SAINT PRIEST DE GIMEL

Plan Local d'Urbanisme

Janvier 2007

PREFECTURE DE LA CORREZE
REÇU LE
- 6 MARS 2007
CONTROLE DE LEGALITE

Rapport de présentation

I.	Diagnostic	4
II.	Analyse de l'état initial de l'environnement	49
III.	Justification des choix	107
IV.	Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement	134

I	**Diagnostic**	4
A.	**Situation géographique et administrative**	5
1.	**Situation administrative**	5
2.	**Situation géographique**	7
3.	**Les contraintes d'urbanisme**	7
4.	**L'occupation de l'espace**	12
B.	**Prévisions démographiques et économiques**	14
1.	**Démographie**	14
2.	**Développement économique**	16
2.1	*L'Emploi*	16
2.2	*Secteurs d'activités économiques*	17
2.2.1	**Agriculture**	17
2.2.2	**Industrie, artisanat et commerce**	18
2.2.3.	**Tourisme et loisirs**	20
3.	**Développement résidentiel**	23
C.	**Equipements**	33
1.	**Voirie et infrastructures**	33
2.	**Déplacements et transports**	37
3.	**Les réseaux**	38
4.	**Equipements publics et services**	41
D	**SYNTHÈSE DES PRÉVISIONS**	46
	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	46
	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	
	AMENAGEMENT DE L'ESPACE	47
	DEPLACEMENTS URBAINS ET TRANSPORTS	47
	EQUIPEMENTS ET SERVICES	49
		49
II.	**Analyse de l'état initial de l'environnement**	51
A	**L'État initial de l'environnement**	52
1.	**Le milieu physique**	52
2.	**Le milieu naturel**	62
3	**Morphologie urbaine**	72
B	**LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE**	81
1.	**L'héritage historique**	81
2.	**Le patrimoine historique**	82

C	LE PAYSAGE	94
1.	Caractéristiques physiques	94
2.	Occupation du sol	94
3.	Analyse visuelle	97
4.	Les éléments marquants du paysage	103
5.	Les enjeux	104
6.	Orientations paysagères	106
III	Justification des choix	108
A	CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	109
B	CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES	114
C	SUPERFICIES DES ZONES	120
D	MOTIFS DE LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL	121
E	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	131
F	COMPATIBILITE DU PLU avec les documents d'urbanisme à l'échelle supra communale	134
G	LA CONCERTATION	136
IV	Evaluation des incidences des orientations du Plu sur l'environnement	137
A	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	138
	Milieu physique	138
	Les ressources naturelles	139
	Milieu naturel	142
	La pollution et les nuisances	143
	Le cadre de vie	145
	La qualité de vie	146
	Le suivi de l'évolution	147
B	LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	148

SAINT PRIEST DE GIMEL
PLAN LOCAL D'URBANISME
janvier 2007

1. Diagnostic

SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

1. Situation administrative

La commune de Saint Priest de Gimel se situe dans le département de la Corrèze, à l'est du pôle urbain de Tulle, capitale administrative du département.
Saint Priest de Gimel appartient au canton de Tulle-Campagne-Sud, comprenant en outre les communes de :

Angles-sur-Corrèze	Ladignac-sur-Rondelles	Saint-Bonnet-Avalouze
Charnac-les-Mines	Lagarde-Enval	Sainte-Fortunade
Le Chastang	Laguenne	Saint-Martial-de-Gimel
Cornil	Marc-la-Tour	
Gimel-les-Cascades	Pandrignes	

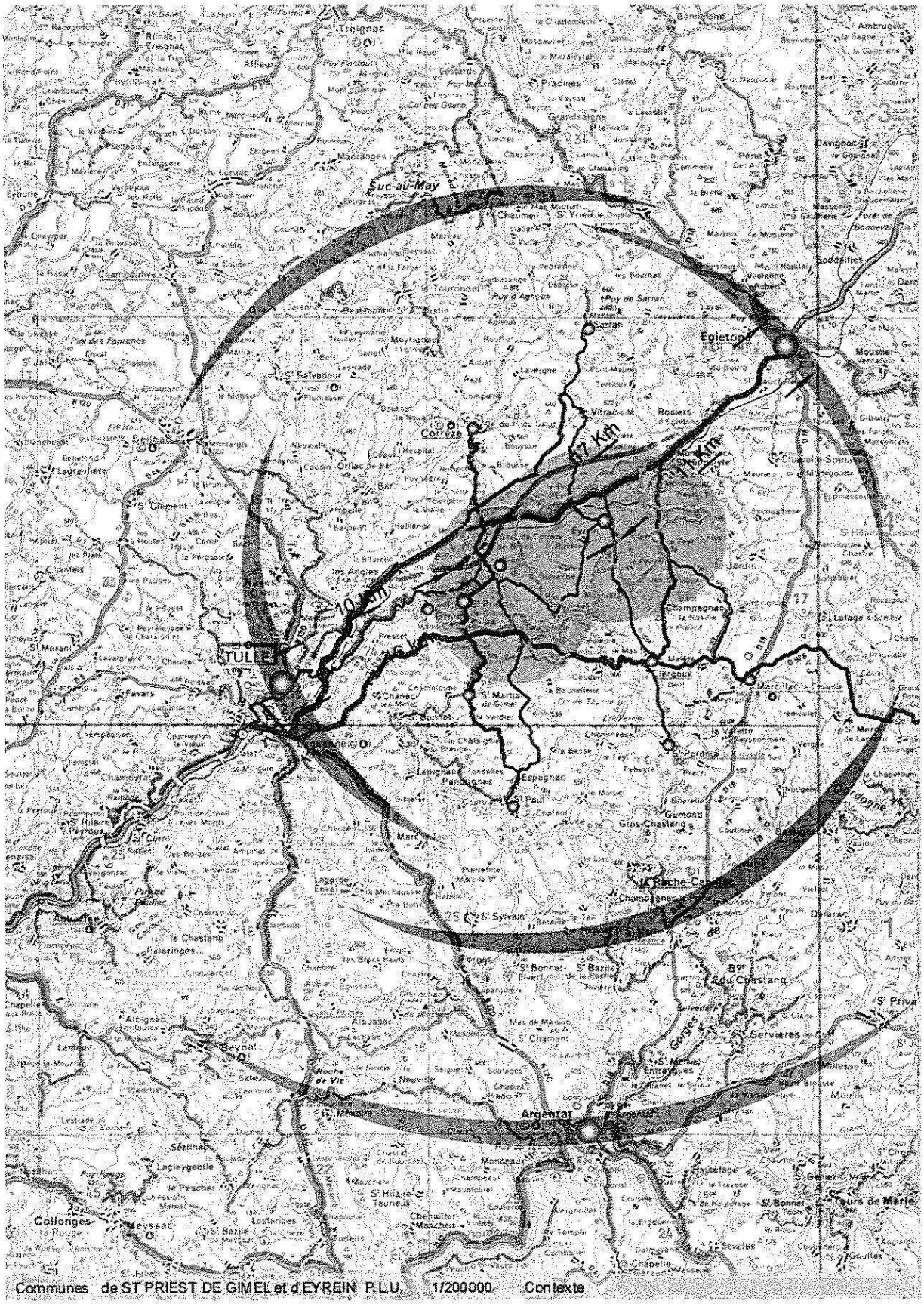
Les communes limitrophes sont :
Sur le canton de Corrèze :
Corrèze, au nord,
Vitrac-sur-Montane, au nord-est
Sur le canton de Tulle-Campagne-Sud :
Saint-Martial-de-Gimel, au sud, hors de la Communauté de communes
Gimel-les-Cascades, à l'ouest

La commune intègre la Communauté de communes du Pays de Tulle et le périmètre du Schéma Directeur du Pays de Tulle.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 21 décembre 2001.

