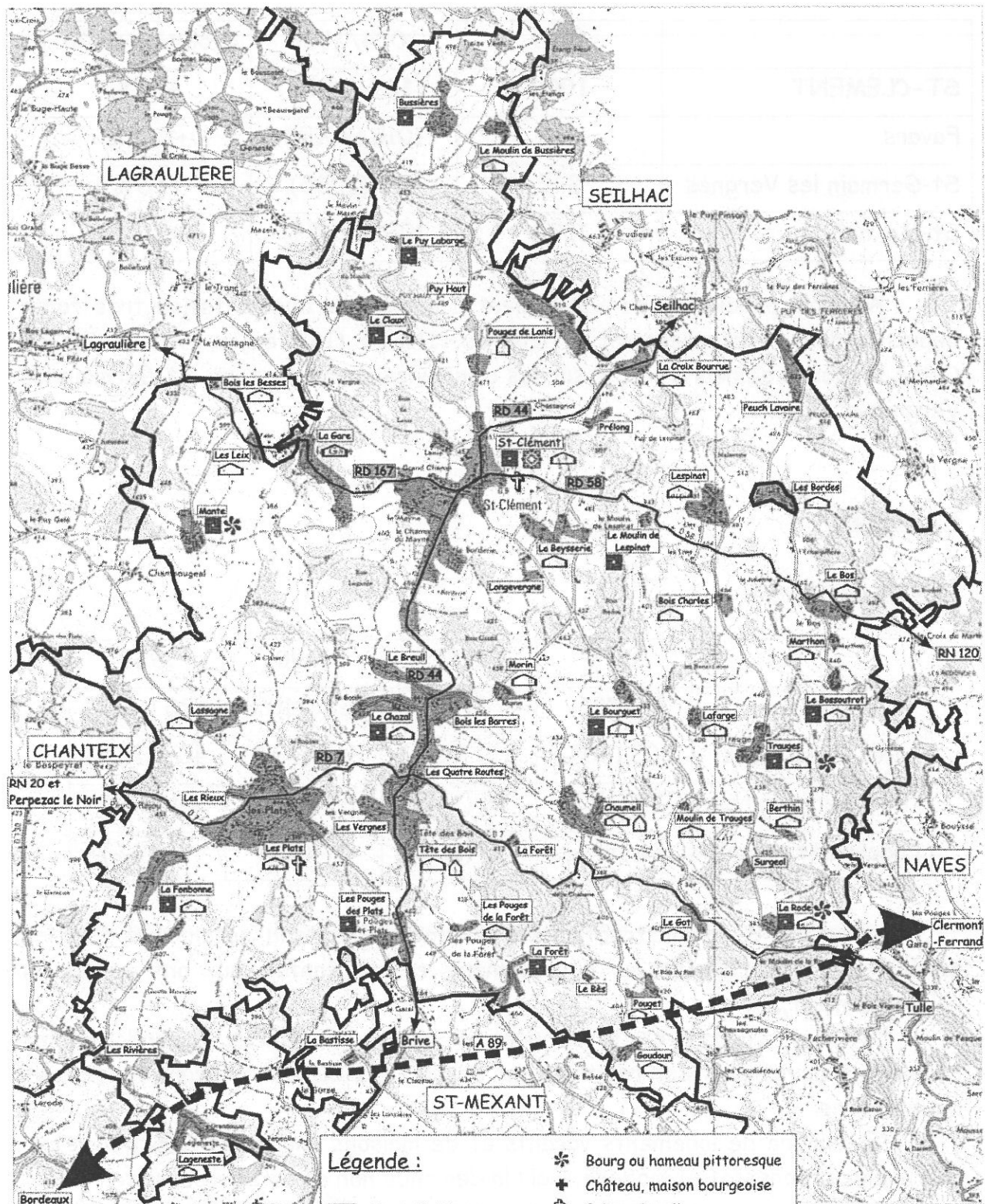
Cette croissance se poursuit car la construction est, elle aussi, en augmentation.

Commune
de St-Clément

Carte Communale

TYPOLOGIE DU BATI

Département de la Corrèze



Date :

Echelle :

Août 2006

0 1 km



Fond de plan :

Source : Carte IGN
n°2134 E IGN Paris 2001



Répartition :

Le bourg est assez bien constitué. Cependant, l'habitat se disperse autour de lui et le long de la D44. De plus, on trouve également de gros hameaux ou villages, notamment les Plats. L'ensemble donne donc une structure très éclatée, même si l'habitat isolé est relativement limité et si le bourg est bien lisible (tant dans son organisation que dans les commerces et services présents).

Evolution récente :

La hausse démographique consécutive aux récents événements économiques engendre une forte pression foncière sur le territoire communal. Celle-ci se traduit par d'importantes évolutions en matière de logement comme en témoigne le nombre de logements autorisés ces 4 dernières années :

Années	2002	2003	2004	2005
Logements autorisés	21	14	12	22

Cette évolution de la construction s'observe sur toutes les communes du plateau, grâce à leur position stratégique dans le triangle Tulle - Brive - Uzerche et au croisement des autoroutes A20 et A89, effet renforcé par la « médiatisation » liée à l'arrivée de Transcom.

Evolutions antérieures :

Précédentes évolutions du nombre de permis de construire :

Années	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de PC pour logement	6	5	10	6	7	8	8	9

13 permis ont été déposés au 1^{er} semestre 2002.

Cette augmentation de la construction s'explique par celle de la population et par le desserrement de celle-ci (2.82 personnes par ménage en 1975, 2.65 en 1990 et 2,48 en 1999). On peut observer une relative concentration de l'urbanisation le long de la D44 (Champ du Mayne et Quatre Routes).

1.2.2- Activités économiques

La vitalité de la commune est révélée par la présence d'entreprises artisanales et commerciales au sein du bourg. Ce dynamisme qui assure une certaine autonomie au territoire peut être renforcé par l'arrivée d'habitants supplémentaires. Il faut noter également que l'agriculture se maintient sur le territoire ; elle constitue de ce fait un enjeu à prendre en considération dans les années à venir.

L'avènement d'une population nouvelle à proximité des bassins d'emplois du département mais également de la société Transcom fraîchement implantée sur la commune de Favars nécessite également une réflexion liée aux besoins en matière de logement et d'équipements publics sur St-Clément.

✓ COMMERCE, ARTISANAT

Nombre d'entreprises artisanales :

Nb d'entreprises	1/01/1994	1/01/2003
St Clément	25	22 (- 12.0%)
Canton	144	140 (- 2.8%)
Arrondissement	1 761	1 729 (- 1.8%)
Corrèze	5 171*	5 263 (+ 1.8 %)

* Approximation

	St Clément	Canton	Arrondis sement	Corrèze	Limousin	France
Nb entreprises	22	140	1729	5263	NC	NC
Densité (pour 10 000 hab.)	200	221	224	226	190	139

NC : non communiqué

Le taux d'entreprises artisanales connaît une certaine diminution sur le territoire communal malgré la bonne vitalité de la commune. L'augmentation

constante de la population associée à la diminution du nombre d'entreprises explique cet état de fait.

✓ AGRICULTURE

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU

	1979	1988	2000
Nb exploitations professionnelles	31	34	31
SAU moyenne* (ha)	27	30	43
SAU totale* (ha)	1 766	1 750	1574

- Exploitations de la commune uniquement

Occupation du sol :

- SAU totale : 1685 ha soit 63% de la superficie totale de la commune ;
- Boisements : 25% ;
- Landes : 1%.

Proportion des chefs d'exploitation et des coexploitants par tranche d'âge :

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	10.2	12.4	23.1
De 40 à 55 ans	46.4	29.5	40.0
Plus de 55 ans	43.3	58.1	37.0

La population active agricole totale est en baisse, mais on note cependant un certain rajeunissement des chefs d'exploitation.

L'activité principale est l'élevage de broutards, avec un cheptel de 2400 bovins. On trouve également 11 ha de vergers. Quelques agriculteurs ont signé des Contrats Territoriaux d'Exploitation.

De par le maintien de son attractivité, St-Clément est plus que jamais susceptible d'accueillir une population de jeunes actifs désirant s'installer à la campagne, ou encore des couples avec enfants. Ainsi, l'offre

de la commune doit être adaptée à l'évolution de la demande de ses habitants.

1.2.3- Le patrimoine

Patrimoine naturel

Les vallons de l'est (ruisseau des Vergnes ; voir « les paysages »).

Patrimoine bâti et archéologique

L'église.

Le bâtiment ancien en face de l'église.

La chapelle des Plats.

Les hameaux de Mante, Trauges et la Rode.

Les sites archéologiques de Bossoutrot et du champ de Mayne.

1.3- Structure et évolution du cadre de vie

Il s'agit ici d'interpréter les premières répercussions des événements économiques et des aménagements routiers pour analyser leurs conséquences sur le développement St-Clément.

1.3-1. Les aménagements routiers

De la même manière que la plupart des communes du plateau, St-Clément demeure depuis mars 2003 sous l'influence de deux aménagements linéaires extérieurs à son territoire.

Le tronçon autoroutier de l'A89 : Tulle-Est / Saint-Germain-les-Vergnes qui se localise au Sud de la commune favorise l'accessibilité de St-Clément vis-à-vis des bassins d'emplois voisins localisés à proximité de l'axe. Ainsi, outre Tulle et Brive qui se situent toutes deux à 15-20 minutes environ, Egletons et Ussel se situent désormais respectivement à 31 et 45 minutes du bourg de St-Clément.

Le barreau de liaison de la RD9 : Long de 4 km, il permet de réaliser la jonction des deux autoroutes du département et renforce de ce fait l'attraction du territoire auprès d'un axe Nord-Sud. Uzerche n'est désormais situé qu'à 18 minutes de St-Clément.

Ville	Temps / minutes	Distance / km
Tulle	18 min	15 Km
Brive	27 min	28 Km
Uzerche	19 min	17 Km
Ussel	45 min	69 Km
Limoges	51 min	75 Km
Périgueux	82 min	110 Km
Clermont-Ferrand	100 min	150 km

1.3-2. L'influence de la ZA des Alleux

Depuis 2001, la ZA des Alleux voit se développer la société Transcom Europe, filiale du groupe Suédois KINNEVIK et de la Société Européenne de Communication. Localisée sur la commune de Favars, cette activité en expansion ne se situe de ce fait qu'à 10 km de St-Clément...

L'ouverture de l'entreprise en juin 2001 a permis le recrutement de 80 personnes. A la fin de l'année 2003, près de 400 salariés occupaient des locaux pouvant accueillir 550 individus et présentant la possibilité d'une extension ultérieure afin d'atteindre 700 salariés. Autour de Transcom, 7 hectares de Zone d'Activités sont en cours d'aménagement. A l'heure actuelle (2006), la société emploie environ 500 salariés.

Répartition géographique des 948 candidatures recueillies au 18 mai 2001

Tulle	Brive	Ussel	Limousin	Hors région
465	332	26	37	88
49,1%	35%	2,7%	3,9%	9,3%

Les données ci-dessus indiquent un potentiel de développement susceptible d'avoir un impact économique sur la commune de St-Clément et ses environs. En effet, au 18 mai 2001, près de la moitié des candidatures concernait des habitants du bassin de Tulle.

1.3-3. Les conséquences sur le trafic des RD:

✓ **RD44** : La RD44 est l'axe principal de St-Clément. Il permet de relier la commune à la ville de Brive située à 27 minutes au Sud-Ouest, tout en desservant au passage St-Mexant et Ste-Féréole. La RD44 passe de surcroît à proximité de Favars et de sa zone d'activité. Elle constitue enfin une zone d'interface de part et d'autre de son tracé comme en témoigne le nombre important de voies communales et départementales issues de cet axe.

Le trafic de cette voie départementale est voué à s'accroître dans les années à venir pour les raisons évoquées précédemment.

✓ RD7 : Elle dessert le village des Plats et traverse la commune d'Ouest en Est avant de rejoindre Tulle. Cette voie à une vocation plus locale et subit donc avant tout une variation de trafic liée à l'augmentation de la population communale.

1.3-4. Les conséquences en matière d'urbanisation:

Les conséquences de l'attractivité de St-Clément en matière d'urbanisation apparaissent évidentes et justifient à elles seules la révision de sa Carte Communale.

En effet, le développement de la commune dans ce domaine engendre une progressive évolution du rôle et des fonctions qui la déterminent au sein de l'aire urbaine de Tulle.

Les conséquences d'une urbanisation mal maîtrisée peuvent être désastreuses en matière d'environnement et de paysage. Les répercussions économiques, favorables à court terme, posent le problème de l'adéquation des services et équipements publics, mais aussi de l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, avec le risque de devenir à terme une commune dortoir.

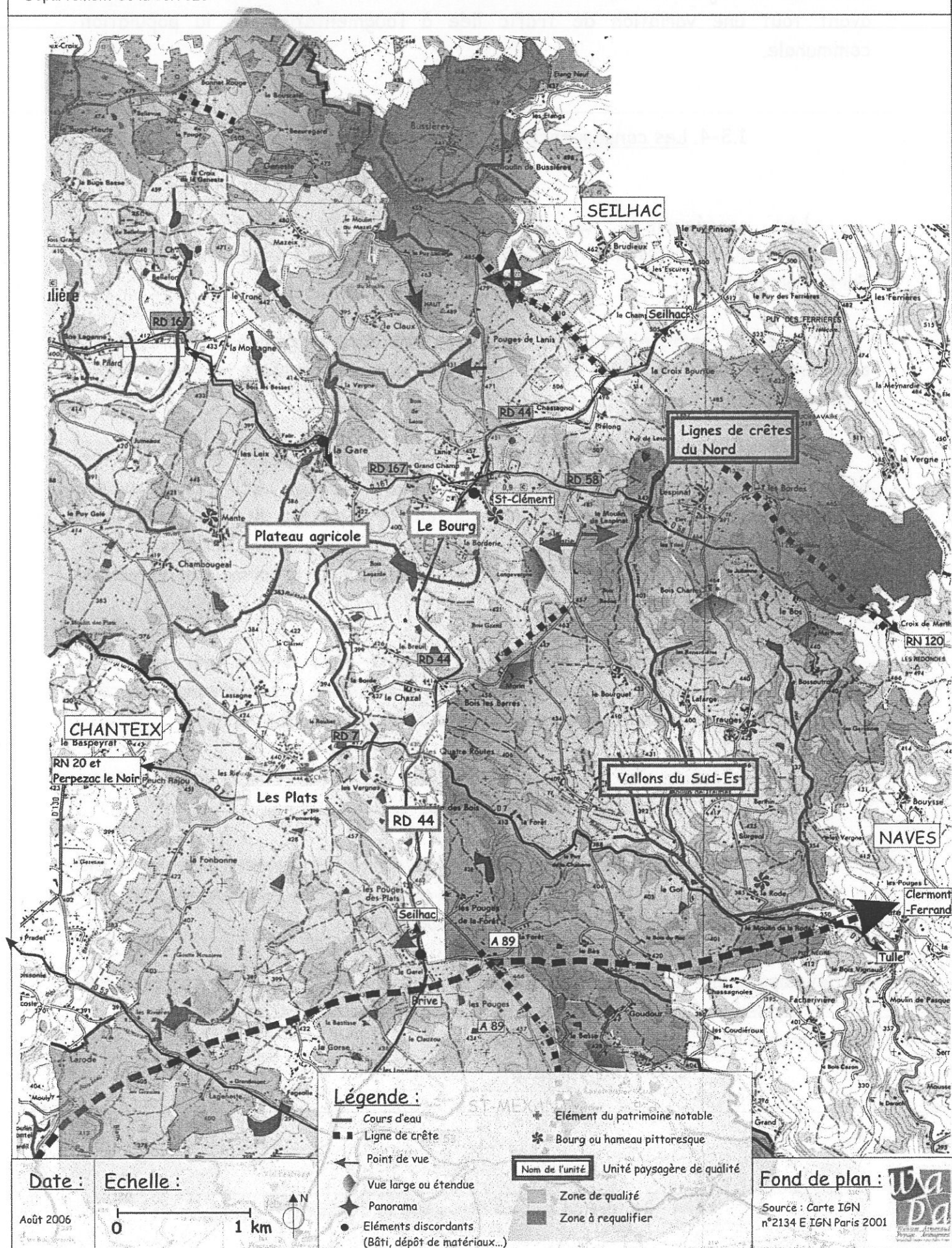
Le développement de St-Clément se doit ainsi d'être envisagé avec prudence de manière à préserver l'identité de la commune actuellement menacée. Les impacts de l'urbanisation communale sont particulièrement visibles :

- Banalisation des paysages tout le long de la RD44 mais également au sein des hameaux situés à proximité.
- Multiplication des points de conflits entre les zones d'habitat et de circulation de transit. De plus, les axes de communication ne sont pas toujours adaptés à un surplus de population.

Le développement de l'habitat individuel contribue à uniformiser le cadre de vie car il présente des formes équivalentes et structurées sous la forme de lotissements aux contours géométriques.