La commune de Saint-Priest de Gimel compte 416 habitants au recensement de 1999 sur une superficie 1 768 hectares.

Origine historique
La commune a connu une occupation humaine à partir du paléolithique supérieur.


Communes de ST PRIEST DE GIMEL et d'EYREIN P.L.U. 1/200000 Contexte
Tregnac
Suc-au-May
Egletons
Corrèze
TULLE
Argentat
Beynat
Lagleygeolie
Collonges-la-Rouge
Meyssac
Servières
Gumond
Espagnac
Marcillac
Champagnac
Rosiers d'Egletons
Moustier
Soursac
Davignac
Ambrugeat
Pradines
Grandsaigne
Soudeilles
Lagraulière
Clergoux
Gros-Chastang
Le Roche-Canillac
Pont de Gimel
Eyrein
St Priva
Tours de Merle
10 km
17 km

2. Situation géographique

La commune de Saint-Priest-de-Gimel se situe dans le Massif Central, sur l'ouest du Plateau de Millevaches, dans la vallée de La Montane affluent de la Corrèze.
Les centres d'attraction, pôles d'emploi de services et d'équipements qui desservent Saint-Priest-de-Gimel sont facilement accessibles par la D1089 :
Le pôle administratif et économique de Tulle, dont l'accessibilité est renforcée par la construction de l'A89, à 10 km,
Le pôle d'équipements et services d'Egletons, à 16 km.

La commune de Saint-Priest-de-Gimel est située au centre d'un cercle de 12 à 16 km environ de rayon et qui passe par Tulle, Egletons, La Roche-Canillac, Les Monédières.
Argentat est à 25 km environ au sud.

Entre ces pôles, Saint-Priest est au contact de différents sites spécifiques qui offrent, d'une part, un intérêt touristique :

- les communes corréziennes vers la Dordogne ;
- les communes corréziennes vers Les Monédières.

D'autre part, Saint-Priest partage une communauté d'intérêts orientés vers le développement : les communes nombreuses qui s'organisent dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays de Tulle.

Les contraintes d'urbanisme

La Communauté de Communes du Pays de Tulle,
Créée par arrêté préfectoral en date du 16/12/1993, la Communauté de Communes du Pays de Tulle réunit 36 communes du département.
La communauté de communes du Pays de Tulle exerce les compétences en matière de :
Développement économique
Logement des personnes défavorisées
Activités culturelles ou socio - culturelles
Activité périe - scolaire
Aménagement rural
Assainissement non collectif
Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
Formation des élus
Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels, socio - culturels, socio éducatifs, sportifs
Création, aménagement, entretien de la voirie
Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanales ou touristique
Création et réalisation de zone d'aménagement concerté
Dispositifs contractuels de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale
Droit de préemption urbain
Etablissements scolaires d'enseignement supérieur et formation continue
Etudes et programmation
NTIC
OPAH

PLH
Protection et mise en valeur de l'environnement
SCOT
Tourisme

3.2 La compatibilité avec les documents d'urbanisme

Sont concernés le Schéma Directeur du Pays de Tulle, le Programme Local de l'Habitat du Pays de Tulle, le SDAGE.

Le Schéma Directeur du Pays de Tulle

Le Schéma Directeur du Pays de Tulle, approuvé le 26 octobre 1995, fixe les perspectives d'aménagement sur un périmètre de 28 communes, dont Saint Priest de Gimel.

Les objectifs retenus par le Schéma Directeur sont :

Enrayer le déclin démographique

Les structures d'accueil pour des activités économiques, mais aussi une offre diversifiée de logements de qualité et un cadre de vie amélioré, sont les principaux leviers sur lesquels agir.

Accompagner efficacement le processus de développement économique

Limiter l'aménagement de zones d'activités intercommunales à quelques projets significatifs. L'une des 4 zones d'activités intercommunales, la Z.A. de La Montane, se situe sur les communes de Saint Priest et d'Eyrein et a pour vocation d'accueillir à la fois de petites et moyennes entreprises industrielles ainsi que des projets consommateurs d'espace, tout en préservant le milieu naturel environnant.

Une attention toute particulière devra être portée à la qualité de l'aménagement, tant dans le traitement des abords (accès, signalétique, paysage), qu'à l'aménagement interne (voirie, éclairage, positionnement des masses bâties) et à la qualité des bâtiments et de leurs espaces attenants.

Néanmoins, la possibilité doit être laissée aux communes de réaliser quelques zones d'intérêt purement local, même si le développement économique du bassin ne peut raisonnablement pas reposer sur celles-ci.

S'engager dans une logique d'aménagement du territoire et de développement urbain.

Optimiser le passage de l'A 89 en favorisant les échanges externes

Améliorer les échanges internes du pays de Tulle.

Renforcer le pôle urbain de la ville centre, les pôles d'équilibre périphériques, conforter les bourgs ruraux

Les pôles d'équilibre périphériques, zones de développement stratégique, s'appuient sur les bourgs de différentes communes et structurent l'espace rural.

A Saint Priest de Gimel, Gare de Corrèze - Corrèze, est l'une des 5 zones prévues.

Renforcer l'attractivité résidentielle

Localiser les zones préférentielles de développement de l'habitat au regard

- du poids des pôles urbains et des bourgs d'équilibre
- des infrastructures routières existantes et des effets induits par les projets (en particulier l'A 89 et ses points d'échange)
- des projets de développement économique et notamment le positionnement des zones d'activités
- des zones de qualité au niveau paysager et/ou environnement, notamment dans les secteurs est et nord

Saint Priest de Gimel correspond à ces critères.

Assurer la mixité des fonctions urbaines, accueillir dans le tissu urbain des activités non nuisantes, d'équipements, services, commerces de proximité.

Préserver l'environnement et valoriser les activités rurales

Le territoire du Schéma Directeur se caractérise par la qualité et la diversité des espaces naturels et de ses paysages. Ceux-ci sont porteurs d'une image, d'où leur importance dans la perception de « l'agglomération » pour son attractivité globale future, le développement du tourisme. Maintenir les activités agricoles et notamment la zone agricole majeure du plateau est.

La commune de Saint Priest est située sur un secteur où l'agriculture se maintient relativement bien.

La commune d'Eyrein est située sur une zone fragilisée.

Valoriser le potentiel forestier et des zones humides sur le plan écologique et paysager, sur le plan économique et sur le plan touristique

Mettre en valeur le cadre de vie par des actions sur le paysage

Préserver l'habitat traditionnel

Qualifier les entrées de ville et « d'agglomération », dont les abords de la D1089 dans la traversée des communes de Saint Priest et d'Eyrein

Définir une politique paysagère pour la voirie sur le plan rapproché et pour la découverte des paysages.

Développer les activités touristiques en affirmant les valeurs paysagères des sites, notamment pour les activités liées à l'eau, à l'arbre, à la promenade

Améliorer la qualité de l'hébergement

Préserver les ressources, traiter les rejets et les risques hydrauliques

Le Schéma de Cohérence Territoriale

La révision du Schéma directeur sous la forme d'un SCOT a été prescrite le 24 février 2005. Le Syndicat Mixte du Pays de Tulle pour l'élaboration et le suivi du SCOT sur le périmètre des communes membres de la Communauté des Communes et Gimel, a été créé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2001 et par un arrêté complémentaire du 15 septembre 2005.

Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Tulle

Étude réalisée en 1994 dans le cadre de la révision du schéma directeur du pays de Tulle, avec un double objectif :

définir les zones d'urbanisation future réservées à l'habitat dans le SDAU

élaborer une politique d'habitat cohérente sur les 28 communes concernées.

Les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires sont centrées sur

l'espace central du Pays de Tulle et le cœur d'agglomération

les pôles d'équilibre périphériques et les centres intercommunaux potentiels, structures articulées sur 2, 3 ou 4 communes, chacune des communes ayant son propre site de centre bourg.

A l'est, le pôle d'équilibre est représenté par les sites d'articulation de Corrèze/Gare de Corrèze

les bourgs ruraux

Un maillage renforcé, une position d'échanges autoroutiers et un axe d'aménagement central assurent la cohésion du territoire

Le territoire rural
Cette définition concerne des espaces agricoles, des espaces forestiers, des espaces naturels, des masses urbanisées anciennes ou récentes relativement ponctuelles.
Les bourgs ruraux assurent un rôle prépondérant dans le maintien du patrimoine rural, des espaces agricoles et des espaces naturels. Leur renouvellement est nécessaire au maintien de petits équipements, services et commerces de proximité.
L'urbanisation nouvelle et au coup par coup devra être évitée dans le territoire rural au profit d'une urbanisation planifiée et structurée dans l'extension d'espaces urbanisés préexistants.
L'Amélioration de l'habitat ancien dont la répartition dans l'espace est un des éléments constitutifs de la pérennité d'un espace rural de qualité constitue une réserve d'accueil considérable
L'aménagement des centres bourgs sous tendra le recentrage du marché de l'habitat diffus.

Le territoire urbain ou l'extension des agglomérations
L'espace d'évolution stratégique potentiel se superpose aux territoires urbains ou aux territoires ruraux précédemment définis.
Quatre espaces de réserves potentielles d'urbanisation sont concernés et figurés, dont le site de Gare de Corrèze – Corrèze.
Une politique de diversification des fonctions est nécessaire sur les pôles d'équilibre pour éviter les risques de « périphérie-dortoir ».

Objectifs et éléments constitutifs d'une politique de l'habitat
L'habitat, élément-clé de l'attractivité du Pays de Tulle qui cherche à :
freiner de déclin démographique de la ville-centre
renforcer les synergies et les solidarités entre les communes
contribuer à la réussite de la politique de développement économique en renforçant les fonctions urbaines
augmenter l'attractivité du Pays de Tulle en direction des ménages actifs (sur le bassin d'emploi de Brive-Tulle) en offrant une gamme de produits diversifiée
renforcer les interventions sur l'offre en logements destinés aux ménages non actifs ou en difficultés.

Les orientations
Diversifier l'offre en logements :
publics : logements sociaux selon les localisations géographiques.
privés : interventions sur le bâti ancien.

Répondre à l'évolution de la demande
populations non actives (étudiants, personne âgées)
populations en situation transitoire (jeunes en formation)
Population socialement en difficultés

Utiliser les potentialités foncières (disponibilités et coût faible) en évitant une trop grande dispersion de la construction neuve et en favorisant le renforcement des bourgs

Maintenir un rythme régulier de réalisation d'opérations d'aménagement et ce, dans une cohérence temporelle concertée entre les communes.

Différencier l'offre entre les communes périphériques et sur la ville centre.

Localiser les zones préférentielles de développement au regard
- des pôles urbains et des bourgs d'équilibre
- des infrastructures routières, en particulier l'A89 et ses points d'échange
- projets de développement économique, zones d'activité avec les besoins en logements induits
- des zones de qualité au niveau paysager et/ou environnement, tel le secteur Est

Programme d'actions

Les actions programmées qui peuvent concerner les communes de Saint Priest et d'Eyrein sont :

1. Répartition des Prêts Locatifs Aidés afin d'accélérer le rythme de production de nouveau logements sociaux et de créer des logements locatifs dans les petites communes en fonction de l'existence de commerce, services et équipements de base et des prévisions à court terme de création d'emplois

Adapter l'offre au secteur des communes périphériques sous la forme de pavillons individuels ou accolés deux à deux, type T3 –T4, selon un positionnement géographique participant au renforcement des centres bourgs.
Opérations en acquisition amélioration dans les centres bourgs.

Renouveler et adapter offre de terrains en lotissements, à proximité des services urbains et dans un environnement de qualité afin de participer au renforcement des centres bourgs, limiter le mitage.

2. Le développement de la zone d'activité des Champs de Brach peut faire émerger une demande sur la partie Nord-Est du Schéma Directeur.
Le secteur de Gare de la Corrèze, par sa topographie plane (réduction des coûts d'aménagement), pourra accueillir une opération de moyenne gamme.
De petites opérations comprenant 10 à 12 parcelles de taille moyenne (800 m²) et grande (1 500m²) et permettant de « concurrencer » le diffus, se réaliseraient en concertation entre les communes afin de limiter la concurrence.

3. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Intercommunale afin d'augmenter l'offre en logements locatifs (notamment conventionnés), améliorer le confort des logements locatifs existants, préserver du patrimoine bâti.

4. Production de logements pour les personnes défavorisées localisés sur Tulle et sur les pôles d'équilibre offrant tous services, commerces et équipements pour une population souvent captive.

5. Politique du logement en faveur des personnes âgées de façon à réussir le maintien à domicile, à humaniser et médicaliser les structures existantes.