Carte Communale UNITÉS PAYSAGÈRES

Département de la Corrèze

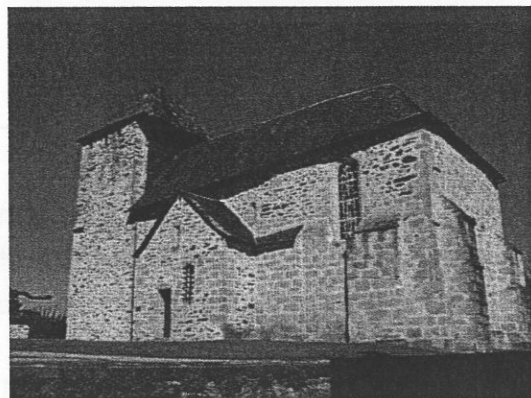
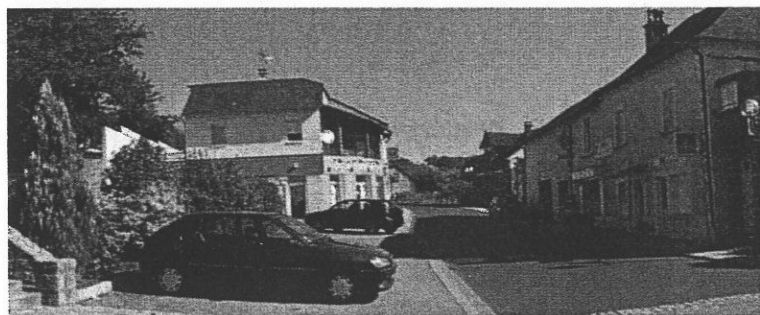


1.4- Les paysages

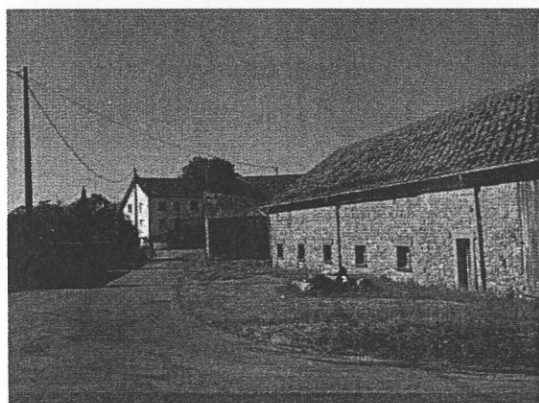
Le paysage de Saint Clément est relativement homogène : c'est celui d'un plateau bocager, mais il présente quelques variations qui permettent de définir cinq unités paysagères principales:

- Le plateau agricole. Il correspond au plateau général, avec son relief arrondi, mais marqué, entaillé par les vallons des cours d'eau. Boisements épars, prairies et zones humides s'entremêlent, ponctués çà et là de hameaux agricoles, dont certains, bien restaurés, sont très jolis. L'A89 passe au sud de la zone, mais elle s'intègre correctement, grâce au relief dans lequel elle s'insinue.
Sur cette entité, deux zones se distinguent du fait de leur caractère urbanisé : le bourg et le village des Plats.
- Les anciens noyaux villageois : le bourg et les Plats. Chacun possède une structure et donc un faciès spécifiques.
 - Le bourg. Il est assez bien structuré, avec le noyau ancien et ses commerces. Ce noyau peut s'observer sur le cadastre napoléonien : on retrouve l'église entourée de bâti, mais celui-ci était encore assez peu dense ; la voirie a été remaniée, notamment par le tracé de la D44.
Le bâti récent s'intègre assez bien (notamment les logements locatifs, bas et construits en continu, ce qui préserve l'aspect « bourg »). L'église, la Mairie, ainsi que deux grands bâtiments anciens (dont un en surplomb) marquent fortement cet espace.
 - Les Plats. Village étape ancien sur la route d'Uzerche à Tulle, c'était un village d'importance équivalente à celle du bourg, mais dont le développement s'est ralenti lorsque les déplacements ont emprunté un nouvel itinéraire. Le village n'est cependant pas structuré sous forme de bourg. L'habitat est très dispersé le long des axes, autour de prairies formant un vaste espace central, l'ensemble constituant donc un paysage très ouvert. Ce faciès a relativement peu évolué, comme on peut le constater sur le cadastre napoléonien. Le caractère « village » n'est donc pas très affirmé, même si les constructions sont omniprésentes.

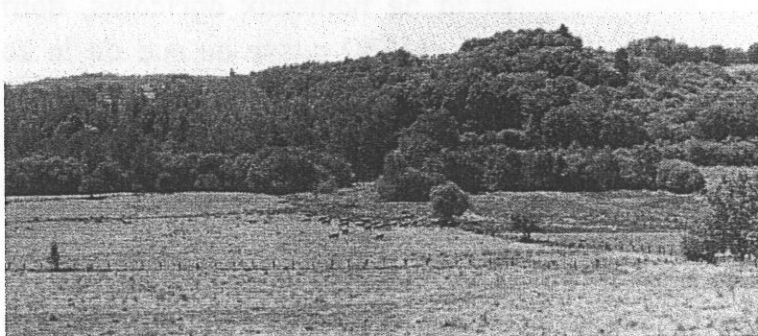
Unités paysagères



Le bourg



Les Plats



Plateau agricole



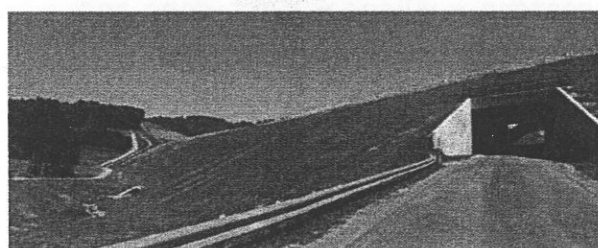
Lignes de crêtes du Nord

Mitage du paysage



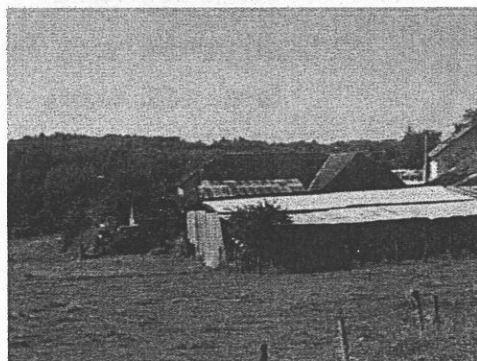
Les lotissements : de grands consommateurs d'espace,
des architectures hétéroclites

L'A89



Talus près de la Rode

Eléments discordants



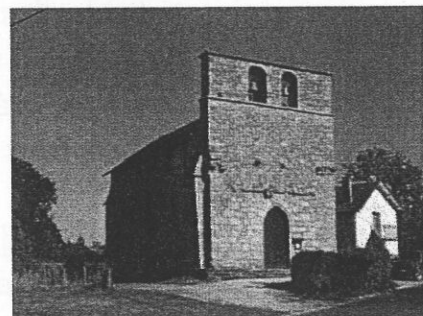
Des hangars agricoles médiocres

- La RD44. Elle traverse la commune du nord au sud et suit en ligne de crête la limite est du plateau. La RD44 est bordée de maisons individuelles mais aussi de quelques activités, disséminées tout le long de l'axe qui mitent le paysage et tranchent fortement avec le reste du paysage, créant une urbanisation discontinue. La route constitue ainsi une coupure dans le caractère général agricole.
- Les lignes de crêtes du Nord. Cette entité est constituée des points culminants de la commune qui s'étalent le long de ses limites nord-est (entre 450 et 525m environ). Le paysage y est donc dégagé, ouvert, avec de nombreux points de vue. Prairies et boisements alternent et varient agréablement les ambiances. L'habitat profite de cette situation privilégiée et se disperse soit en hameaux, soit en maisons individuelles le long des voies pour les constructions récentes. Les routes suivent parfois la ligne de crête, offrant ainsi un panorama à la fois vers Saint Clément en vers Seilhac.
- Les vallons du sud-est. A l'écart des principaux axes de circulation, entourés d'une ligne de reliefs en croissant, moins marqués par l'habitat, ils ont un caractère plus rural, plus naturel, avec des zones humides, des prés, des chemins creux, des bosquets... Ces vallons étant assez escarpés, les ambiances y sont plus intimistes, assez fermées, mais avec des points de vue. L'habitat est moins présent que sur le reste de la commune, davantage préservé et comporte quelques hameaux de bonne qualité architecturale et paysagère. L'extrême sud de la zone est concerné par le passage de l'A89 ; celle-ci est relativement bien intégrée visuellement, car elle passe soit en fond de relief ou en déblai, soit sur des remblais qui ont bouleversé la configuration de certains vallons, mais qui, du fait du relief naturel accidenté, se positionnent correctement dans l'ensemble. La zone n'est donc pas dénaturée et conserve un paysage de qualité.



L'église

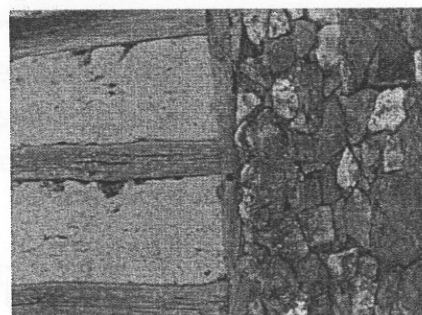
Patrimoine



La chapelle des Plats

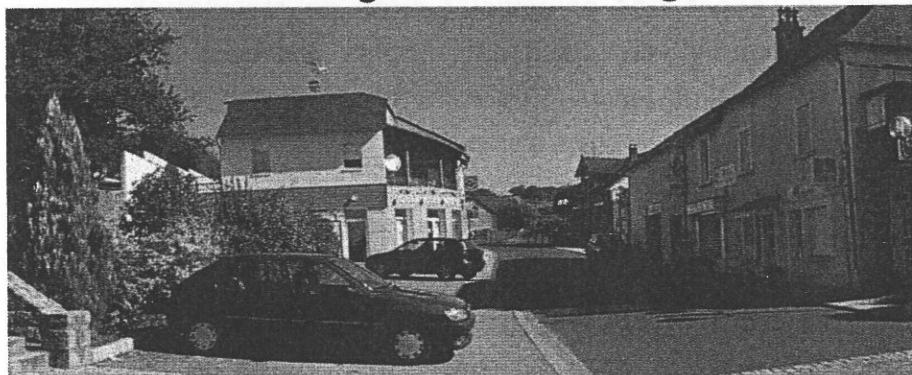


Bâti ancien dans le bourg



Détail de mur : pierre, bois et torchis

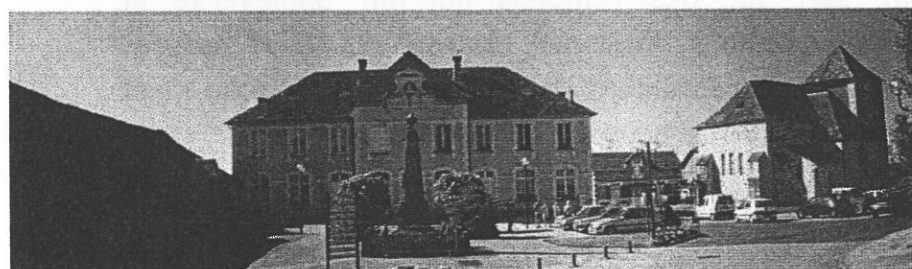
Aménagement du bourg



Rue principale et commerces

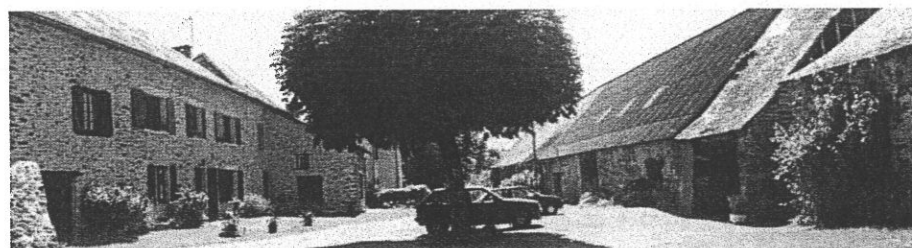


Bâti ancien

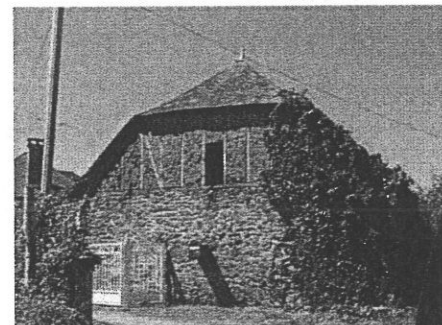


La mairie et l'église

Bâti restauré



Le Claux



Vieille grange (bourg)

1.5- Les milieux biologiques

LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Sources : - DIREN Limousin

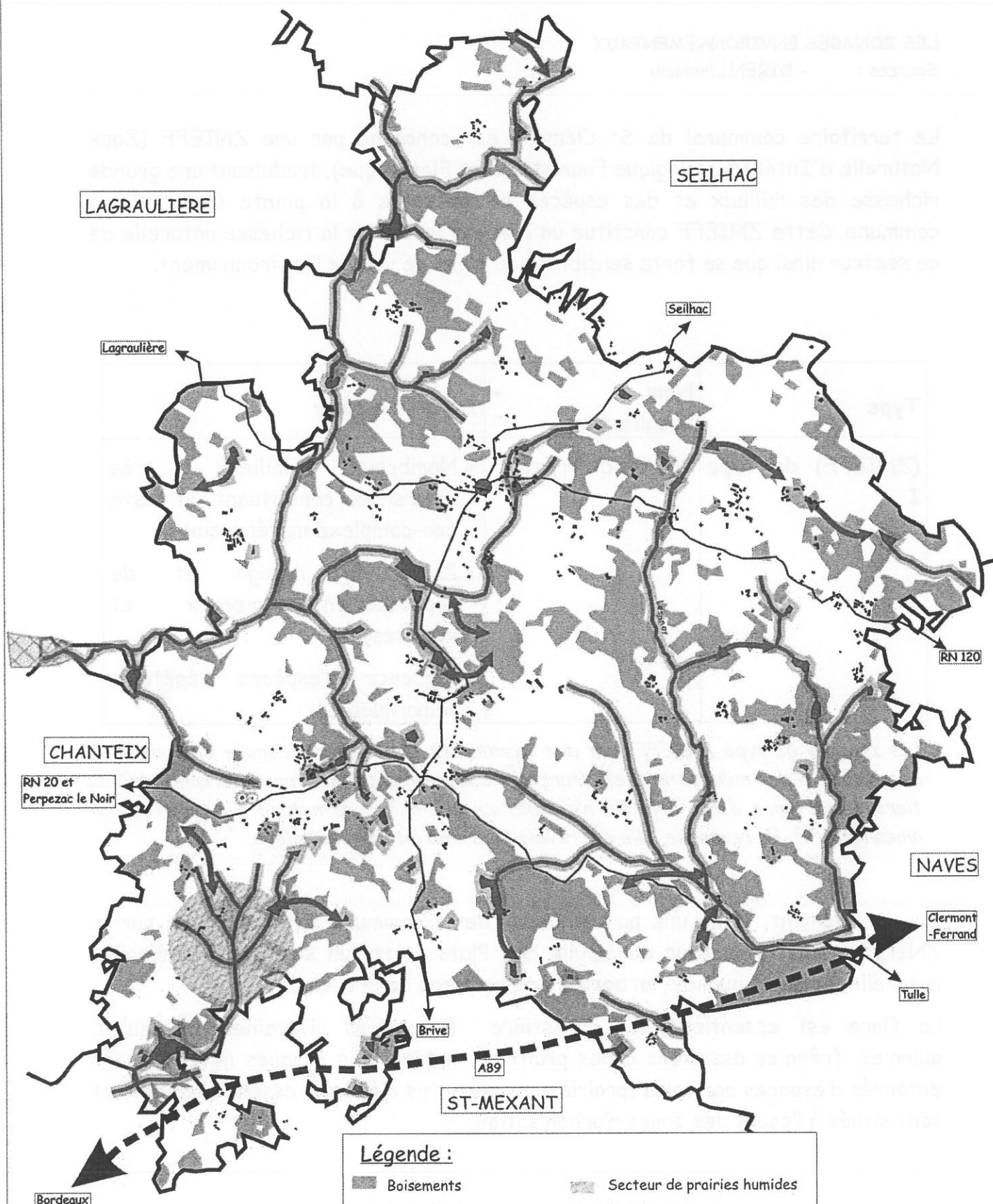
Le territoire communal de St Clément est concerné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), traduisant une grande richesse des milieux et des espèces en présence à la pointe Ouest de la commune. Cette ZNIEFF constitue un bon indicateur de la richesse naturelle de ce secteur ainsi que sa forte sensibilité du point de vue de l'environnement.

Type	Nom Localisation	Intérêt majeur
(ZNIEFF) de type I	Marais du Brézou	• Nombreux milieux très diversifiés constituant un vaste éco-complexe marécageux • Zone de refuge et de reproduction (oiseaux et insectes) • Présence d'espèces végétales remarquables

Les zonages de type ZNIEFF sont des inventaires, à considérer comme des outils de connaissance des milieux naturels français : aucune réglementation n'est opposable au tiers. L'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, elle est révélatrice d'un intérêt biologique.