6. Constituer un parc de logements diversifié pour les jeunes

7. Accompagner la politique de l'habitat par une l'attractivité de l'offre, concernant notamment :
le commerce et les services de proximité

la localisation de grands équipements
l'amélioration des centres bourgs

Sont prioritairement concernées les communes pôles d'équilibre (dont Corrèze- Gare de Corrèze), sous la forme d'une Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (O.R.A.C.) permettant de réhabiliter leurs locaux d'activité et des actions de revitalisation, ou bien d'un Programme d'Aménagement de Bourg.

Le Plan de Déplacements Urbains
Est actuellement en projet sur le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Tulle.

L'occupation de l'espace

L'occupation de l'espace est répartie entre 70% de bois, 20% de terres agricoles et 10% de terrains urbanisés.
Un découpage interne à la commune est clairement établi entre un secteur plus dense, concentré, tourné vers la D1089 sur Gare de Corrèze et un secteur dispersé des villages répartis sur les plateaux boisés.
L'agriculture est implantée sur le plateau central et sur les coteaux.
Les activités économiques commerciales industrielles et artisanales sont regroupées le long de la D1089, reparties entre une zone artisanale, la Zac de La Montane et de façon dispersée sur le secteur urbain de Gare de Corrèze.
Le patrimoine rural se concentre sur l'ancien Bourg de Saint Priest de Gimel, le village de Brach siège de la Mairie et les villages ; Gare de Corrèze regroupe un patrimoine bâti spécifique lié à la présence de la gare d'une part et d'autre part de l'étang de Brach.
Les massifs forestiers, les étangs de Brach, de Ruffaud et de Caux, la vallée de la Montane, les fonds tourbeux, le paysage agricole constituent un patrimoine naturel étendu et unitaire, ponctué par des secteurs marquants de qualité exceptionnelle.

Le développement de la commune
Moyens de communication
Saint Priest de Gimel se situe aux abords de la D1089 à proximité du carrefour routier entre l'autoroute A89 et la D1089.
Évolution urbaine
L'évolution démographique reste positive malgré une diminution radicale du rythme de croissance.
L'urbanisation s'est développée notamment sur Gare de Corrèze, sur des lotissements en continuité vers le village de Brach et sur les coteaux de façon diffuse.
Activités économiques
Un tissu industriel, de services et de BTP constitue un pôle économique.
Échelle supra communale
La Zac de la Montane concentre une offre de terrains pour le développement économique qui confirme le rôle de Saint Priest de Gimel dans le pôle stratégique des plateaux sur le secteur Est du périmètre du schéma directeur du Pays de Tulle.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

- **Un découpage interne à la commune est clairement établi entre un secteur plus dense, concentré, tourné vers la D1089 et un secteur dispersé des villages répartis sur les plateaux boisés.**

Gare de Corrèze est le pôle urbain en développement

Des secteurs résidentiels en développement en continuité de Gare de Corrèze vers le village de Brach

Des secteurs économiques en développement en extension de Gare de Corrèze dans le cadre de la Zac intercommunale de La Montane

Une accessibilité privilégiée de la commune par la D1089 et la proximité de l'échangeur sur l'A89 ;

Une communauté de communes du Pays de Tulle

B. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1. Démographie

On dénombre 416 habitants au recensement de 1999, sur 232 484 habitants pour l'ensemble du département.

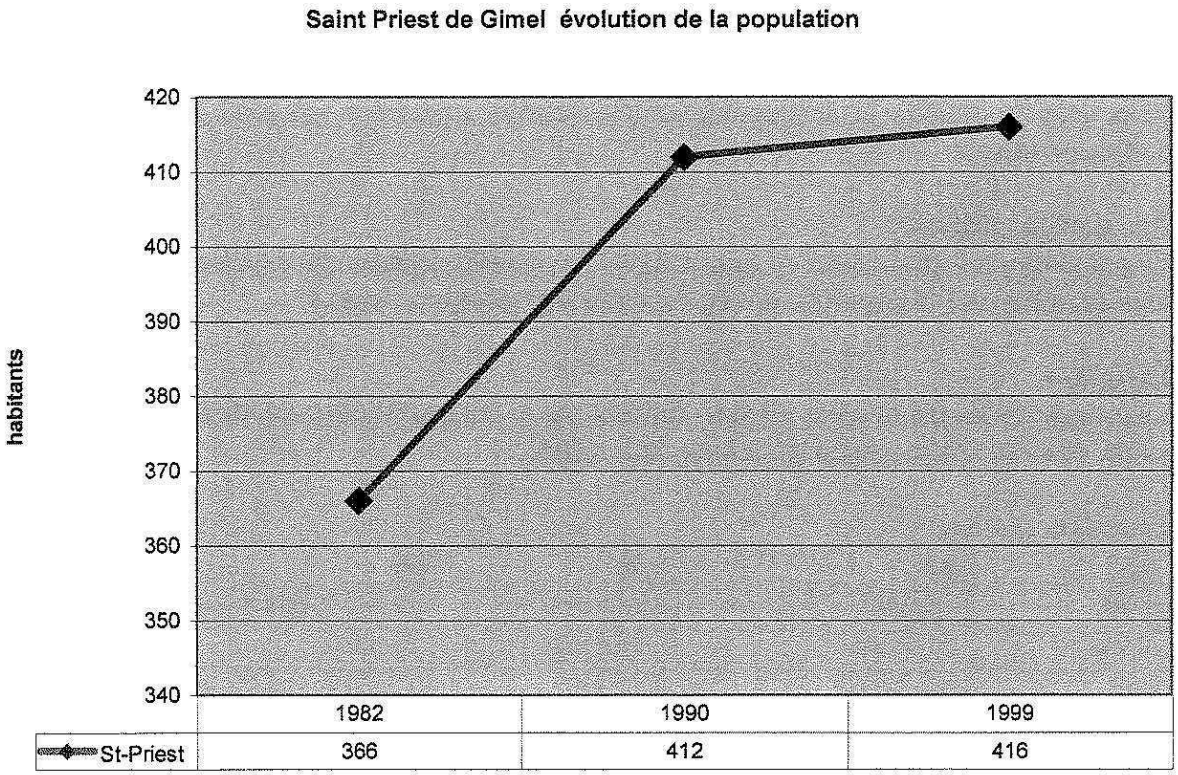
La croissance

Le rythme de croissance de la population de Saint-Priest de Gimel a ralenti de façon radicale entre les deux dernières périodes censitaires.

Au cours des 20 dernières années, il a été de :

+ 1 % entre 90 et 99 %;

+ 11,16 % entre 82 et 90.



Le ralentissement de la croissance se vérifie sur l'ensemble du département et de l'unité urbaine de Tulle*.

Communes	1982	1990	1999	1982/1990	1990/1999
Tulle	18 872	17 165	15 496	- 09,04 %	- 09,72 %
Département	242 804	238 352	232 484	- 01,83 %	- 02,46 %
St Priest	366	412	416	+ 11,16 %	+ 01,00 %

**dans le cadre du recensement, on entend par « unité urbaine » une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité et comportent au moins 2 000 habitants.*

Les mouvements migratoires
La croissance de la population est redevable du solde migratoire.