Sur St Clément, seule une pointe Ouest de la commune est concernée par la ZNIEFF, dans le secteur du Moulin des Plats ; c'est un secteur à dominante naturelle, boisé et humide, en bordure du ruisseau du Brézou.

La flore est essentiellement forestière : formations riveraines de saules, aulnaies, frênaies associées à des prairies humides. Ces espaces naturels sont entourés d'espaces agricoles (prairies permanentes d'élevage essentiellement) et sont situés à l'écart des zones d'urbanisation.



Légende :

- | | |
|---|--|
| Boisements | Secteur de prairies humides |
| Cours d'eau | Prairies agricoles |
| Secteurs humides associés aux cours d'eau | Liens entre espaces naturels (corridors biologiques, passage de gibier...) |
| ZNIEFF du marais du Brézou | |

Date : Mars 2007

Echelle :



Fond de plan :

Source : Carte IGN
n°2134 E IGN Paris 2001



Cet inventaire ZNIEFF alerte également sur la présence de plusieurs espèces animales protégées.

- Mammifères :
Loutre (Protection nationale, Directive Habitats)
- Oiseaux :
Butor étoilé (Protection nationale, Directive Oiseaux)
Rousserole éfarvate (Protection nationale)
Pipit Farlouze (Protection nationale)
Pragmite des joncs (Protection nationale)
- Insectes :
Agrion de mercure (Protection nationale, Directive Habitats)
Cuivré des marais (Protection nationale, Directive Habitats)
Damier de la Succise (Protection nationale, Directive Habitats)

LES UNITES NATURELLES ET LEURS CARACTERISTIQUES

+ Les milieux aquatiques

Il s'agit des types de milieux rencontrés sur les différents ruisseaux traversant ou prenant leur source sur la commune (ruisseaux du Brézou, de la Borderie, de Lespinat, de la Rode, des Vergnes, de Planche Vieille...) et sur les petits plans d'eau (plus d'une cinquantaine d'étangs et mares) répartis sur toute la commune.

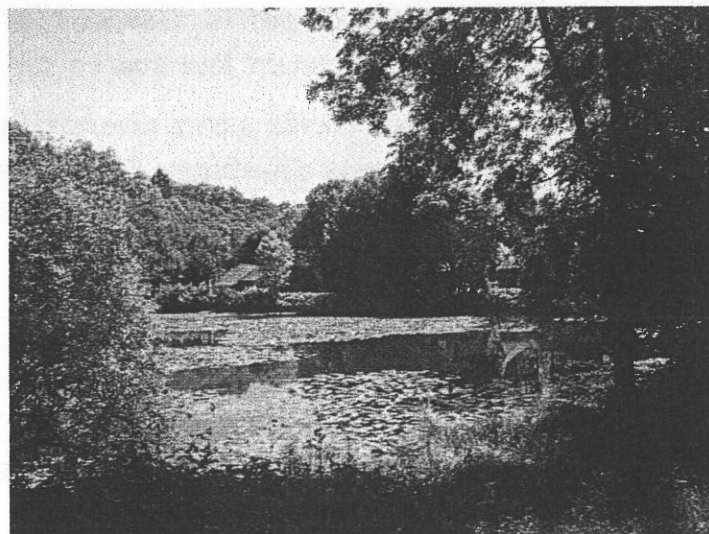
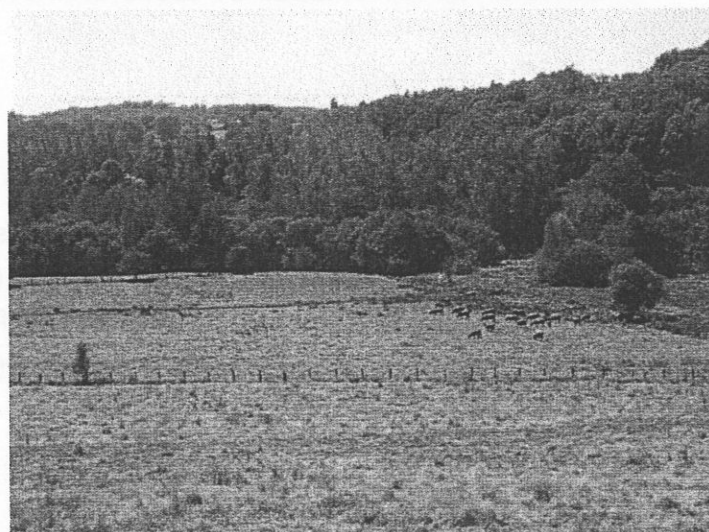
↳ Les ruisseaux

Ils constituent un chevelu dense sur la commune.

Il s'agit toujours de petits ruisseaux (lit étroit et cours parfois intermittent) qui pour la plupart prennent leur source sur la commune.

Ils offrent des faciès assez diversifiés : zones marécageuses au niveau de leur source, traversées d'herbages (zones ouvertes) et traversées de secteurs boisés (zones fermées).

Ces ruisseaux présentent de façon générale un intérêt important pour la faune : reproduction et lieu de développement pour la faune piscicole (truite notamment) et aquatique (Ecrevisse à patte blanche), reproduction et lieu de développement pour de nombreux amphibiens et insectes (libellules notamment), mais également



Boisements, haies, prairies agricoles,
prairies humides, étangs...

pour la faune sauvage en général (lieu d'abreuvement, partie des corridors biologiques, en continuité avec les secteurs boisés et les haies...).

↳ **Les plans d'eau**

Ils peuvent pour certains être colonisés par de la végétation aquatique flottante comme des Lemnacées (Lentilles d'eau) ou des nénuphars.

Ils présentent de façon générale un intérêt important pour la faune : reproduction et alimentation pour certains oiseaux d'eau, reproduction et lieu de développement pour de nombreux amphibiens et insectes (libellules notamment).

+ Les milieux forestiers

Il s'agit des forêts riveraines et des boisements du plateau.

↳ **Les forêts riveraines ou marécageuses**

Ces formations boisées naturelles de bords des eaux présentent un intérêt écologique certain. Les fonctions de ces boisements sont, en effet, nombreuses et connues. Ils abritent le plus souvent une faune et une flore variée.

Sur la commune, ils prennent le plus souvent la forme d'une frênaies, aulnaie ou saulaie marécageuse. Le Bouleau est également présent.

Ces groupements occupent ainsi les dépressions marécageuses, aussi bien au niveau des vallons des petits cours d'eau ou des suintements couvrant les sols gorgés d'eau, qui restent inondés ou humide une grande partie de l'année.

Ces groupements arbustifs se retrouvent dans les milieux moins humides où débute une recolonisation forestière (prairies humides ou tourbeuses, bordures d'étang en voie de comblement). Il s'agit le plus souvent de végétation linéaire ou ponctuelle sans grand développement spatial.

↳ **Les bois sur les reliefs**

- Les chênaies pédonculées et sessiflore sur sols acides

On la retrouve sur sols franchement acides, plus ou moins riches en humus. La strate arborée dominée par les chênes sessiles et pédonculés. Les strates arbustives et herbacées sont plutôt pauvres. On peut rattacher les châtaigneraies à ces chênaies.

- Les hêtraies

Il s'agit d'une hêtraie mésophile et acidiphile.

Correspondant aux hêtraies sur substrats siliceux, dans des situations empêchant la formation de sols profonds riches en matière organique, elle se caractérise par l'abondance des espèces acidiphiles, avec notamment la présence de quelques plantes du cortège de la chênaie acidiphile.

Les boisements de la commune sont très fragmentés et occupent souvent les points hauts du relief.

+ Les milieux de broussailles

Les fourrés et broussailles sont composés principalement de jeunes brins d'espèces arborescentes et de grands arbustes formant un taillis le plus souvent impénétrable. Stades de transition vers un peuplement arborescent, ces formations que l'on rencontre régulièrement sur la commune (mais toujours sur de petites surfaces) apparaissent avec l'exploitation forestière (coupes...) ou avec les passages des lignes électriques haute tension (couloirs de coupes).

+ Les prairies

Il s'agit des prairies humides et autres formations herbacées des zones humides, et des prairies mésophiles.

Le fort caractère pastoral de la commune est à l'origine d'une multiplicité de ces milieux que l'on retrouve sur d'importantes surfaces.

↳ Les prairies humides et autres formations herbacées des zones humides

Ont été regroupées ici les prairies humides incultes ou légèrement cultivées ainsi que les communautés herbeuses des zones humides. Comme toute formation de zone humide, ces prairies sont sensibles aux actions modifiant leurs équilibres hydriques (drainage), minéraux (amendements) ou pédologiques (labours, piétinements). Leur surface est d'ailleurs depuis longtemps en forte régression.

• Les prairies humides :

Les prairies humides fermées à hautes herbes

Il s'agit des prairies hygrophiles à hautes herbes et des stations de hautes herbes colonisant les prairies humides et les pâturages ayant subi une plus ou moins longue interruption de la fauche ou du pastoralisme.

On les trouve localement aux abords des ruisseaux sur le territoire communal mais toujours sur de très faibles surfaces.

Les prairies humides eutrophes

Ces prairies se développent sur des sols modérément ou assez riches en nutriments, qu'ils soient alluviaux ou amendés, mouillés ou humides. Elles sont inondées au moins en hiver et peu fauchées ou pâturées. Elles constituent un habitat spécialisé abritant de nombreuses espèces rares et menacées.

Les prairies humides oligotrophes

Ce sont des prairies humides dominées par la Molinie (*Molinia caerulea*) sur des sols pauvres en nutriments et non fertilisés.

• Les bordures humides à hautes herbes :

Il s'agit de franges riveraines (bordures des petits ruisseaux ou de haies). Ce sont des communautés nitro-hygrophiles d'herbes développées le long des rives ombragées, des stations boisées et des haies.

• Les zones marécageuses :

Ce sont des formations à grandes Cypéracées des genres *Carex* (Laiches) ou *Cyperus* (Souchet) occupant des dépressions humides, des bourniers, des bordures de fossés sur des sols pouvant s'assécher pendant une partie de l'année. Elles occupent de très faibles surfaces sur la commune mais sont relativement nombreuses.

Ces formations ponctuelles et très restreintes se rencontrent sous forme de mosaïques dans d'autres écosystèmes comme les prairies typiquement humides, les bois et fourrés humides.

Elles sont également et systématiquement associées aux mares et petits étangs.

↳ **Les prairies mésophiles**

Elles regroupent tous les pâturages et prairies de fauche mésophiles. Ce sont les prairies les plus intensives (amendements importants et réguliers, plusieurs fauches, chargement animal important). Elles présentent un intérêt écologique moindre.

On distinguera deux types selon leur vocation principale.

- Les pâturages :

Ce sont des pâturages, pauvres en espèces (pâturage à Ray-grass) ou floristiquement plus riches (pâturage à Crételles et Centaurées). Les graminées sont dominantes.

- Les prairies de fauches :

Ces prairies de fauche mésophiles sont fertilisées et bien drainées, avec des herbacées caractéristiques comme *Arrhenatherum elatius*, *Trisetum flavescens*, *Anthriscus sylvestris*, *Heracleum sphondylium*, *Daucus carota*,...

Le territoire communal présente des unités naturelles assez morcelées entre milieux humides, milieux forestiers et prairies. Les formations présentant un intérêt écologique certain sont les formations naturelles induites par la présence d'un réseau hydrographique dense, ruisseaux ombragés, mares, étangs et prairies humides en particulier. Ces milieux constituent des ensembles naturels et paysagers cohérents qu'il faudra éviter de fractionner, notamment dans la linéarité des corridors biologiques constitués par les différents types de milieux (humides, boisés, haies...) interconnectés.

2- CONTRAINTES, PROTECTIONS, SERVITUDES ET PRECONISATIONS

2.1- Les contraintes entraînant une limite de la constructibilité ou l'inconstructibilité

2.1.1- Zones à risques

Néant.

2.1.2- Les reculs par rapport aux voies

⇒ L'autoroute A89

L'autoroute A89 est concernée par les dispositions des articles L 111.1.4 et R 111.5 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent aux terrains situés dans ses abords.

En dehors des espaces urbanisés, un recul de 100.00m minimum par rapport à l'axe devra être respecté. Toutefois, ces dispositions ne s'appliqueront pas dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages et ayant reçu l'accord de la commission des sites est jointe au dossier.

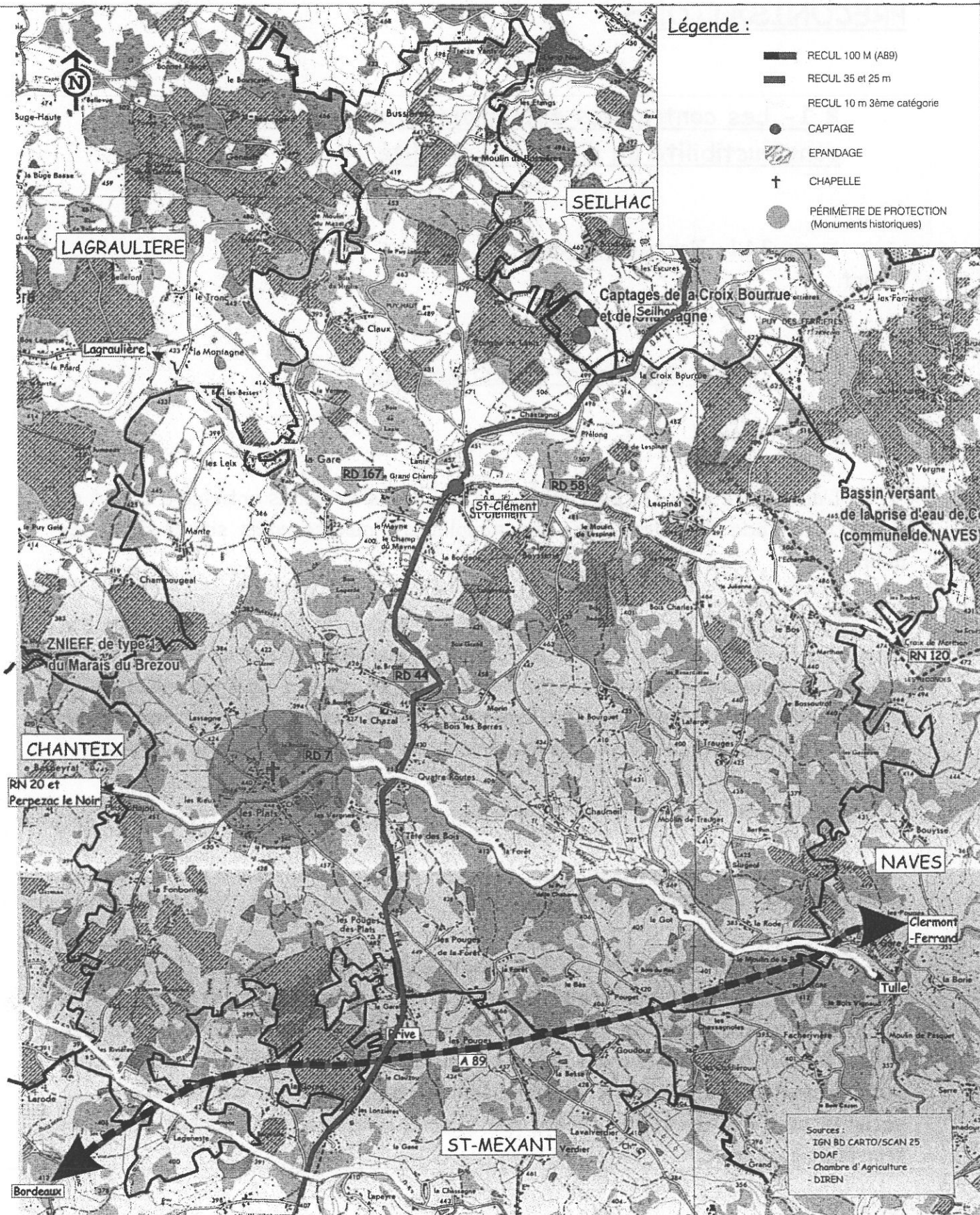
⇒ Règlement de la voirie départementale

La commune est concernée par la RD 44 classée en 1^{ère} catégorie et par les RD 58, 7 et 53 classées en 3^{ème} catégorie.

Ce document approuvé par le Conseil Général dans sa séance plénière de décembre 1992, édicte des règles de protection des routes départementales vis à vis du développement de l'urbanisation. L'avis du Conseil Général devra être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de première et deuxième classe et en cas de problèmes de sécurité ou d'opération importante aux abords d'une route départementale de troisième catégorie.

Légende :

- REcul 100 M (A89)
- REcul 35 et 25 m
- REcul 10 m 3ème catégorie
- CAPTAGE
- EPANDAGE
- CHAPELLE
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION (Monuments historiques)



Date : Janvier 2007

Echelle :

0 1 km



Fond de plan :

Source : Carte IGN
n°2134 E IGN Paris 2001



Les reculs pour la RD 44 sont de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les reculs pour les RD 58, 7 et 53 sont de 10 mètres pour tous les types de constructions.