Période	Migrants*	Population	% migrants	Solde démographique	Solde naturel et départs
82	99	366	27,05 %		
90	165	412	40,05 %	46	-119
99	151	416	36,30 %	4	-147

**Le nombre de migrants correspond au nombre de personnes dont la commune de résidence au 1er janvier de l'année du précédent recensement était différente de la commune de résidence au recensement considéré.*

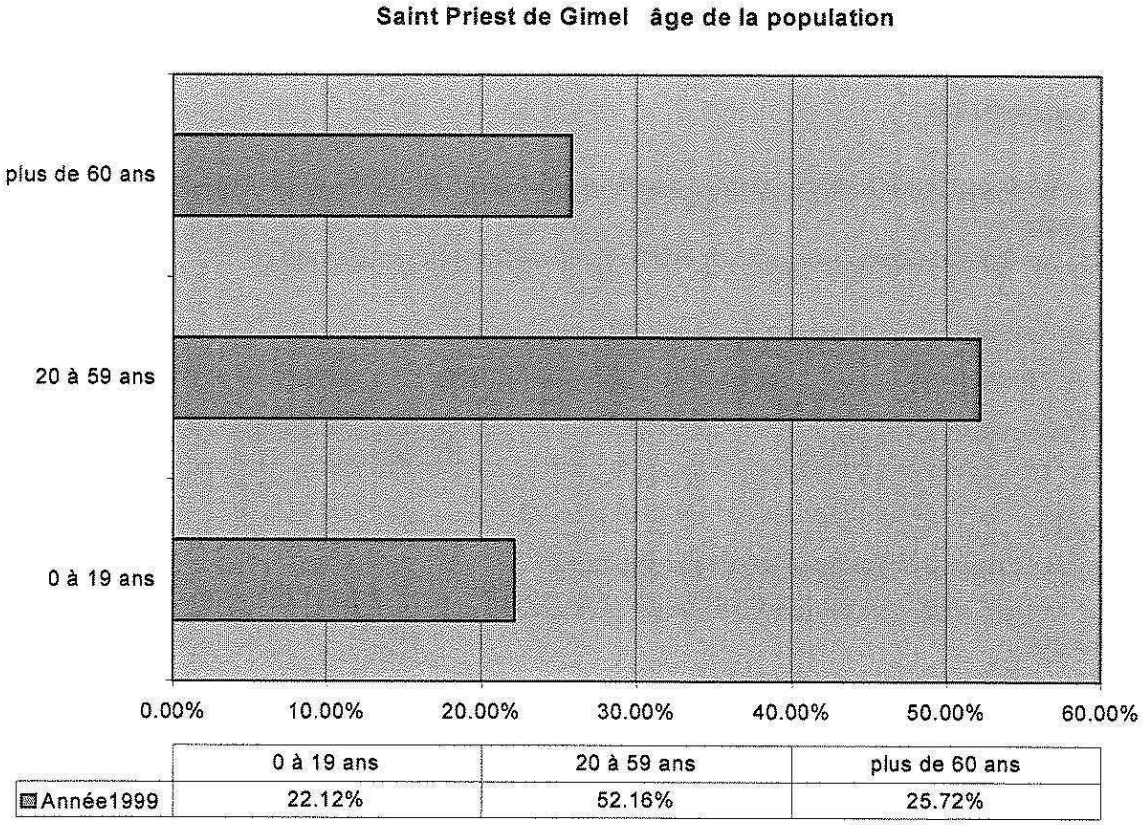
Le solde migratoire est positif, stable en chiffres et décroissant en pourcentage de la population, après une période de croissance.
La perte de population constituée par le solde naturel et par les départs est inférieure au nombre d'arrivées, mais pendant la dernière période ne fait que la compenser.
La perte de population est en augmentation et le solde migratoire, qui reste positif, a diminué de façon radicale.

Âge de la population
La population est **plus jeune et moins âgée** que dans l'ensemble du département, le déséquilibre de la pyramide des âges profite aux personnes âgées.

Évolution
La proportion de la population jeune diminue au profit essentiellement de la population adulte et en moindre mesure de la population âgée.

Évolution de l'âge

Âge	82	90	99
0-19	24.04 %	24.15 %	22.12 % (20 % en Corrèze)
20-59	51.37 %	50.49 %	52.16 %
+60	24.59 %	25 %	25.72 % (32 % en Corrèze)



2. Développement économique

2.1 L'Emploi

La population active augmente, ayant diminuée pendant la période précédente.
Le pourcentage de chômeurs augmente, ayant diminuée pendant la période précédente.
L'offre d'emploi correspond à près de 60% du nombre d'actifs.
Près de 40 % des emplois offerts sur la commune sont occupés par des actifs résidents.

Nombre d'actifs

Période	Population	Actifs	% actifs	Actifs ayant un emploi	% chômeurs	Actifs travaillant dans la commune	% Actifs travaillant dans la commune
82	366	176	48,08	157	10,79	91	57,91 %
90	412	171	41,50	156	8,77	54	34,62 %
99	416	**190**	**45,67**	**172**	9,47	**40**	23,26 %

Offre d'emploi sur la commune

Actifs ayant un emploi *1999*	Offre d'emploi sur la commune	Industrie services commerces	Agriculture	% offre d'emplois/ actifs ayant un emploi	Actifs travaillant dans la commune	proportion offre d'emplois / actifs travaillant dans la commune
172	**102**	95	7	**59 %**	**40**	**2,55 fois**

2.2 Secteurs d'activités économiques

2.2.1 Agriculture

La superficie agricole utilisée correspond un peu plus de 20% de la superficie communale.
Les surfaces boisées occupent près de 70 % de la superficie communale.

L'agriculture dans l'occupation du territoire communal

superficie totale de la commune	superficie agricole utilisée	superficie agricole utilisée
1 763ha	382 ha	21,66%

Evolution
La surface totale des terres exploitées diminue.
Le recensement 2000 montre une baisse de plus de 50% de la superficie globale exploitée sur la commune.
Le nombre d'exploitations diminue.
Le recensement 2000 montre une baisse de plus de 60% du nombre d'exploitations
La surface moyenne par exploitation augmente
Le recensement 2000 montre une augmentation de 22% de la taille des exploitations.
La taille moyenne des exploitations est en 2000 de 38 hectares.

La diminution du nombre d'exploitation et l'augmentation de la surface moyenne par exploitation sont des tendances complémentaires qui ne se compensent pas, dans la mesure où une baisse globale de la surface exploitée est observée.