⇒ Classement en matière de bruit

L'A89 a été classée axe sonore. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 250.00 mètres de part et d'autre de la voie. Les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Cet isolement minimum est déterminé, pour les habitations, selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996, pour les bâtiments d'enseignement, selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995.

2.1.3- Monuments et sites protégés

⇒ Monument inscrit :

la chapelle des Plats (édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en date du 29/12/1977 ; périmètre de protection = rayon de 500 m).

⇒ ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : celle du Marais du Brezou, d'une superficie de 79 ha, se situe sur la commune de Lagraulière et déborde très légèrement sur St Clément.

2.1.4- Le plan d'épandage

Six exploitations possèdent un plan d'épandage réglementaire pour une superficie totale de 311 ha.

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural l'implantation de construction à proximité des installations agricole est soumise à des conditions d'éloignement il va de même pour l'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des immeubles occupés par des tiers. Cette distance est de 50 mètres pour les élevages agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier. Toutefois des dérogations à cet éloignement peuvent être obtenues après avis de la Chambre d'Agriculture.

2.1.5- Le Règlement National d'Urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur tout le territoire. Les constructions nouvelles devront donc être en conformité.

2.1.6- Les captages

Les captages se situent à la Croix Bourrue (captages 1,2 et 3) et à Chassagne. Ces captages ont fait l'objet d'un rapport hydrologique en 1998, définissant les périmètres de protection.

Cependant, la procédure de protection n'est pas achevée ; les servitudes ne sont donc pas encore effectives, mais il conviendra néanmoins de tenir compte des périmètres déjà définis.

2.1.7- Les faisceaux hertziens

Deux types de servitudes existent :

- Protection contre les obstacles des liaisons hertziennes suivantes :
 - * Limoges - Cahors tronçon Seilhac - Cressensac: zone de dégagement de 300 mètres (décret du 28/12/1976) - Hauteur maximale fixée à 25.00m.
 - * Limoges - Tulle tronçon Seilhac - Tulle : zone de dégagement 100 mètres (décret du 26/06/1987) - Hauteur maximale fixée à 25.00 mètres.
 - * Brive EDF - Seilhac tronçon Aubazines - Seilhac : zone de dégagement de 100.00 mètres (décret du 08/03/1995) - Hauteur maximale fixée à 25.00 mètres.
 - * Station de Seilhac : cercle de 1000 mètres de rayon (décret du 28/12/1976) - altitude maximale fixée à 550.00 mètres.
- Protection contre les perturbations électromagnétiques :
 - * Station de Seilhac zones de garde radioélectrique de 1000 mètres de rayon (installation et usage du matériel électrique) et de 3000 mètres de

rayon (interdiction de produire ou de propager des perturbations) - décret du 21/02/1995.

* Station de Tulle zones de garde radioélectrique de 1000 mètres de rayon (installation et usage du matériel électrique) et de 3000 mètres de rayon (interdiction de produire ou de propager des perturbations) - arrêté de classement du 06/10/1993.

2.1.8- Installations classées

Deux installations ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral :

- l'entreprise Martinie - La Gare - arrêté préfectoral complémentaire de prescriptions du 08/09/1980 ;
- dépôt permanent de 2^{ème} catégorie d'artifices de 1^{ère} classe de Mr MAUGEIN - Le Peuch - arrêté préfectoral du 24/07/1998.

2.1.9- Sites archéologiques

17 sites archéologiques ont été répertoriés sur la commune.

Le décret n° 2002.89 du 16/01/2002 pris pour l'application de la loi n° 2001.44 du 17/01/2001 relative à l'archéologie préventive abroge le décret 86.192 du 05/02/1986 à compter du 01/02/2002. La nouvelle procédure prévoit la création de zones géographiques où seront contrôlées les procédures d'urbanisme et les travaux divers. Ces zones feront l'objet d'arrêté du Préfet de Région. Le décret 86.192 demeure applicable pendant une période transitoire permettant la mise en place de ces arrêtés.

Il est à noter qu'un remembrement partiel lié à l'autoroute A89 est en cours.

2.2- Les réseaux

2.2.1- Schéma d'Assainissement

Le zonage d'assainissement est réalisé.

La station de traitement réalisée en 1993 est de 300 équivalents habitants et de type lagune. Le rejet ultime se réalise dans le ruisseau de la Borderie qui se rejette dans le Brézou.

Le rendement épuratoire est correct mais la capacité de traitement sera insuffisante pour la pollution future. Les possibilités d'extension, de réhabilitation ou encore de création d'une nouvelle station ont été étudiées dans le diagnostic de réseau réalisé par SOCAMA en 2004.

2.2.2- Le réseau AEP

La commune de St Clément dispose de deux types d'alimentation :

- un réseau propre (qui fournit les 2/3 de l'approvisionnement en eau de la commune) dont elle est gestionnaire, à partir des captages de la Croix Bourrue 1,2 et 3 et de Chassagne.

- à partir des réseaux :

- du SIAP du Maumont pour une partie sud du territoire ;
- du SIAEP du « Puy des Ferrières » pour les villages de Bussièrès et du Moulin de Bussièrès.

(Réseau non communiqué).

2.2.3- Le réseau EDF

Il couvre l'ensemble du territoire communal.

2.3- Le Schéma Directeur du Pays de Tulle et le SCOT

Le schéma directeur

La carte communale doit être compatible avec le Schéma Directeur et respecter ses orientations.

2.3.1- Protections et Servitudes

- + ZNIEFF : néant.
- + Bois et forêts soumis au régime forestier : néant.
- + Voies structurantes locales nécessitant une politique paysagère particulière : RD44 sur toute la commune.
- + Rayon de protection autour des stations radioélectriques et faisceaux hertziens : nord-est (au Peuch Lavaire) et bande traversant la commune des Bordes au Bès.
- + Lignes électriques Haute Tension : néant.
- + Feeder gaz : néant.
- + Sites archéologiques de Bossoutrot et du Champ de Mayne.
- + Captages : néant.

2.3.2- Valeurs Paysagères

- + Zone à très forte valeur paysagère : néant.
- + Zone à forte valeur paysagère : la moitié du territoire environ (nord-est).
- + Ambiance forestière intéressante : une petite partie du bois de Chanteix, vers le Moulin des Plats.
- + Zones visibles depuis l'autoroute: la Gare, Goudour, la Bastisse, Lageneste.
- + Ambiance de bord d'eau intéressante : néant.
- + Secteur à vocation touristique : néant.
- + Silhouette bâtie intéressante : néant.
- + Élément bâti intéressant : néant.
- + Point de vue remarquable à maintenir ouvert : néant.

2.3.3- Destination Générale des Sols

- + Espace agricole majeur ; pérennité des exploitations agricoles : le nord-ouest.
- + Espace intermédiaire : bande centrale nord-est/sud-ouest.
- + Espace agricole fragile lié au bassin de vie de Tulle : sud-est.
- + Espace naturel sensible à très forte qualité paysagère à valoriser : néant.
- + Territoires urbains et extensions potentielles : trois zones : le bourg ; Breuil, Chazal et Quatre Routes ; les Plats.
- + Zone de développement stratégique potentiel : néant.
- + Zone à potentialités touristiques : néant.
- + Zones d'activités intercommunales : néant.
- + Zone à schéma d'aménagement et d'orientations paysagères : néant.
- + Protection des silhouettes bâties : néant.
- + Ouvrages d'épuration : néant.
- + Décharges : à Bussières.

Avis de réserve : le SIEPPT s'est élargi et a engagé l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Cela peut entraîner des modifications par rapport aux orientations actuelles du Schéma Directeur, notamment en ce qui concerne la destination générale des sols. En conséquence, en cas d'incompatibilité entre la carte communale et le SCOT à l'approbation de ce dernier, la carte communale devra être mise en compatibilité sans délai.

Le SCOT

En date du 24 février 2005, la Syndicat Mixte pour le suivi du Pays de Tulle a prescrit la révision du Schéma Directeur du Pays de Tulle et l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Tulle.

Le ScoT se constitue de la Communauté de communes du Pays de Tulle et de la commune de Gimel-les-Cascades. Il englobe 37 communes comprenant environ 41000 habitants et représentant une superficie de 720km².

Là où le Schéma Directeur préconisait une simple stratégie de développement économique (activités, population...), le SCoT rompt avec cette idéologie de croissance afin de répondre aux enjeux induits par le développement durable.

L'objectif est, à travers ce document d'urbanisme, de conditionner l'avenir d'un territoire à moyen terme en privilégiant la concertation entre les acteurs locaux de manière à préserver ou valoriser l'identité culturelle et paysagère de l'ensemble concerné.

Quatre points fondamentaux peuvent résumer Cette démarche prospective et participative que représente l'élaboration d'un SCoT :

1 - Le SCoT est une procédure définie par la loi, qui doit permettre un temps de débat, de partage et de réflexion autour d'un projet de développement pour un territoire dans le cadre d'une large concertation, notamment avec la population.

2 - La mise en œuvre d'un SCoT prévoit une participation renforcée pour le public (nécessité d'une concertation et d'une enquête publique).

3 - Le périmètre d'un SCoT doit représenter une réalité vécue et traduire les caractéristiques géographiques, historiques et politiques d'un territoire. C'est souvent un territoire où la population vit, s'organise et est influencée quotidiennement par une agglomération centrale.

4 - Le SCoT est un projet vivant et adaptable puisqu'il doit être réexaminé tous les 10 ans pour s'adapter aux évolutions. L'établissement public ou le syndicat mixte qui l'a élaboré doit suivre l'application.

Ainsi, le développement de la commune de St-Clément devra répondre aux problématiques globales dictées par le territoire dans lequel s'applique le SCoT. Il ne pourra en aucun cas se soustraire des objectifs du Pays de Tulle. En rappel, les enjeux liés au développement durable préconisent une gestion économe de l'espace...

1.6. Le Schéma Directeur préconise une stratégie de développement économique (activités population) / le SCoT reprend cette idéologie de croissance afin de répondre aux enjeux induits par le développement durable.

L'objectif est, à travers ce document d'orientation, de conditionner l'avenir d'un territoire à moyen terme en privilégiant la concentration entre les acteurs locaux de manière à préserver ou valoriser l'identité culturelle et paysagère de l'espace concerné.

Quatre points fondamentaux peuvent résumer l'ensemble prospectif et participatif que représente l'élaboration d'un SCoT :

1 - Le SCoT est une procédure définie par la loi qui doit permettre de tous les habitants de l'aire d'étude et de réflexion autour d'un projet de développement pour un territoire dans le cadre d'une large concertation, notamment avec la population.

2 - La mise en œuvre d'un SCoT prévoit une participation relative pour le public (associations, entreprises, citoyens, etc.).

3 - La démarche doit être représentative des intérêts de tous les acteurs du territoire (habitants, entreprises, associations, etc.). Elle doit être ouverte à tous les acteurs du territoire et être représentative des intérêts de tous les acteurs du territoire.

4 - Le SCoT est un projet visant à adopter une stratégie commune pour les 10 ans pour répondre aux enjeux du développement durable et de la qualité de l'environnement.

Ainsi, le développement de la commune de St-Clement devra répondre aux enjeux globaux définis par le territoire dans lequel elle se situe. Il se devra d'être en adéquation avec les enjeux du territoire et de la commune. En effet, les enjeux liés au développement durable sont les suivants :

CONCLUSION

Les zones récemment construites ou en cours d'urbanisation à partir du zonage de l'actuelle carte communale ont permis de se faire une idée assez précise des secteurs concernés par une pression foncière et à contrario, ceux restés vierges de tout aménagement.

Le niveau de la construction est élevé sur St Clément. Si la superficie de certaines zones constructibles peut être inchangée voire revue à la baisse, quelques secteurs mériteraient une extension des surfaces à urbaniser. Cependant, le conseil municipal se doit d'établir une politique de développement cohérente en se demandant s'il s'avère raisonnable de suivre cette pression qui s'exerce de manière alarmante sur la majeure partie du territoire communal.

Le rôle de la nouvelle carte communale sera de tenir compte des dynamiques actuelles qui régissent le territoire afin de guider son évolution conformément aux enjeux déterminés par le conseil municipal et de manière plus générale, par le SCOT du Pays de Tulle en cours d'élaboration.

CONCLUSION

Les zones récemment construites au cours d'urbanisation à partir du sondage de l'actuelle carte communale ont permis de se faire une idée assez précise des secteurs concernés par une pression foncière et à contrario ceux restés vierges de tout aménagement.

Le niveau de la construction est élevé sur St-Clement. Si le surplus de certaines zones constructibles peut être envisagé voire revu à la baisse, quelques secteurs mériteraient une extension des surfaces à urbaniser. Cependant, le conseil municipal se doit d'établir une politique de développement cohérente en se demandant si elle sera favorable au secteur privé ou si elle sera défavorable sur la majeure partie de la commune communale.

Le rôle de la nouvelle carte communale sera de faire connaître les zones constructibles aux habitants du territoire et de leur permettre de connaître les zones d'extension de la commune communale et de leur permettre de connaître les zones d'extension de la commune communale.

2^{ème} PARTIE

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

5ème PARTIE

PERSPECTIVES DE
DEVELOPPEMENT

S O M M A I R E

<u>INTRODUCTION</u>	P61
<u>1- HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS</u>	P63
1.1- Les tendances longues et actuelles	P63
1.2- Hypothèses d'évolution démographique	P66
1.3- Evaluation des besoins en terme de logements	P67
1.4- Evaluation des besoins en surfaces constructibles	P69
<u>2- SCENARIOS D'AMENAGEMENT ET ORIENTATIONS</u>	P71
2.1- Problématiques générales	P71
2.2- Objectifs de développement	P71
2.3- Perspectives de développement	P72
2.4- Un scénario à définir	P73
<u>CONCLUSION</u>	P75

SOMMAIRE

161	<u>INTRODUCTION</u>
163	<u>1- HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS</u>
168	1.1- Les tendances locales et actuelles
168	1.2- Hypothèses d'évolution démographique
169	1.3- Evolution des besoins en terme de logements
169	1.4- Evolution des besoins en surfaces constructibles
171	<u>2- SCENARIOS D'AMENAGEMENT ET ORIENTATIONS</u>
171	2.1- Problématiques générales
172	2.2- Objectifs de développement
173	2.3- Perspectives de développement
173	2.4- Un scénario à définir
175	<u>CONCLUSION</u>

INTRODUCTION

Les objectifs de St Clément sont de planifier le développement de la commune et notamment de :

- garantir la cohérence des aménagements et des extensions potentielles du bourg et des villages,
- conforter la qualité du cadre de vie et préparer l'accueil de nouvelles populations tout en maintenant le dynamisme du bourg,
- garantir le développement communal dans le respect de l'équilibre agricole et environnemental,
- réguler la pression foncière aux abords de la RD44.

Suite à la réalisation de la phase 1 - état des lieux / diagnostic - dans laquelle ont été analysées les grandes caractéristiques du territoire communal (milieu naturel, urbanisation, infrastructures et réseaux,...) et définies les problématiques en matière d'aménagement et de développement, le présent document a pour objet de déterminer les perspectives de développement du territoire communal.

Ainsi, seront ici analysées les différentes hypothèses de croissance de la population communale, les besoins en termes de nouveaux logements et donc les besoins en termes de surfaces constructibles nécessaires.

Ensuite, en fonction des choix de la commune pour les 10 prochaines années (croissance démographique et urbanisation), seront décrites et justifiées ces orientations d'aménagement retenues au regard des problématiques actuelles de la commune, des documents supra communaux et des contraintes réglementaires et législatives.

INTRODUCTION

Les objectifs de St Clement sont de planifier le développement de la commune et notamment de :

garantir la cohérence des aménagements et des extensions potentielles du bourg et des villages,
contrôler la qualité du cadre de vie et préparer l'avenir de nouvelles populations tout en maintenant le dynamisme du bourg,
garantir le développement communautaire dans le respect de l'équilibre agricole et environnemental,
réguler la pression foncière aux abords de la RD44.

Suite à la réalisation de la phase 1 - état des lieux - diagnostic - dans laquelle ont été analysés les grandes caractéristiques du territoire communal (milieu naturel, occupation, infrastructures et réseau), la commune a engagé une démarche d'aménagement et de développement durable. Elle a pour objet de déterminer les perspectives de développement de la commune et de définir les orientations stratégiques.

Le présent document a pour objet de définir les orientations stratégiques de la commune en matière de développement durable et de définir les actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Enfin, en fonction des choix de la commune pour les 10 prochaines années (évolution démographique et urbanistique), seront définies les actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs.

1- HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS

1.1- Les tendances longues et actuelles

Les projections démographiques suivantes porteront sur une période de dix ans (bien que la Carte Communale n'ait pas de limite de validité) ; il semble en effet extrêmement aléatoire de travailler sur une période plus longue.

Elles porteront donc sur la période 2006 - 2016.

Cependant, entre 1999 (dernier recensement Insee) et 2006 (estimation effectuée par la commune), on constate une forte évolution de la population.

Les calculs servant de base à la définition des hypothèses de croissance se baseront à la fois sur les dernières données officielles complètes, à savoir le recensement de 1999 (soit sur une période de 17 ans) mais aussi sur l'estimation effectuée en 2006 sur la commune (soit sur une période de 10 ans).

Les tendances longues

Evolution de la population : effectif total

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population totale	1057	945	853	877	908	1008	1169
Variation intercensitaire	/	-10,6%	-9,7%	+2,8%	+3,5%	+11%	+16%
Taux de variation annuel	/	-1,8%	-1,4%	+0,4%	+0,43%	+1,2%	+2,3%

La population de St-Clément ne cesse d'augmenter depuis 1975. Cette croissance démographique est exponentielle car elle se révèle toujours plus importante à mesure des recensements (voir statistiques du tableau). Ce fait a son importance en terme de politique territoriale car il est révélateur d'un dynamisme évident qu'il convient de maîtriser.

Cette analyse démographique basée sur les tendances passées permet d'envisager des hypothèses de développement pour la population de St-Clément. Ces hypothèses serviront de cadre de référence pour les objectifs de la marie en termes d'évolutions démographiques.

Les tendances actuelles

La commune connaît actuellement une hausse significative de sa population puisque celle-ci a augmenté de 16% par rapport au dernier recensement officiel de l'INSEE (1999).

Ceci peut être comparé au rythme de la construction neuve :

	00	01	02	03	04	05	Moyenne
CU délivrés	15	7	21	14	12	22	15,2

CU = Certificats d'urbanisme

Le nombre de permis de construire accordés pour du logement nouveau est significatif de l'attractivité constante de St-Clément depuis le milieu des années 90.

Les tendances démographiques et d'urbanisation actuelles laissent présager une croissance démographique soutenue.

Cette tendance positive a toutes les chances de se confirmer à long terme si l'on considère le contexte économique du plateau de Tulle ainsi que le développement de Transcom sur le territoire de Favars.

Les critères de prospectives permettront d'affiner certaines hypothèses d'évolution liées aux spécificités de St-Clément. Il paraît ainsi nécessaire de prévoir un développement de l'urbanisation relativement conséquent.

Il s'agira donc pour la commune de faire un choix permettant de préserver le territoire d'une urbanisation mal contrôlée (mitage des paysages lié à des périmètres de zone U trop importants) tout en prévoyant suffisamment d'espaces résidentiels

C'est ce juste équilibre, en fonction des souhaits de la commune en matière de croissance démographique, qu'il conviendra de trouver.

1.2- Hypothèses d'évolution démographique

Deux scénarios d'évolution ont été réalisés sur la base de ces observations :

+ Hypothèse 1 : croissance de la population communale égale à celle de la période 1990 - 2006 (base Insee)

Accroissement annuel : + 1,8% par an

Population estimée en 2016 sur la base de 2006 : 1379 habitants (+210)

+ Hypothèse 2 : croissance de la population communale égale à celle de la période 1999 - 2006 (base Insee)

Accroissement annuel : + 2,3 % par an

Population estimée en 2016 sur la base de 2006 : 1438 habitants (+269)

Les deux scénarios d'évolution démographique de la commune indiquent une perspective de croissance soutenue.

Néanmoins, c'est à la commune de faire un choix en fonction des objectifs qu'elle poursuit en matière de développement.

De plus, la croissance démographique importante sur St-Clément connaîtra un ralentissement évident d'ici quelques années et ce pour deux raisons :

1- L'attractivité du bassin de Tulle a des limites en matière d'expansion économique.

2- Le territoire de St-Clément impose certaines contraintes d'ordre environnementales, paysagères et liées aux activités agricoles ou au passage de la RD44.

Il apparaît de ce fait raisonnable d'envisager une croissance modérée et légèrement inférieure à l'hypothèse 1, c'est-à-dire à hauteur de 1,5% par an, soit 1344 habitants à St-Clément en 2016.

1.3- Evaluation des besoins en termes de logements

Les besoins en logement pour cet accroissement de population sont calculés à partir de la taille des ménages en 1999, soit environ 2,48 personnes par logement.

Or, ce chiffre a tendance à baisser de façon structurelle du fait d'un taux de natalité plus faible, de la division générationnelle de l'habitat, du vieillissement de la population...

De fait, en 2006, nous estimons à 2,4 le nombre de personnes par foyer sur la commune et à 2,3 en 2016. Une estimation plus basse n'est guère envisageable si l'on prend en considération la jeunesse de la population susceptible de venir sur le territoire communal ces prochaines années (jeunes actifs avec enfant...).

Besoins en logements nouveaux du fait de l'augmentation de la population

Base de calcul : 1169 habitants en 2006 et 2,3 personnes par logement en 2016

Augmentation de population 2006 - 2016 : +175

Nombre de logements nouveaux : 76

Besoins en logements nouveaux du fait du desserrement des ménages

A ces besoins en logement, il convient d'ajouter les effets du « desserrement » des ménages. En effet, le nombre de personnes par logement diminuant (réduction du nombre d'enfants, les grands parents n'habitant plus avec leurs enfants,...), il faut prendre en compte ce phénomène pour l'avenir et prévoir des logements supplémentaires pour les personnes quittant leur foyer d'origine et restant habiter dans la commune.

Ainsi, à population égale, il faudra plus de logements en 2016 du fait de la diminution du nombre de personnes par logement : c'est le phénomène de desserrement qui conduira à des constructions nouvelles pour des personnes habitant déjà sur la commune.

Nombre de résidences principales en 1999 : 407

Nombre de résidences principales en 2016 : $(407 \times 2,48) / 2,3 = 439$

Augmentation du parc pour le phénomène de desserrement : $439 - 407 = 32$

*Il faudra donc environ **32 logements nouveaux** sur la commune pour les besoins liés au desserrement de la population.*

Besoins totaux en logements nouveaux pour les 10 ans à venir

Besoins liés à l'augmentation de population : 76 logements

Besoins liés au desserrement : 32 logements

La commune aura donc besoin de **108 nouveaux logements** pour la période 2006 - 2016.

Cette estimation reste dans une dynamique démographique soutenue, mais un peu en deçà de ce qui a pu être observé sur une période récente. Cela correspond à un souci de maîtrise de l'expansion démographique et donc de l'urbanisation sur le territoire communal.

1.4 - Evaluation des besoins en surfaces constructibles

Besoins nécessaires

En fonction des besoins en constructions neuves établis précédemment, et avec une moyenne de 6 logements à l'hectare (soit des parcelles de 1670 m² par habitation), il est possible d'estimer les besoins en surface urbanisable.

Surface à urbaniser = $108 / 6 = 18$ ha

Surface nécessaire à l'urbanisation future = **18 hectares**

Besoins réels

Etant donné que tous les terrains classés constructibles ne sont pas construits et que les personnes qui souhaiteraient construire sur la commune doivent avoir un choix dans les terrains à construire, une marge de sécurité est appliquée.

En conséquence, un coefficient correctif de 3 (1 parcelle constructible sur 3 est effectivement bâtie) est appliqué aux besoins nécessaires afin de déterminer les surfaces constructibles à réserver pour l'urbanisation.

Surface à rendre constructible = $18 \times 3 = 54$ ha

Surface à rendre constructible dans la Carte Communale : **environ 54 hectares**

Superficie constructible issue du précédent zonage

Il apparaît désormais nécessaire de prendre en compte la surface urbanisable déterminée lors du zonage de la précédente carte communale encore en vigueur à l'heure actuelle.

On peut estimer à 90ha la superficie laissée libre aux aménagements à l'issue de l'élaboration de la précédente carte communale. Il faut soustraire l'urbanisation effective sur St-Clément depuis le zonage correspondant au document d'urbanisme faisant effet (-30 ha environ) mais également tenir compte du phénomène de rétention foncière qui limite de la même manière la superficie urbanisable à disposition sur le territoire communal (-30 ha environ).

De ce fait, la superficie constructible issue du zonage de la précédente carte communale s'élève à 30 ha sur St-Clément.

Ainsi, la surface réellement constructible sur le territoire en 2006 s'élève à environ 30 hectares.

Il convient ainsi de soustraire cette surface à celle déterminée par les besoins réels de la commune :

Soit $54 - 30 = 24$ ha supplémentaires lorsque l'on tient compte de la carte communale en vigueur.

Nouvelle surface constructible à prévoir : environ 24 hectares

Hypothèses de développement : synthèse

Cette étude des perspectives de développement de la commune aboutit à une hypothèse d'évolution démographique favorable, mais maîtrisée. En rapprochant les probabilités d'évolution au contexte territorial en place (déterminées par la superficie communale, le contexte économique, environnemental et paysager), il sera alors possible de déterminer les besoins en surfaces urbanisables et le niveau futur de la construction.

Toutefois, le niveau de développement de la commune pour les années à venir relève surtout d'un choix communal, soit en faveur d'une forte croissance de la population et des zones urbanisées, soit en faveur d'une croissance modérée et d'une préservation plus forte de l'agriculture, du cadre de vie, de l'environnement et des paysages.

La commune devra ainsi déterminer ses objectifs en termes d'urbanisation/préservation et faire le choix à la fois du niveau de sa population

pour les 10 ans à venir et le choix de la répartition et de la localisation de ces nouveaux habitants.

2- SCENARIO D'AMENAGEMENT ET ORIENTATIONS

2.1- Problématiques générales

A l'analyse quantitative traitant des projections démographiques et besoins en logement qui en découlent, succède une approche qualitative visant à étudier la répartition des futurs aménagements au sein du territoire communal.

La commune dispose de marges de manœuvre qui lui permettront d'orienter le développement de son territoire.

Le scénario d'aménagement proposé ci-après permet ainsi de donner des pistes de réflexion à la commune qui devra faire le choix des localisations des différentes zones.

Ces choix s'effectuent, dans un premier temps, à l'échelle de grands secteurs et de hameaux. A partir de la définition des secteurs clés de développement, le plan de zonage sera mis au point, à l'échelle de la parcelle.

2.2- Objectifs de developpement

Ils doivent se considérer comme autant d'objectifs que le conseil municipal se doit de prendre en compte :

- Préserver les zones naturelles et agricoles de qualité (Est de la commune notamment) en y limitant le développement des hameaux.
- Requalifier l'image de la commune et celle du bourg par la maîtrise de l'urbanisation (renforcement du bourg).
- Structurer les zones urbanisées pour éviter un éparpillement généralisé et pour leur donner une cohérence d'ensemble.

- Limiter la dispersion de l'habitat le long des RD et notamment de la D44 (pas d'accès direct sur cet axe) et favoriser les structures en noyaux d'urbanisation.
- Mieux intégrer les lotissements dans le paysage en évitant les positions dominantes (en dehors de l'agglomération du bourg).
- Limiter le développement des hameaux dans les zones de bonne qualité paysagère (Unités « Lignes de crête du Nord » et « Vallons du Sud-Est »).
- Préserver les hameaux dont le bâti est homogène et de qualité.

Il s'avère nécessaire d'envisager le territoire en tenant compte des possibilités d'implantation d'activités ainsi que d'aménagements à vocation récréative communales ou intercommunales (sport, loisir, détente) afin de garantir un développement cohérent sur le plan économique, et favorisant de surcroît la mixité sociale au sein de la commune.

La pression foncière évidente à hauteur du bourg, de ses extensions et du Sud-Ouest de la commune mérite d'être soutenue, mais encadrée, afin de ne pas engendrer une banalisation du territoire. En effet, malgré l'importance du bourg sur la commune, la structure éclatée de son urbanisation peut favoriser une certaine dispersion du bâti.

2.3- Perspectives de développement

Il convient désormais d'envisager les extensions relatives à chacune des zones ayant connu un certain développement depuis la finalisation du document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune.

Cette démarche permet de mettre en valeur le potentiel d'aménagement des zones constructibles existantes. Il s'avère nécessaire de tenir compte du cadre de vie et de l'impact provoqué par d'éventuels aménagements sur celui-ci.

2.4- Un scénario à définir

La carte suivante indique une proposition de cadre pour l'évolution de l'urbanisation sur le territoire communal. Elle indique des orientations générales possibles à partir desquelles construire les modifications.

Il s'agit donc de définir les grandes lignes directrices de l'évolution future de la commune. Le scénario ci-contre s'organise autour de quatre axes principaux :

- le renforcement et la densification du bourg, afin de conforter les opérations menées récemment par la commune (lotissement, logement social...), de favoriser la vie locale et de rassembler l'urbanisation dans une volonté d'économie de territoire ;
- le confortement de quelques noyaux secondaires (le Gare, les Plats, Quatre Routes - Bois les Barres) ;
- arrêt des extensions d'urbanisation, notamment le long des axes (RD44, RD167...) afin de favoriser une urbanisation regroupée ;
- préservation du caractère agricole et naturel des secteurs les plus sensibles sur ces deux plans.

Il conviendrait donc d'organiser les modifications de la carte communale en vigueur selon cette trame.

Commune de St-Clément



Carte Communale

Principes de développement



**RENFORCEMENT ET
DENSIFICATION DU BOURG**



**CONFORTEMENT DES
NOYAUX SECONDAIRES**



**ARRETS DES EXTENSIONS
D'URBANISATION**



**PRESERVATION DU
CARACTERE AGRICOLE ET
NATUREL**

Pas d'extension linéaire, surtout le long des RD et notamment de la RD44

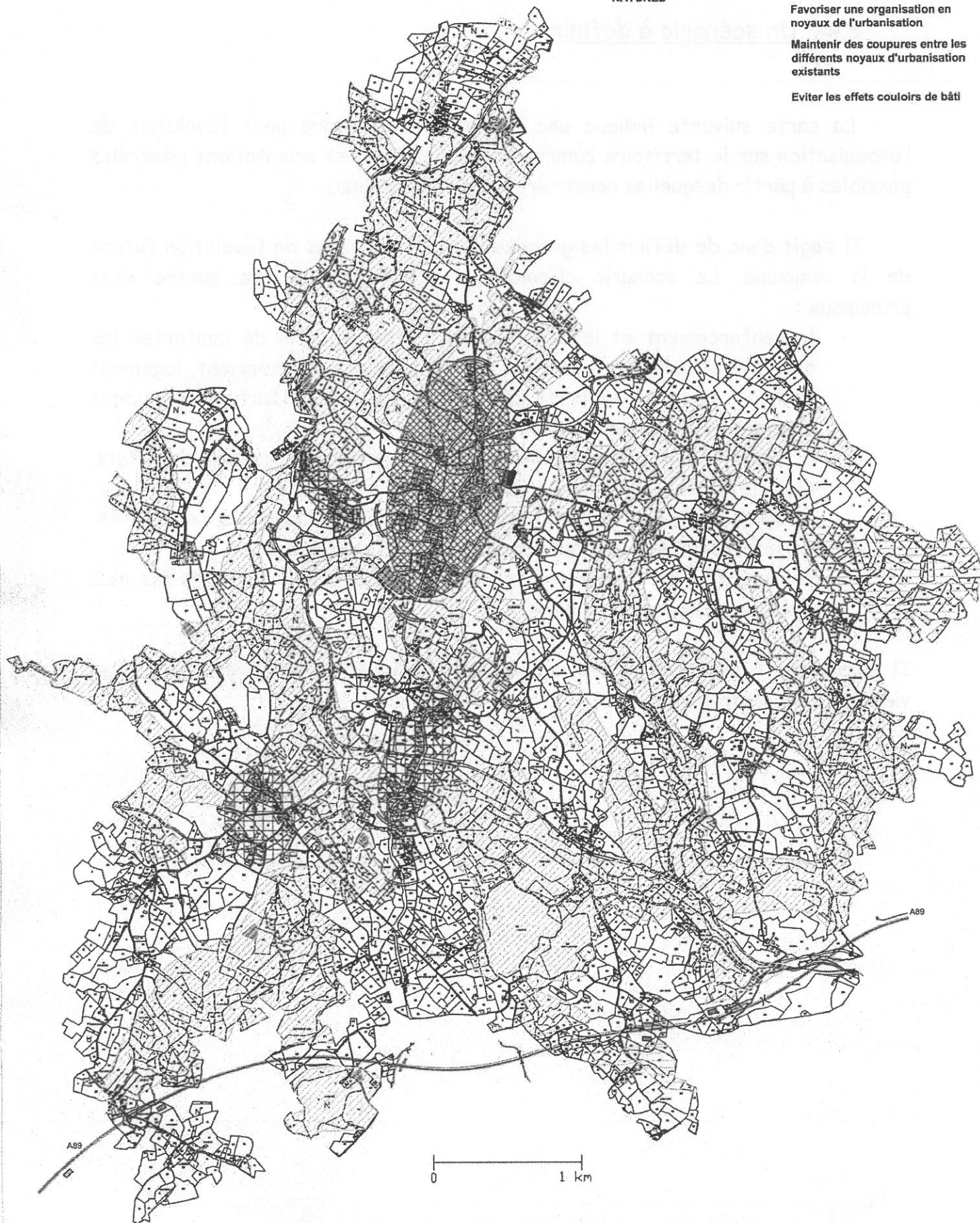
Favoriser l'urbanisation sur le bourg et les noyaux secondaires (modérément)

Permettre de petites extensions à partir du bâti existant

Favoriser une organisation en noyaux de l'urbanisation

Maintenir des coupures entre les différents noyaux d'urbanisation existants

Eviter les effets couloirs de bâti



CONCLUSION

La commune doit donc définir ses priorités et ses choix parmi ces hypothèses - et éventuellement d'autres propositions alternatives - tant sur le plan quantitatif (croissance démographique et surfaces urbanisables) que sur le plan qualitatif : enjeux retenus, fonctions attribuées aux différents secteurs...