	Taille moyenne des exploitations (hectares)	évolution	superficie en exploitation	évolution (hectares)	évolution %	nombre d'exploitations	évolution %
1979	20		466			23	
1988	31	+55%	398	- 68	- 14,60 %	13	- 43,5 %
2000	38	+22%	189	- 209	- 52,50 %	5	- 61,5 %

Emploi agricole
Le nombre de 10 emplois agricoles (y compris chefs d'exploitation à temps complet et UTA totales), correspond à 9,5% de l'offre d'emploi sur la commune.
Le nombre d'emplois agricoles diminue progressivement.
Le recensement 2000 montre une baisse de près de 60% du nombre emplois agricoles.
Population- main d'œuvre

	Effectif ou UTA		
	1979	**1988**	**2000**
Chefs et co-exploitants en profession principale	**15**	**11**	**3**
UTA totales	**29**	**17**	**7**
variation			**10** **-58,82%**

Maintien potentiel des exploitations
Les exploitants ont tous plus de 40 ans.
Âge des chefs d'exploitation et co exploitants

	Nombre d'exploitants et co - exploitants
Total	5
Moins de 40 ans	0
De 40 à 55 ans	Non communiqué
55 ans et plus	Non communiqué

Nota : la différence de chiffre entre le nombre de chefs d'exploitation et co - exploitants sur le tableau population - main d'œuvre et sur le tableau âge des chefs et co exploitants s'explique par le fait que sur le premier tableau sont comptabilisés uniquement ceux qui exercent à temps plein.

Travaux d'amélioration
Un réseau individuel de drainage au lieu dit « Le Paillet ».

Domaines d'exploitation
L'activité agricole de la commune est dominée par l'élevage bovin :
- importante surface utilisée en herbe ;
- élevage de veaux sous la mère.

2.2.2 Industrie, artisanat et commerce

Le secteur industriel est le plus important en effectifs, suivi de près par le secteur des services et en moindre mesure, par le secteur BTP.
Deux établissements de grande taille concentrent un nombre important de salariés.
Les activités industrielles, artisanales et commerciales présentes sur la commune sont :
construction de bidons en plastique ;
matériaux de construction, entreprise BTP ;
carrossier, garage, hydraulique, casse auto, ferrailleurs ;
scierie, entreprise machines pour le façonnage du bois ;
restaurant, bar tabac, boulanger, minoterie ;
vétérinaire, aliments pour le bétail.

Emploi par secteur d'activité

Secteurs d'activités

Secteur	**Effectifs**		**établissements**
BTP			
Artisans TP			4
BTP		20	1
Commerce		3	1
	24%	**23**	
Services			
Automobile		7	3
Récupération		4	1
Restauration		6 (4 saisonniers)	3
Personne		1	1

Agricole		4	1
Publics		6	2
Loisirs		(4 saisonniers)	2
	34%	**32**	
Industrie			
Plastique		32	1
Aliment bétail		4	1
	38%	**36**	
Commerce			
Alimentaire		2	2
Total	**95 (dont 8 saisonniers)**		**23**

Localisation des établissements
Gare de Corrèze concentre les activités économiques.

Les sites d'emploi sont de différentes natures :

- Des implantations de grande taille Gare de Corrèze
- Des implantations de taille moyenne Gare de Corrèze et sur d'autres sites de la commune, Les Aubazines et Le Moulin
- Des implantations artisanales diffuses sur le territoire communal
- Une zone d'activités, la Zac de la Montane, en continuité de Gare de Corrèze, est destinée au commerce, hôtellerie et restauration, artisanat, bureaux et services, stationnement et équipement collectif outre les activités industrielles et d'entrepôts.

Deux anciennes grandes implantations industrielles, ainsi qu'une station service sont actuellement inoccupées.

Potentiel de développement
Entre 2000 et 2004, 4 permis de construit ont été autorisés pour la création de locaux d'activités, pour une moyenne annuelle de 0.8 locaux.

La ZAC de la Montane a une portée supra communale à l'échelle du Pays de Tulle et prétend privilégier les établissements consommateurs d'espace tels le stockage, ainsi que les activités commerciales et artisanales.
La Zac de La Montane offre 74 hectares de zones d'activités réparties sur les communes de Saint Priest de Gimel et Eyrein, dont 37 hectares environ sur la commune de Saint Priest de Gimel.
Une deuxième Zac de La Montane est à l'étude sur 120 hectares dont près de 60 hectares à Saint Priest de Gimel.

Outre l'offre foncière de la Zac de La Montane, des sites de plus petite taille pourront être aménagés sur la commune.

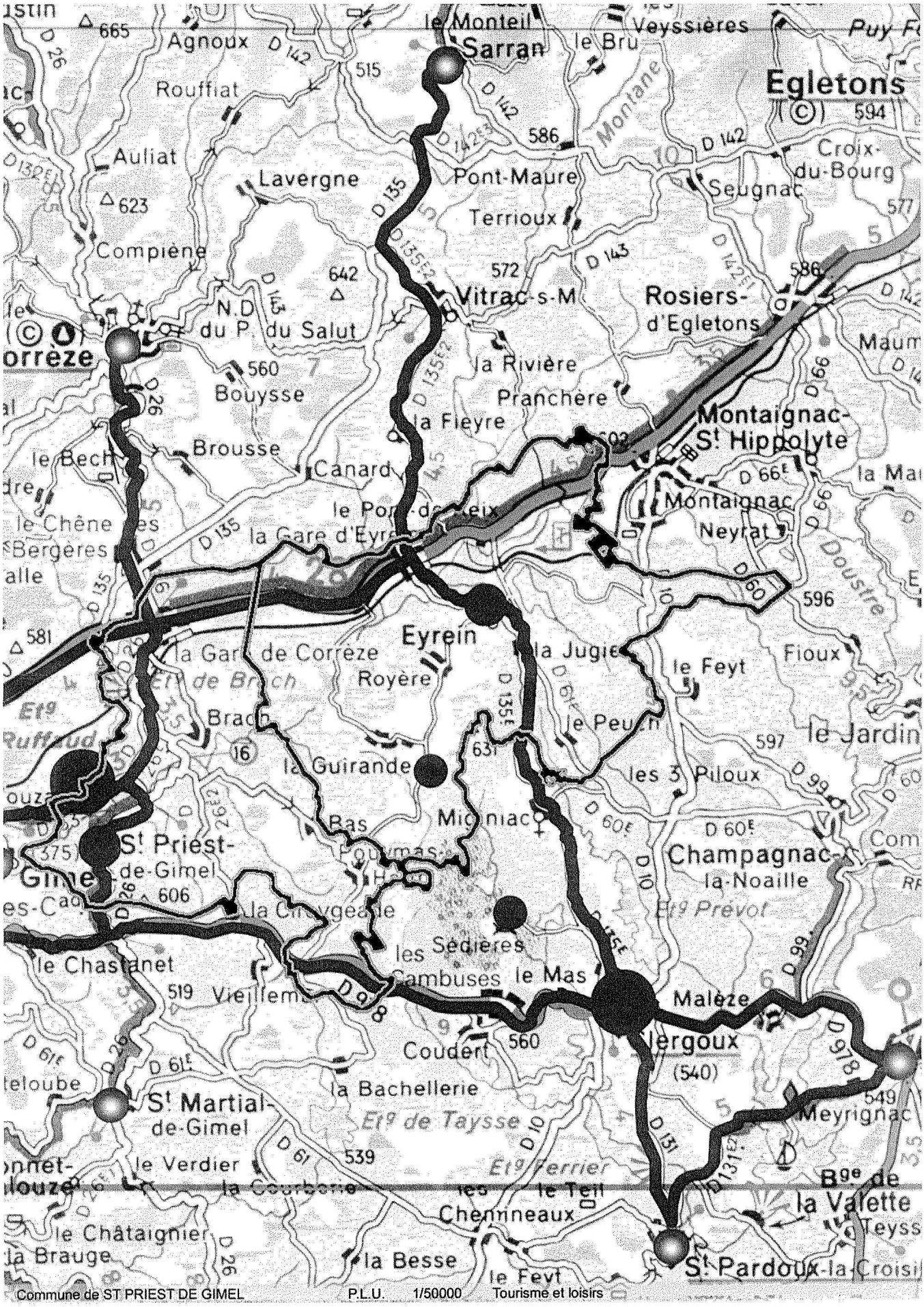
Secteur	Gare De Corrèze	ZA	Ruffaud	Brach	Le Moulin	Laubazine	Les Rébières
BTP							
Artisans TP	4						
BTP	1						
Commerce	1						
Services							
Automobile	2						
Récupération	1						1
Restauration	2		1				
personne	1						
agricole						1	
publics	1			1			
loisirs	1		1				
Industrie							
Plastique		1					
Aliment bétail					1		
Commerce							
alimentaire	2						
total	**16**	**1**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**

2.2.3. Tourisme et loisirs

Les ressources d'accueil, d'hébergement et activités se traduisent par :

- Camping municipal (aire naturelle de passage pour tentes et caravanes) Gare de Corrèze aux abords de l'étang de Brach
- Camping, bar, restaurant à Ruffaud concédés (par le Conseil Général) :
- Restaurant et bar-tabac
- Boulangerie
- Espace culturel, salle polyvalente (dont bibliothèque en projet) à Gare de Corrèze
- Salle des fêtes
- Terrain de rugby

La commune borde l'étang de Ruffaud qui, aménagé pour des loisirs, offre des ressources d'accueil et d'hébergement, un camping et un bar-restaurant.
Les loisirs à l'échelle communale s'organisent autour de la chasse, la pêche, les randonnées.
La fréquentation des étangs de plus petites dimensions dédiés à la pêche se fait en réseau et de façon itinérante.
Les abords des cours d'eau et notamment de la Montane peuvent être rendus accessibles par l'intermédiaire d'aménagements légers. La propriété riveraine en est un obstacle, qui peut être levé lors de projets spécifiques.
Les sentiers sont gérés dans le cadre de la Communauté de Communes. 26 sentiers sont répertoriés. Un maillage intercommunal est à envisager. Les sentiers pourraient être mis en évidence et valorisés sur des répertoires thématiques à l'échelle nationale.


Agnoux
Rouffiat
Auliat
Lavergne
Compiène
N.D du P. du Salut
Bouysse
Brousse
le Bech
le Chêne
Bergères
le Monteil
Sarran
le Bru
Veyssières
Egletons
Croix-du-Bourg
Seugnac
Pont-Maure
Terrioux
Vitrac-s-M
Rosiers-d'Egletons
la Rivière
Pranchère
la Fieyre
Montaignac-St Hippolyte
Montaignac
Neyrat
Canard
la Gare d'Eyrein
Eyrein
Royère
Brach
la Guirande
Migniac
Bas
St Priest-de-Gimel
la Chavgeale
les Sédières
Cambuses
le Mas
le Chastanet
Malèze
Coudert
la Bachellerie
St Martial-de-Gimel
le Verdier
la Courborie
le Châtaignier
la Brauge
la Besse
le Feyt
Chemineaux
St Pardoux-la-Croisi
la Valette
Meyrignac
Champagnac-la-Noaille
les 3 Piloux
le Jardin
Fioux
la Jugie
le Peuch
Et9 Prévot
Et9 de Taysse
Et9 Ferrier
Et9 de Brach
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U.
1/50000
Tourisme et loisirs

Potentiel de développement

La commune de Saint Priest se situe dans l'environnement des secteurs touristiques des étangs, sur l'itinéraire des Monédières et de la Dordogne.
Le site naturel et paysager de l'étang de Brach, met en évidence **le potentiel touristique** relayé par l'étang de Ruffaud et par l'ensemble constitué par les différents étangs de différentes tailles et usages disséminés par les communes et en poste avancé vis à vis des étangs de Clergoux.

Les bords des cours d'eau et notamment de la Montane peuvent être rendus accessibles par l'intermédiaire d'aménagements légers. La propriété riveraine en est un obstacle, qui peut être levé lors de projets spécifiques.
Un maillage intercommunal des sentiers de randonnée est à envisager, mis en évidence et valorisés sur des répertoires thématiques à l'échelle nationale.

La valorisation des atouts propres à la commune ne peut se faire que dans le cadre d'un réseau intercommunal, alors que le découpage administratif des cantons, multiplie les initiatives et les offices de tourisme.
À titre d'exemple, les communes et sites qui constituent un itinéraire :

- **Saint Priest de Gimel**, dont le château est en partie inscrit, l'étang de Ruffaud, l'étang de Brach, l'étang de Caux, le Moulin, les villages et les forêts
- **Eyrein**, l'église classée, les villages, les étangs et les forêts ;
- **Clergoux**, l'église, la cloche-mur et les étangs (ZNIEFF des Étangs de Clergoux) ;
- **Gimel-les-Cascades**, commune avec laquelle Saint-Priest partage l'étang de Ruffaud aménagé pour le loisir, est un centre d'intérêt touristique, à la fois par la valeur du site (le premier site classé en France), que par l'intérêt historique et artistique du trésor de l'église de Saint-Pardoux ;
- **Marcillac-la-Croisille** : l'aménagement hydroélectrique de la Dordogne et de ses affluents (vaste plan d'eau de 230 ha, baignade, voile, pêche), bordé de forêts, fait de ce bourg un très agréable centre de villégiature, aussi bien estival que de fin de semaine ;
- **Le château de Sédières** : d'origine médiévale, agrandi à la renaissance, quartier général de FFI en 1944, il a été acquis par le Conseil Général. Isolé parmi les forêts et les étangs, le château est un exemple de restauration réussie ;
- **Corrèze** : située au pied des Monédières, et sur les bords de la Corrèze, ancienne cité marchande et prospère.