A première vue, lorsque l'on se réfère aux trois exemples de développement proposés précédemment, il apparaît qu'une solution intermédiaire entre les scénarios 2 et 3 demeure appropriée à une évolution cohérente du territoire communal.

La carte communale peut s'accompagner d'autres procédures pour accompagner et mettre en place ces orientations de développement : PVR (Participation Voie et Réseaux), ZAD (Zone d'Aménagement Différé), OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), etc.... Certaines des procédures possibles doivent cependant s'envisager plutôt au niveau intercommunal.

C'est sur la base de ces choix effectués par la municipalité que se construira le projet de zonage de la carte communale.

CONCLUSION

La commune doit donc définir ses priorités et ses choix parmi ces hypothèses - et éventuellement d'autres propositions alternatives - tant sur le plan géographique (ressources démographiques et surfaces disponibles) que sur le plan qualitatif : enjeux réels, fonctions offertes aux différents secteurs.

A première vue, lorsque l'on se réfère aux trois stratégies de développement proposées précédemment, il apparaît qu'une solution intermédiaire entre les scénarios 1 et 2 demeure appropriée à une évolution cohérente du territoire communal.

La carte communale pour développer d'autres secteurs pour accompagner et mettre en place ces orientations de développement : VNA (Fonction Voie et Réseau) CAD (Zone d'Aménagement Urbain) C944 (Opération Programmée d'habitat) et Centre des nouvelles familles devant correspondre à l'ensemble des axes d'intervention.

C'est sur la base de ces axes d'intervention que la commune doit se positionner et proposer le projet de carte communale.

3^{ème} PARTIE

MODIFICATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

3^{ème} PARTIE

MODIFICATIONS DE
LA CARTE COMMUNALE

S O M M A I R E

INTRODUCTION

P 81

1- SYNTHESE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

P 83

2- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

P 85

3- DEMANDES DE MODIFICATIONS

P 87

CONCLUSION

P 91

SOMMAIRE

18 p	<u>INTRODUCTION</u>
60 p	<u>1 - SYNTHÈSE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION</u>
86 p	<u>2 - PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS</u>
87 p	<u>3 - DEMANDES DE MODIFICATIONS</u>
92 p	<u>CONCLUSION</u>

INTRODUCTION

Sur la base du diagnostic et des perspectives de développement ci-dessus, des modifications peuvent donc être envisagées pour la carte communale de St Clément.

Ces modifications doivent bien entendu respecter les différentes contraintes à l'urbanisation en jeu sur le territoire de la commune ; deux scénarios sont présentés : des modifications proposées initialement par le bureau d'études et des modifications demandées par le commune. Le scénario qui sera retenu devra donc résulter de la confrontation de ces trois éléments : synthèse des contraintes, modifications proposées et modifications demandées.

Rq : le Conseil Général de la Corrèze et les gestionnaires des réseaux ont été consultés sur les modifications envisagées afin de s'assurer de la faisabilité de celles-ci.

CONTRAINTES FAIBLES

RD 2 & 3ème catégories

Monument historique

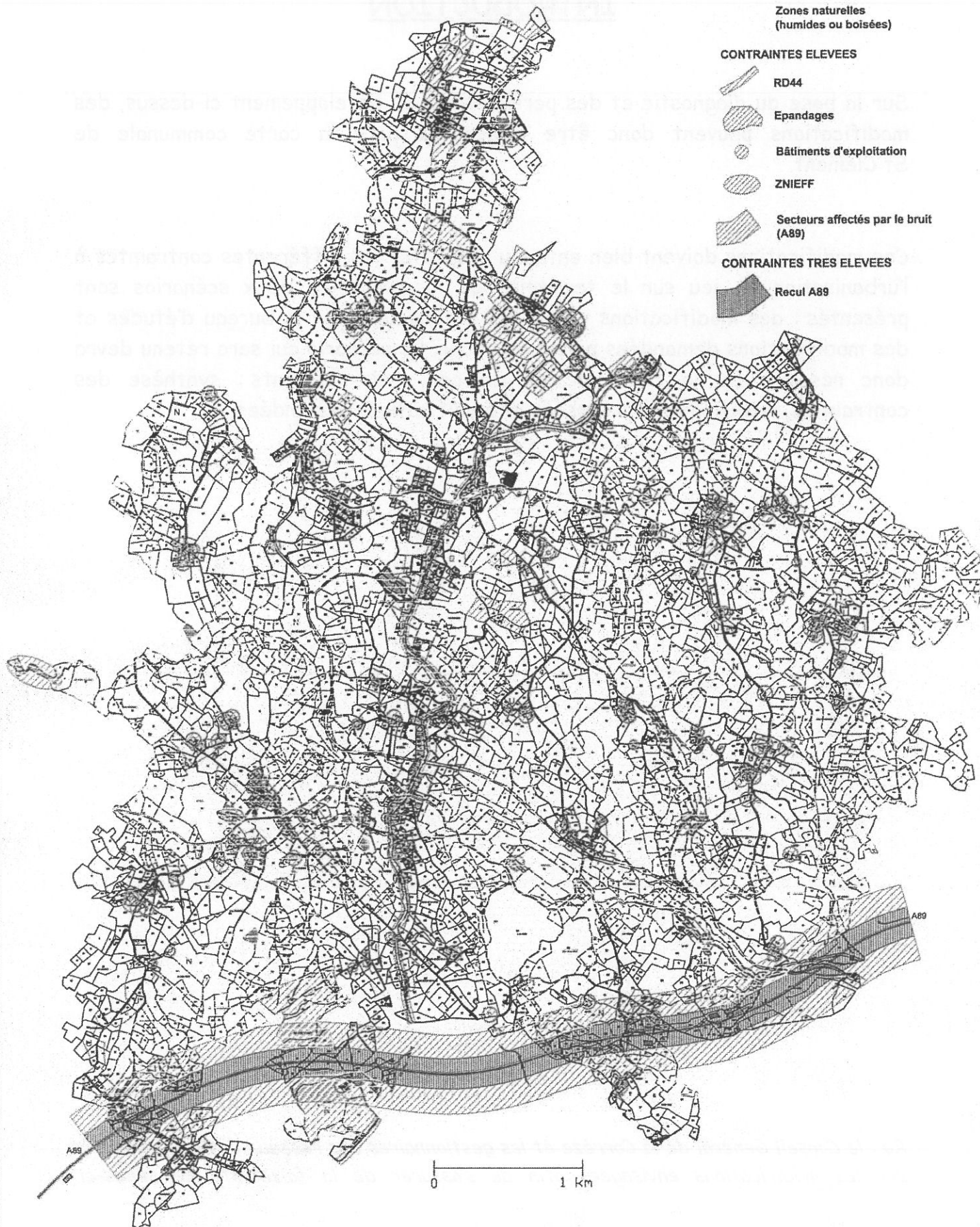
Zones naturelles
(humides ou boisées)

CONTRAINTES ELEVEES

-  RD44
-  Epandages
-  Bâtiments d'exploitation
-  ZNIEFF
-  Secteurs affectés par le bruit (A89)

CONTRAINTES TRES ELEVEES

-  Recul A89



1- SYNTHESSES DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

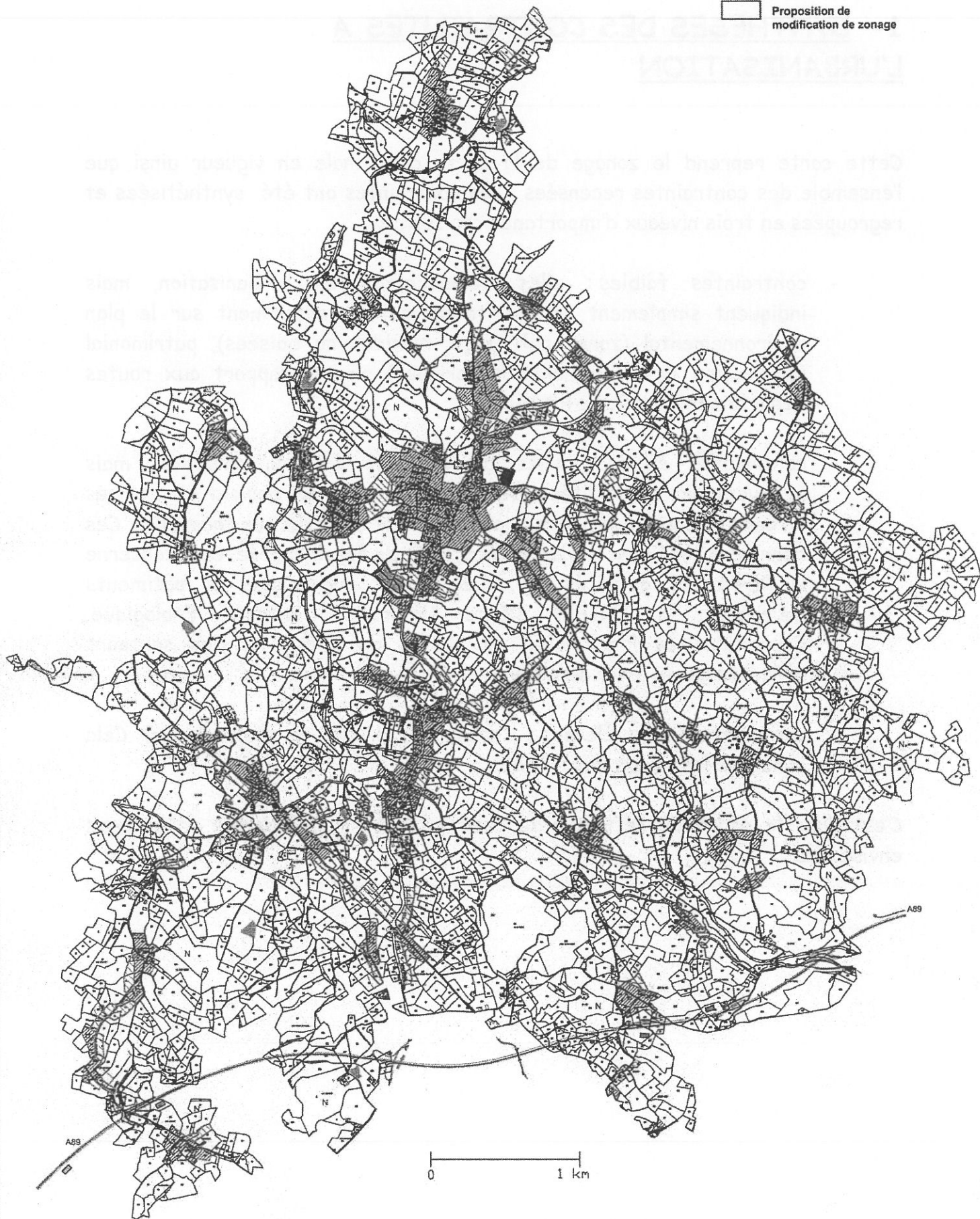
Cette carte reprend le zonage de la carte communale en vigueur ainsi que l'ensemble des contraintes recensées ; ces contraintes ont été synthétisées et regroupées en trois niveaux d'importance croissante :

- contraintes faibles : elles n'empêchent pas l'urbanisation, mais indiquent simplement une petite sensibilité, notamment sur le plan environnemental (zones naturelles, humides ou boisées), patrimonial (protection des monuments historiques) ou par rapport aux routes départementales (hors RD44).
- contraintes élevées : elles n'interdisent pas l'urbanisation, mais indiquent des sensibilités assez importantes et qui doivent être prises en compte dans l'éventuelle implantation de constructions nouvelles. Ces dernières sont donc envisageables, mais de façon limitée. Cela concerne la RD44, les activités agricoles (zones d'épandages et bâtiments d'élevage), la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) du Marais du Brézou et les secteurs affectés par le bruit de l'A89.
- contraintes très élevées : l'urbanisation doit y être exclue. Cela concerne les reculs liés à l'A89.

C'est donc le cadre de réflexion de base pour les modifications de zonages envisagées.

LEGENDE

-  Zonage initial
-  Demandes recensées
-  Proposition de modification de zonage



2- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

Ces propositions ont été faites initialement à la mairie par le bureau d'études. La carte ci-contre les présente.

On y retrouve :

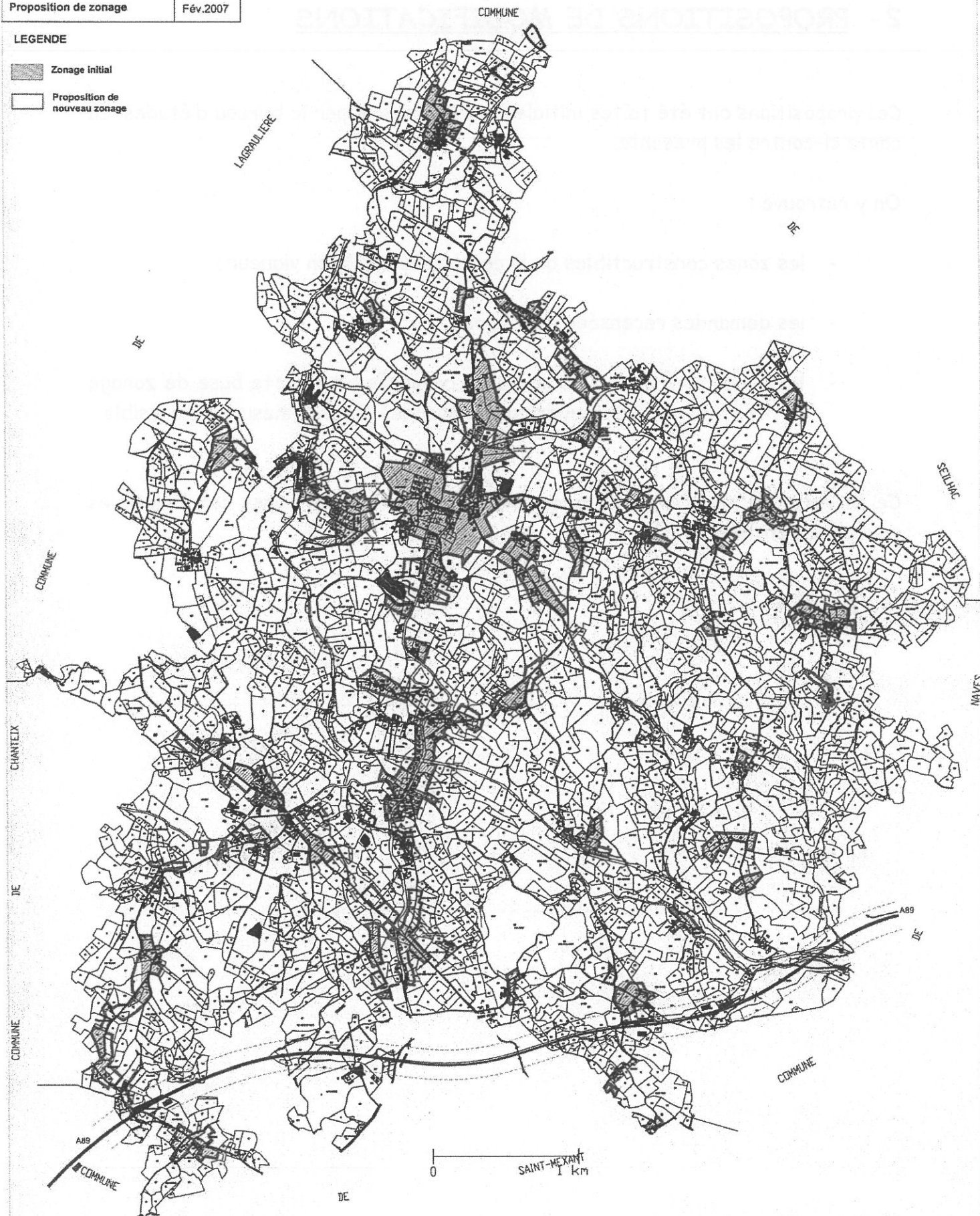
- les zones constructibles de la carte communale en vigueur ;
- les demandes recensées initialement.
- les zones constructibles nouvelles proposées sur cette base de zonage initial et de prise en compte des demandes, dans la mesure du possible.

Ce scénario de modification correspond à une surface de zones constructibles nouvelles d'environ 29 Ha.

Commune de St-Clément	
Carte Communale	
Proposition de zonage	
Fév.2007	

LEGENDE

-  Zonage initial
-  Proposition de nouveau zonage



3- DEMANDES DE MODIFICATIONS

Ces modifications sont celles proposées par la mairie de St Clément.

On y retrouve :

- les zones constructibles de la carte communale en vigueur ;
- les zones constructibles nouvelles demandées par la municipalité.

Ce scénario de modification correspond à une surface de zones constructibles nouvelles d'environ 28 Ha.

Sur la base de ces propositions initiales et des demandes de la mairie, une proposition de zonage a été élaborée après consultation des gestionnaires de réseaux et en concertation avec les services de l'Etat - parfois avec des réserves, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Ce tableau synthétise les différents facteurs concernant la constructibilité de ces zones et propose un avis pour chacune d'entre-elles. Il correspond donc au nouveau zonage proposé pour la carte communale de St Clément.

N°	Principales parcelles concernées (totalité ou partie)	Hameaux / lieux-dits	Surface totale	Surface disponible	Occupation du sol - Sensibilité paysage	Servitudes	RD : recul, accès visibilité	Agriculture : activités, reculs	Limites à l'urbanisation	Bâti existant / Atouts à l'urbanisation	Réseaux			Constructibilité retenue	Motivations refus & remarques
											Voies	AEP	Elec.		
1	49-50	Treize Vents	1,06	1,06	Prés en bordure de petit bois	Proximité épandage	/	Secteur agricole	Secteur agricole	Non bâti; continuité secteur pavillonnaire de Seilhac	✓	✓	✓	Partie de 49 uniquement	
2	45-46-58	Aux Etangs	0	0	Prés et bosquets autour	/	/	Secteur agricole	Secteur agricole	Bâti isolé existant	✓	✓	✓	Non	Milage; paysage
3	73-74	Croix Bourrué	0	0	Prés et bosquets	Proximité épandage	/	Bâtiments d'élevage et épandages proches	Secteur agricole; extension de l'existant	Bâti étalé	✓	✓	✓	Non	2 bâtiments d'élevage + lignes de crêtes
4	271	Croix Bourrué - RD44	0,32	0,32	Pré; délaissé routier	/	RD44	/	Extension linéaire	Bâti linéaire et dispersé	✓	✓	✓	Oui	Extension de la 271; recul de 25m de la RD44; accès sur délaissé
5	223	A Prélong	0,13	0,13	Pré; délaissé routier	/	RD44	/	Extension linéaire	Bâti étalé existant	✓	✓	✓	Oui; recul de 25m RD44	Accès sur délaissé
6	208-209-210	A la Croix	1,08	0,82	Pré et boisement	Proximité épandage	/	/	Isolé, secteur agricole	Un bâtiment existant	✓	✓	✓	Oui	Avis négatif des services: milage, activités agricoles
7	263-264-267	Boscarel	0	0	Pré et bâti	/	RD167	/	Isolé	Un bâtiment existant	✓	✓	✓	Non	Isolé en bord de RD; milage
8	40-41-42-43	Bourg cimetière	0,8	0,34	Bâti étalé et prés	/	RD167	/	Linéaire (modéré)	Linéaire étalé; jonction bâti existant	✓	✓	✓	Oui	
9	17-18	Bourg Borderie	0,36	0,83	Pré en frange du bourg	Présence épandage	/	/	Extension peu dense	Frange pavillonnaire; renforcement bourg	✓	✓	✓	Oui avec réserves	
10	275-278	Bourg Roussille	0,61	0,61	Pré en frange du bourg	/	/	/	Extension urbanisation	Frange pavillonnaire; renforcement bourg	✓	✓	✓	Oui, uniquement 278	Comblement dent creuse
11	113	Bourg l'Anis	0,48	0,48	Pré contre boisement	/	/	/	Extension urbanisation	Frange pavillonnaire; renforcement bourg	✓	✓	✓	Oui	
12	131-43	Bourg Grand Champ	0,66	0,19	Prés	/	RD167	/	Extension urbanisation	Frange pavillonnaire; renforcement bourg	✓	✓	✓	Oui	Accès sur chemins ruraux
13	39-135	Mayne	0,21	0,21	Prés	/	RD167	/	Extension urbanisation pavillonnaire	Frange pavillonnaire; renforcement existant	A C C E S	✓	✓	Oui	Accès regroupés
14	88-24	Lo Polissoune	0	0	Prés	/	/	Secteur agricole	Extension linéaire forte	Non bâti	✓	✓	✓	Non	Extension linéaire; constructible existant non construit
15	150-18...	La Gare	2,3	0,37	Hameau linéaire ancien	/	RD167	/	/	Bâti linéaire existant; comblement dents creuses	✓	✓	✓	Oui	
16	157	Las Leix	0,44	0,44	Prés	/	RD167	/	Dispersion du bâti; extension linéaire	Non bâti	A C C E S	✓	✓	Oui	Un seul lot avec accès commun avec parcelle 156
17	90	Bois les Bassas	0	0	Boisement	/	RD167	/	Dispersion du bâti; visibilité	Non bâti; constructions proches	✓	✓	✓	Non	Sécurité accès (visibilité); milage; paysage
18	144	Les Bordes Ouest	0,16	0,16	Prés	/	/	Bâtiment d'élevage proche	/	Hameau; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui	
19	35-36-218	Les Bordes Est	1,18	0,6	Bâti et pré	Proximité épandage	/	Secteur agricole	/	Hameau; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui	

N°	Principales parcelles concernées (totalité ou partie)	Hameaux / lieux-dits	Surface totale	Surface disponible	Occupation du sol - Sensibilité paysage	Servitudes	RD : recul, accès visibilité	Agriculture : activités, reculs	Limites à l'urbanisation	Bâti existant / Atouts à l'urbanisation	Réseaux			Constructibilité retenue	Motivations refus & remarques
											Voies	AEP	Elec.		
20	207-208-242	Lespinat Sud	0,52	0,52	Prés	/	/	Secteur agricole	Etalement	Frange village; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui; hors épandage	Limité
21	109	Le Bos	0,15	0,15	Prés	/	/	Bâtiments d'élevage proches	Agriculture et étalement	Non bâti; frange du village	✓	✓	✓	Oui	Avis réservé des services de l'Elat (bâti diffus)
22	169-170-72-...	Bossoutrot	1,45	0,45	Hameau et prés	/	/	Secteur agricole	Agriculture et extension linéaire	Hameau existant	✓	✓	✓	Oui	
23	78	Chaumeil	0,25	0,25	Prés	/	/	/	/	Hameau étalé; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui	
24	110	Riou del Got	0,17	0	Bâti et pré	/	RD7	/	/	Petit hameau; bâti existant	✓	✓	✓	Oui	
25	230-241	Bois du Roc	0,03	0,03	Prés	Limite zone de bruit A69	/	Secteur agricole	Agriculture	Hameau; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui	
26	124-126	Au Bes	0,62	0,4	Bâti et pré	/	/	Secteur agricole	Dispersion du bâti	Bâti isolé existant	✓	✓	✓	Oui	
27	9-10-77	Maurin	0	0	Bâti et pré	/	/	Secteur agricole	Extension forte	Bâti isolé existant	✓	✓	✓	Oui	Réduit aux parcelles 9&10 (277 en ligne de crête, autre côté voie)
28	138-139-165-166	Bois les Barres	1,12	1	Prés	/	/	Secteur agricole	Extension	Non bâti	✓	✓	✓	Oui	
29	27-117	Las Salesse	0,94	0,6	Prés	/	/	/	/	Bâti linéaire et dispersé; renforcement et comblement de l'existant	✓	✓	✓	Oui	
30	195-196-197-202-327	Tête des Bois	0,94	0,1	Hameau dispersé	Bâtiments d'élevage (sur bâti existant)	/	Bâtiment d'élevage	Agriculture	Hameau agricole; renforcement de l'existant	✓	✓	✓	Oui	
31	178-186-185-70-243-245-187-352	Peuch de la Pouge	0	0	Boisement	/	/	/	Extension linéaire forte	Non bâti	✓	✓	✓	Non	Surplomb RD44; zone naturelle
32	72-197	Pougas de la Forêt	0,62	0,2	Bâti et pré	Bâtiment d'élevage	/	Bâtiment d'élevage	Agriculture	Hameau agricole; bâti existant	✓	✓	✓	Oui	
33	199-210-79-98-248-185	Pougas des Plats	2,28	0,53	Bâti linéaire et prés	/	RD44 (accès)	/	Extension linéaire	Bâti linéaire; densification existant	A C E S	✓	✓	Oui	Pas d'accès sur la RD44
34	118-119	La Pouge	0	0	Prés	Epannage	/	Secteur agricole + épandage	Agriculture; étalement du bâti	Non bâti	✓	✓	✓	Non	Agriculture; dispersion bâti
35	361-110-111-113-114	Chassagnou	2,57	2	Prés (et une construction)	/	/	Secteur agricole	Etalement linéaire	Bâti isolé	✓	✓	✓	Oui	Réserves des services de l'Elat (dispersion; linéaire; paysage)
36	154-155-156	Les Vergnes	1	0	Hameau étalé	/	/	Secteur agricole	/	Petit hameau; renforcement de l'existant	✓	✓	✓	Oui	
37	174-175-176-179	Les Plats Est	0,81	0,4	Bâti et boisement	Monument historique	/	/	Extension	Bâti éparpillé	✓	✓	✓	Oui	Réduit
38	184-371-65-196	Les Plats Sud	1,37	0	Bâti appartenant à village éclairé	Monument historique	/	Bâtiment d'élevage proche (sur bâti existant)	/	Village éclairé; confortement existant	✓	✓	✓	Oui	Limité

DEFAVORABLE

SENSIBLE

FAVORABLE

N°	Principales parcelles concernées (totalité ou partie)	Hameaux / lieux-dits	Surface totale	Surface disponible	Occupation du sol - Sensibilité paysage	Servitudes	RD : recul, accès visibilité	Agriculture : activités, reculs	Limites à l'urbanisation	Bâti existant / Atouts à l'urbanisation	Réseaux			Constructibilité retenue	Motivations refus & remarques
											Voies	AEP	Elec.		
39	282-57-58-59	Les Plats centre	0	0	Bâti et prés	Monument historique	/	Bâtiment d'élevage proche (sur bâti existant)	Agriculture	Village éclaté; confortement existant	✓	✓	✓	Non	Extension limitée sur parcelle 241 hors périmètre bâtiment d'élevage
40	38-43	Les Plats Ouest	0	0	Bâti dispersé	Monument historique (partie) + bâtiment d'élevage (sur bâti existant)	/	Bâtiment d'élevage	/	Village éclaté; confortement existant	✓	✓	✓	Non	Protection agriculture; possibilité d'évolution de l'existant
41	34-35	Peuch Rajou	0	0	Bâti	/	/	Secteur agricole	/	Bâti existant étalé	✓	✓	✓	Non	Secteur agricole; dispersion du bâti
42	38-100-101-91-99-103	Les Plats Nord	1,57	1,05	Prés et bâti	Monument historique	/	Secteur agricole	Agriculture et extension	Village éclaté; confortement existant	✓	✓	✓	Oui	Limité (hors 38 & 101)
43	24-98-35-38	Bois de las Rochas	1,45	1,45	Prés	/	/	Secteur agricole + bâtiment d'élevage proche	Agriculture et extension	Hameau agricole proche; renforcement existant	✓	✓	✓	Oui	Avis négatif des services; milage, activités agricoles
44	148	La Fontbonne	0,28	0,28	Boisement	Bâtiment d'élevage proche	/	Secteur agricole + bâtiment d'élevage	Agriculture et extension	Hameau dispersé	✓	✓	✓	Oui	
45	16-17-19	La Fontbonne Sud	1,1	0,9	Prés	Présence épandage	/	Secteur agricole	/	Bâti dispersé; confortement existant	✓	✓	✓	Oui	Réduit
46	94-95-104-105-142-147	Goutte Mounière	0	0	Prés	Présence épandage (en partie)	/	Secteur agricole	Extension linéaire (très forte)	Bâti dispersé	✓	✓	✓	Non; réduction CC Initiale	Extension linéaire; ligne de crête, secteur agricole
47	2-100-96	Les Rivières Nord	0,74	0,74	Prés	Présence épandage (en partie)	/	Secteur agricole	/	Bâti dispersé; confortement zone constructible	✓	✓	✓	Oui; partiel	Extension linéaire; ligne de crête, secteur agricole
48	137-140-175-177	Les Rivières Sud	1,13	1	Prés	Limite zone de bruit A89	/	/	Nuisances A89	Bâti dispersé	✓	✓	✓	Oui	
49	52-99	Grandmont	0,65	0,65	Prés	/	/	Secteur agricole	/	Hameau étalé; confortement existant	✓	✓	✓	Oui	Réduit
50	65-68	Champ de Mayne (stade)	2,84	2,52	Equipements sportifs et loisirs, prés	/	RD44	/	Equipements existants	Equipements; urbanisation bourg et vocation d'activités	✓	✓	✓	Oui	
51	44-57	Bos Breton	0,18	0,18	Pré	Bâtiment d'élevage		Secteur agricole + bâtiment d'élevage	Agriculture	Bâti agricole dispersé	✓	✓	✓	Oui	Avis réservé des services de l'Etat (agriculture)
52	125-134-139-161	Bourg Chastagnol / RD44	2,78	0,82	Bâti dispersé et prés	/	RD44	/	/	Bâti étalé linéaire en frange d'urbanisation; densification existant	✓	✓	✓	Oui	Réduit
53	217	Bourg Champ de l'Anis	0,76	0,76	Prés et boisements	/	/	Secteur agricole	Extension urbanisation	Frange agglomération; renforcement bourg	✓	✓	✓	Oui	
54	31-153-33-152	Bourg Bois de la Garenne	0	0	Bosquet	Epandage (partiel)	/	Epandage	Extension linéaire forte	Non bâti	✓	✓	✓	Non	Bâti linéaire, épandages, zone naturelle humide
55	146-147-171-172-190	Pouges de l'Anis	0	0	Bâti linéaire et prés	Epandage proche	/	Epandage	Activités agricoles	Bâti linéaire	✓	✓	✓	Non	Ligne de crête

DEFAVORABLE

SENSIBLE

FAVORABLE

CONCLUSION

Les modifications envisagées constituent une réponse immédiate à la pénurie de terrains constructibles sur la commune de St Clément. Cependant, de nombreux secteurs posent problème, notamment par rapport aux risques de dispersion de bâti et de mitage du territoire, ce qui poserait des problèmes, tant par rapport aux activités agricoles, que par rapport aux espaces naturels ou aux paysages.

En outre, vu les surfaces concernées et la pression foncière que connaît la commune (qui devait perdurer, même à un niveau un peu moindre, une fois l'« explosion » immobilière retombée), la carte communale n'offre que des possibilités de réponses limitées (deux types de zones seulement). Il conviendrait donc, à relativement court terme, d'envisager un PLU pour la commune, PLU qui permet une maîtrise qualitative de l'urbanisation (différents types de zones, règlement, orientations d'aménagements...).

CONCLUSION

Les modifications envisagées constituent une réponse préalable à la poursuite de
territoires constructibles sur la commune de St CLEMENT. Cependant, de nombreux
écarts sont prévus, notamment par rapport aux risques de glissement de
terrain et de mitigation du territoire, ce qui nécessite des prévisions, tout par rapport
aux activités agricoles, que par rapport aux espaces naturels ou aux paysages.

En outre, vu les surfaces concernées et la précision technique que connaît la
commune (qui doit passer, même à un niveau un peu inférieur, les faits
l'« explosion » immobilière restreinte), la carte communale n'est pas des
possibilités de révisions limitées (deux types de zones seulement).
Cependant, donc, à relativement court terme d'élaborer la PLU pour la
commune PLU qui permet une certaine qualité de l'habitat (différents
types de zones, régime, orientation d'aménagement...).

4^{ème} PARTIE

JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

4^{ème} PARTIE

JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

1ère PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

I- Normes supra communales

1. Schéma directeur - Schéma de cohérence territoriale
2. SDAGE Adour - Garonne

II- Justification par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

1. Equilibre entre les différents espaces
 - a. Assurer le renouvellement et le développement urbain.
 - b. Assurer le développement des espaces ruraux.
 - c. Assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
 - d. Assurer la protection des espaces naturels et des paysages.
2. Diversité des fonctions urbaines
 - a. Assurer la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.
 - b. Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, pour l'habitat, les activités économiques et commerciales, les activités sportives et culturelles et les équipements publics.
 - c. Assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat.
 - d. Prendre en compte les moyens de transport.
 - e. Prendre en compte la gestion des eaux.
3. Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
 - a. Maîtriser les besoins de déplacement et la circulation automobile.
 - b. Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains et du patrimoine bâti.
 - c. Prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

SOMMAIRE

1ère PARTIE - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

I - Normes supra communales

1. Schéma directeur - Schéma de cohérence territoriale

2. SDAGE Adour - Garonne

II - Justification par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

1. Équilibre entre les différents espaces

- a. Assurer le renouvellement et le développement de son
- b. Assurer le développement des espaces ruraux
- c. Assurer la préservation des espaces affectés aux usages agricoles
- d. Assurer la protection des espaces naturels et des paysages

2. Diversité des fonctions urbaines

- a. Assurer le maintien d'un tissu résidentiel de bon et moyen
- b. Développer les capacités de construction et de réhabilitation
- c. Assurer la diversité des activités économiques et sociales
- d. Assurer la diversité des équipements et des services
- e. Assurer la diversité des équipements et des services
- f. Assurer la diversité des équipements et des services

3. Utilisation équilibrée et équitable des espaces agricoles, ruraux et urbains

- a. Maintenir les besoins de déplacement et de communication
- b. Assurer la diversité des équipements et des services
- c. Assurer la diversité des équipements et des services
- d. Assurer la diversité des équipements et des services
- e. Assurer la diversité des équipements et des services
- f. Assurer la diversité des équipements et des services

2ème PARTIE : INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT - PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I- ESPACES NATURELS

Sites de qualité ou sensibles

II- ESPACES AGRICOLES

III- PATRIMOINE

1- Patrimoine bâti

2- Patrimoine paysager

IV- SANTE PUBLIQUE

3- L'eau

4- Le bruit

5- La qualité de l'air

6- Les déplacements

I - ESPACES NATURELS

Sites de qualité et paysages

II - ESPACES AGRICOLES

III - PATRIMOINE

1- Patrimoine bâti

2- Patrimoine paysager

IV - SAUVE GARDE

3- Eau

4- Forêt

5- La qualité de l'air

6- Les déplacements

1ère PARTIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

Sur l'ensemble des modifications proposées ou demandées, 41 ont été retenues par la mairie au final. Ces modifications respectent l'économie générale de la carte communale en vigueur actuellement, puisqu'elles ne concernent, de façon générale, que des extensions de noyaux bâtis existants (dont huit pour la seule agglomération du bourg)..

Sur ces 41 modifications, sept correspondent à des créations de zones constructibles nouvelles :

- une seule (Treize Vents) n'est pas bâtie : elle est attenante à un secteur de développement du bâti de la commune de Seilhac ;
- deux sont peu bâties :
 - o Chassagnou : elle correspond à un projet d'équipement public intercommunal ;
 - o A la Croix : habitations isolées ;
- Quatre correspondent à des noyaux bâtis existants qui sont confortés.

De façon globale, l'organisation du territoire de la commune n'est donc pas modifiée. On peut cependant craindre, pour certains secteurs, un risque d'étalement et de mitage, du fait de l'impossibilité de maîtriser l'urbanisation de façon qualitative avec la carte communale (voir réserves au tableau de justification ci-dessus).

I- NORMES SUPRA COMMUNALES

1. Schéma directeur - Schéma de cohérence territoriale

La commune est comprise dans le périmètre d'un schéma directeur du Pays de Tulle - Cœur de Corrèze. Elle doit donc être compatible avec ce Schéma Directeur (cf. 1^{ère} partie-2.3).

Cependant, ce Schéma Directeur sera bientôt remplacé par un SCoT ; à ce jour, le PADD du SCoT indique les grandes orientations retenues pour le Pays :

- Affirmer le positionnement interrégional du bassin de Tulle ;
- Choisir la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale comme fil conducteur de l'aménagement du territoire ;
- Faire l'effort de la qualité de l'urbanisme et de l'habitat pour un accueil durable
- Favoriser la pérennisation et le renforcement d'une activité économique diversifiée en offrant une large gamme de localisation et de services possibles
- Promouvoir une mobilité durable pour préserver les ressources, assurer le droit au transport pour tous et optimiser les différentes fonctions économiques du territoire.

Ces orientations se déclinent en objectifs, avec notamment :

- Assurer la pérennisation de la ressource en eau ;
- Articuler la politique d'accueil souhaitée par les élus avec le maintien d'une agriculture vivante en affirmant des zonages clairs dédiés à l'agriculture, à la forêt et à l'urbanisation ;
- Développer la multifonctionnalité de l'agriculture et de la forêt ;
- Accorder une place prioritaire aux paysages et au patrimoine ;
- Préserver durablement les espaces d'intérêt écologique et paysager à l'échelle du SCoT ;
- Privilégier la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation dans les secteurs déjà équipés et bien structurés...

Ces objectifs conduisent à une gestion économe du territoire en évitant l'étalement de l'urbanisation, en linéaire ou non. Il est à noter que certaines des modifications ne rentrent pas tout à fait dans ce cadre (cf. tableau) et que la totalité des surfaces ouvertes à l'urbanisation, dans le cadre d'une carte communale, ne permet pas une gestion qualitative de cette urbanisation, comme cela serait possible avec un PLU.

2. SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Adour - Garonne**

Rappel des objectifs du SDAGE :

+ Gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux

- Protéger les écosystèmes aquatiques et les zones humides
- Restaurer les phénomènes de régulation naturels et la dynamique fluviale
- Valoriser le potentiel piscicole du bassin

+ Gestion qualitative de la ressource

- Assurer santé, salubrité publique et alimentation en eau potable
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques
- Restaurer les axes migrateurs et assurer la vie piscicole
- Permettre un développement des usages respectueux de l'environnement

+ Gestion quantitative de la ressource

- Restaurer les débits pour préserver la vie des rivières et permettre durablement les usages
- Réduire l'impact négatif de certaines gestions hydrauliques
- Mieux protéger et exploiter les eaux souterraines
- Mieux connaître pour planifier

+ Gestion des risques de crues et inondations

+ Organisation et gestion de l'information eau

- Organiser sur le bassin la production et la circulation des données sur l'eau
- Suivre et soutenir la mise en œuvre des SDAGE et SAGE
- Développer la formation - information - recherche autour des nouveaux enjeux et outils de la gestion équilibrée

+ Organisation de la gestion intégrée

- Définir un cadre de cohérence très ouvert pour la délimitation des périmètres de SAGE
- Favoriser la gestion globale par bassins versants, grandes vallées et systèmes aquifères
- Encourager le développement équilibré des activités d'agrément liées à l'eau
- Favoriser l'exécution des programmes prioritaires majeurs du SDAGE

La commune n'est concernée par aucun cours d'eau majeur. Elle se situe en amont du réseau hydrographique, avec de nombreuses sources sur son territoire. Elle est essentiellement concernée par les objectifs de préservation et restauration des milieux aquatiques, de santé, salubrité publique et alimentation en eau potable et de protection des écosystèmes aquatiques et les zones humides. Les reculs par rapport aux captages en eau potable ont été respectés ; il n'y a pas d'extension d'urbanisation nouvelle dans les secteurs sensibles (proximité des cours et plans d'eau, prairies humides).

En dehors des contraintes d'ordre national, du SD / SCoT et du SDAGE, elle n'est concernée par aucune norme supra communale particulière : seules les protections et servitudes susmentionnées (diagnostic et Porter A Connaissance de l'Etat) s'appliquent donc à son territoire.

II- JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ARTICLES L.110 et L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU doit être conforme aux articles L 110 et L 121.1 du code l'urbanisme.

Art. L.110 et L 121.1 du code de l'urbanisme :

- art L 110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

- art L 121.1 :

« Les schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les modifications proposées doivent être compatibles avec les objectifs de ces deux articles. Ils peuvent se justifier par rapport à trois principes fondamentaux édictés dans l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

1. Equilibre entre les différents espaces :

- a. Assurer le renouvellement et le développement urbain.

Les modifications concernent l'ensemble de la commune tout en confortant les principaux noyaux : bourg, secteur des Plats et des Quatre Routes.

- b. Assurer le développement des espaces ruraux.

Les zones constructibles ont été définies de manière à répondre à des besoins répertoriés par la commune et de façon à protéger les activités agricoles existantes et à assurer ainsi leur pérennité. Cependant, le développement de la construction, vient contribuer au développement économique de la commune.

- c. Assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Pour ce faire :

- les zones constructibles s'appuient en partie sur celles prévues en assainissement collectif, ce qui permet la construction sur des parcelles plus petites et donc une plus grande densité de bâti ;
- l'urbanisation est centrée sur les noyaux existants ;
- les reculs par rapport aux plans d'épandage et aux bâtiments d'élevage sont respectés ;
- les espaces boisés sont évités.

- d. Assurer la protection des espaces naturels et des paysages.

Pour ce faire l'urbanisation :

- évite les boisements et les zones fragiles et sensibles pour l'environnement (bords des plans et des cours d'eau, grands ensembles boisés, prairies humides...) ;
- est limitée, dans la mesure du possible, dans les espaces à dominante agricole ou naturelle;
- épargne les points de vue majeurs, sur le paysage et sur les éléments de patrimoine ;
- limite l'étalement linéaire le long des axes.

2. Diversité des fonctions urbaines

- a. Assurer la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Afin de permettre des types de logements différents, les zones constructibles sont localisées à des types d'emplacements différents :

dans le bourg, près du bourg, au niveau des hameaux anciens, des lotissements... Cependant la carte communale seule ne peut suffire à atteindre cet objectif et d'autres actions peuvent également être mises en place (Programme d'Aménagement de Bourg (en cours actuellement), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, construction de locatif, de logement social...). A ce propos, il est à noter que la commune a mené une politique active de lotissement et de logement social qui a permis une diversification du parc de logement et un renforcement important du bourg.

- b. Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, pour l'habitat, les activités économiques et commerciales, les activités sportives et culturelles et les équipements publics.

Les surfaces constructibles intègrent une marge suffisante pour permettre aux différents types d'utilisation du sol (logement, activités, agriculture, loisirs...) de coexister.

En ce qui concerne la réhabilitation, d'autres procédures (type OPAH...) peuvent être utilisées.

- c. Assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat.

Cet équilibre est assuré par la répartition des zones constructibles sur l'ensemble du territoire communal, par la proximité des réseaux de communication ainsi que par l'extension possible des activités présentes.

- d. Prendre en compte les moyens de transport.

L'accès direct aux voies de communication est une condition indispensable pour la délimitation d'une zone constructible ; de plus, la présence de zones constructibles dans les différentes parties de la commune permet de répondre à des besoins d'implantation différents selon les lieux d'activités des nouveaux arrivants et limiter ainsi les besoins en déplacements. Le renforcement de l'agglomération du bourg tend à limiter les besoins en déplacements.

- e. Prendre en compte la gestion des eaux.

Les zones constructibles sont toutes desservies par le réseau d'eau potable. En outre, l'urbanisation s'appuie sur les zones desservies en assainissement collectif et sur celles où le sous-sol et la taille des parcelles permettent l'installation d'assainissement autonome.

Les zones constructibles évitent de façon stricte les zones de protection des captages et des prises d'eau.

3. Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

- a. Maîtriser les besoins de déplacement et la circulation automobile.
Afin de limiter l'accroissement des déplacements automobiles, les zones constructibles ont été délimitées à partir des noyaux d'urbanisation existante en privilégiant le bourg et ses environs. Toutes ces zones ont un accès direct aux voies de communication (de nombreux actifs travaillant en dehors de la commune).
- b. Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains et du patrimoine bâti.
Ces objectifs ont été respectés, grâce aux orientations mentionnées au 1.d. et au 2.e. ; l'urbanisation est limitée dans la mesure du possible dans les secteurs comportant des points de vue ou une covisibilité avec les éléments de patrimoine et le bâti de qualité. Cependant, pour une bonne intégration dans le paysage, le bâti nouveau devra respecter les caractéristiques locales. Cet aspect concerne donc la délivrance des permis de construire, précisée par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- c. Prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.
 - + Il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. Elle a été concernée par des arrêtés de catastrophes naturelles (inondations, coulées de boue, mouvements de terrain).
 - + Pour ce qui concerne la pollution des eaux potables par les eaux usées, les orientations ont été indiquées au 2.e.
 - + Pour les risques liés aux établissements artisanaux ou industriels, cet aspect reste très limité sur la commune.
 - + Les risques naturels : aucun risque identifié sur la commune.
 - + En ce qui concerne les nuisances, les reculs par rapport aux voies sont de :
 - 100 mètres par rapport à l'A89 ;
 - 25 mètres par rapport à la RD44;
 - 10 mètres de l'axe des RD 7, 167 et 58.

Ces reculs doivent être respectés lors de la délivrance des permis de construire. Les zones constructibles nouvelles le long de ces axes concernent des parties actuellement urbanisées qui sont densifiées (avec parfois certaines réserves concernant les accès, demandées par le Conseil Général et reportées sur le plan de zonage).

+ Les reculs par rapport aux zones d'épandage et aux bâtiments d'élevage ont été respectés dans la délimitation des zones constructibles (en tenant compte des différents paramètres de l'activité agricole, notamment l'utilisation des bâtiments et la pérennité de l'exploitation) à quelques restrictions près (voir tableau des justifications).

2^{ème} PARTIE

INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I- ESPACES NATURELS

Sites de qualité ou sensibles

ZNIEFF du marais du Brézou (type I) : aucune zone constructible dans ce périmètre, ni à proximité, ni sur le cours amont du ruisseau (zone constructible nouvelle la plus proche sur ce cours est à plus de deux Km à vol d'oiseau et concerne un noyau bâti existant).

Les grands boisements : les zones constructibles se situent dans le prolongement des noyaux urbains existants ; elles concernent soit des espaces actuellement en prairies, soit des secteurs boisés, mais elles ne les morcellent pas, ni n'interrompent les corridors biologiques ; elles concernent uniquement dans quelques cas les franges de ces espaces.

Prairies humides : la délimitation des zones constructibles a évité les secteurs humides riches et sensibles sur le plan environnemental, mais également défavorables à l'urbanisation.

II- ESPACES AGRICOLES

De façon générale, sur l'ensemble de la commune, la consommation de terres agricoles a été limitée en appuyant essentiellement les zones constructibles nouvelles sur les noyaux déjà urbanisés, que ce soit le bourg (qui est privilégié) ou les hameaux, zones limitant d'ores et déjà les activités agricoles et donc davantage destinées à être densifiées.

Les zones agricoles se répartissent sur l'ensemble de la commune. Les zones constructibles qui empiètent sur des surfaces agricoles ne les morcellent pas car elles s'appuient dans tous les cas sur du bâti existant et concernent uniquement les franges de ces surfaces.

Cependant quelques secteurs constructibles sont situés dans des secteurs à dominante agricole (voir tableau des justifications).

De façon globale, pour l'ensemble des activités agricoles, la délimitation des zones constructibles a été effectuée en concertation avec les agriculteurs de la commune afin d'éviter tout risque de conflit ultérieur (pour les cas où les zones constructibles empiètent partiellement sur ces secteurs).

III- PATRIMOINE

1 - Patrimoine bâti

Les hameaux pittoresques recensés de la Rode et de Mante ne sont pas en zone constructible ; la zone constructible de Trauges n'est pas modifiée. Le secteur des Plats connaît quelques extensions des zones constructibles, mais toujours appuyées sur

l'existant et en maintenant des coupures entre les différents noyaux. De plus, le secteur est protégé par le périmètre de la chapelle des Plats (MH).

Toutes ces extensions s'organisent à partir des noyaux existants et en fonction des contraintes locales.

2- Patrimoine paysager

D'une façon générale, la qualité du paysage communal est préservée en appuyant les développements de l'urbanisation à partir de noyaux existants et en privilégiant la densification des secteurs déjà bâtis. Le mitage est limité, la préservation des points de vues assurée. Les principaux boisements sont protégés.

Points de vues principaux : les zones constructibles restent organisées sur le bâti existant afin de préserver les vues et les paysages.

Boisements : Ils sont en grande majorité épargnés par les zones constructibles, qui ne morcellent pas puisqu'elles s'organisent en noyaux sur le bâti existant.

IV- SANTE PUBLIQUE

1- L'eau

Eau potable : toutes les zones constructibles ont accès au réseau d'eau potable. Les captages et prises d'eau sont situés en zones non constructibles.

Eaux usées : les zones constructibles sont compatibles avec les directives du Schéma d'Assainissement.

La densité de la commune laisse une marge de manœuvre suffisante pour le développement de l'urbanisation, sans poser de problèmes spécifiques. En dehors des zones d'assainissement collectif, il conviendra de se reporter au schéma d'assainissement pour équiper les bâtiments du type d'assainissement autonome approprié.

Cependant, la situation actuelle de l'assainissement de l'agglomération du bourg et les perspectives de renforcement de l'urbanisation dans ce secteur nécessitent une extension de la lagune (secteur humide peu propice pour l'assainissement autonome et nécessitant donc un raccordement ; step proche de son niveau maximum de 300 EH).

2- Le bruit

Les sources de bruit sont très limitées sur la commune, en dehors de l'A89. Les zones constructibles nouvelles à proximité de l'autoroute (il y en a trois) sont toutes à plus de 250 mètres.

En dehors des secteurs déjà bâtis, les zones constructibles respectent les reculs par rapport aux voies.

3- La qualité de l'air

La vocation résidentielle et agricole de la commune (et le type d'activités présentes) ainsi que la densité de population et d'habitat n'induisent pas de problèmes spécifiques en matière de qualité de l'air. La densification et l'extension des zones urbanisées n'entraîneront pas de problème de cet ordre.

4- Les déplacements

Vu la densité de la commune, les trafics engendrés par l'urbanisation future ne créeront pas de conflits majeurs. Ils emprunteront les voies existantes (départementales et communales); celles-ci ont des emprises suffisantes pour permettre d'accueillir un trafic plus important. De plus, la volonté de renforcer l'agglomération du bourg tend à limiter les besoins en déplacements à l'intérieur du territoire communal. Il conviendra cependant d'être vigilant sur le trafic de la RD44, qui risque de s'intensifier alors qu'une urbanisation linéaire importante est présente le long de cet axe (état qui ne devra pas être accentué dans le futur).