Sur les principaux guides touristiques (Guide Bleu « Limousin » ; Guide du Routard « Auvergne, Limousin ») la commune de St-Priest de Gimel est peu fréquemment mentionnée.
Le circuit de promenade proposé par le Guide Bleu et intitulé « des cascades de Gimel au château de Sédières » contourne la commune.
L'étang de Ruffaud est cependant un attrait touristique toujours rappelé.
La consultation de publications plus spécialisées sur le Limousin met en évidence notamment la richesse archéologique représentée par les « tumulus » sur un itinéraire des tertres sur les crêtes.
Sur les guides locaux (« Tulle et ses environs »), le château, l'église et le presbytère de Saint Priest de Gimel sont mis en évidence, ainsi que l'étang de Ruffaud et le Puy de l'Auguille, l'un des points culminants du pays de Tulle.

3. Développement résidentiel

3.1 Occupation de l'espace

La densité moyenne sur l'ensemble de la commune est inférieure à 1 logement à l'hectare.

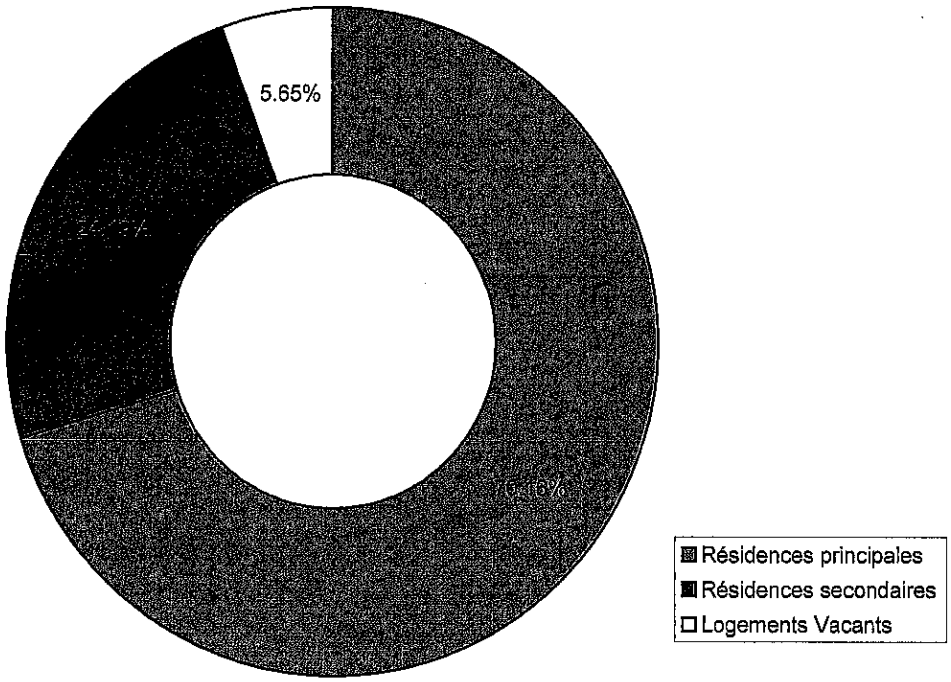
Superficie globale : 1768 hectares
Population : 416 habitants en 1999
Densité : 24 hab/km² (0,24 hab/ha)
Nombre de personnes par ménage : 2,39
Nombre de logements par ha : 0,14

3.2 Composition du parc de logements

Près de 70% des logements sont des résidences principales.

La forte proportion de près de 25 % de résidences secondaires confirme la part du tourisme et des loisirs dans vocation résidentielle de Saint Priest de Gimel.
La proportion de près de 6% de logements vacants dénote une relative inadéquation de l'offre.

Saint Priest de Gimel logements par catégories - 1999



	1999	% 1999	Variation	1990	% 1990
Logements	248	100	+ 7,8 %	230	100
Résidences principales	174	70,16	+ 8,75 %	160	69,57
Résidences secondaires*	60	24,19	+ 13,2 %	53	23,04
Logements Vacants	14	5,65	– 17,6 %	17	7,39

* par exemple, Pouymas Bas, Caux

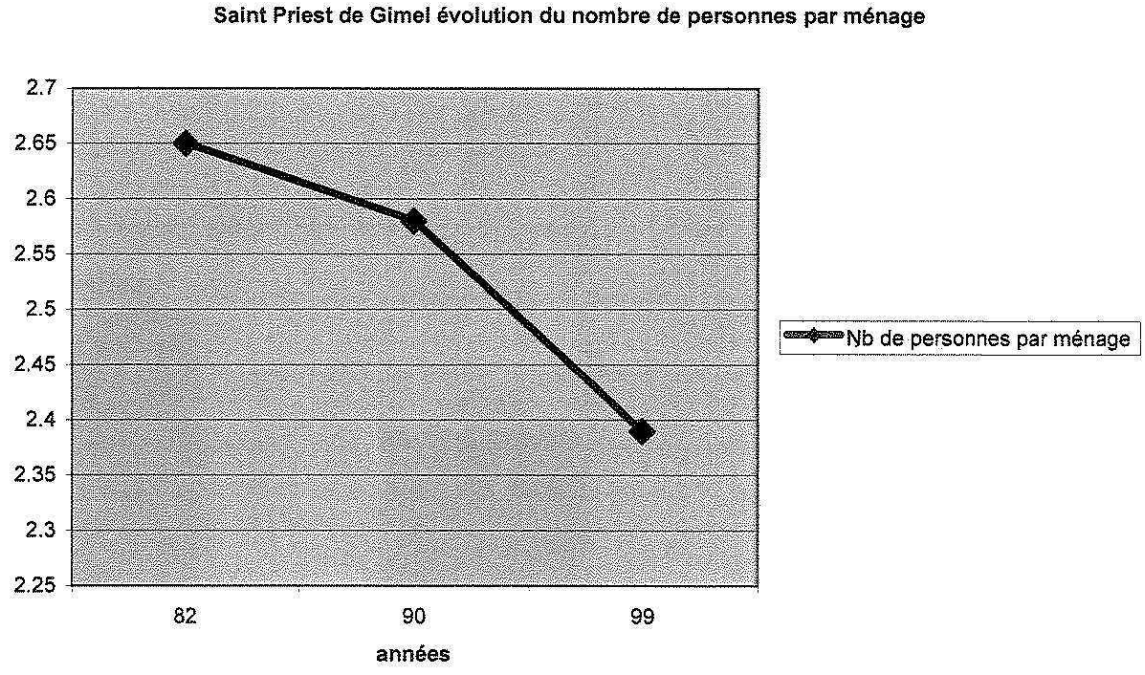
Evolution du parc de logements

La proportion entre les résidences principales et résidences secondaires est stable.
La proportion de résidences secondaires augmente cependant légèrement.
Le nombre de logements vacants diminue.

Occupation des logements

Le taux d'occupation des logements diminue.

Période	Nombre de personnes par ménage
82	2,65
90	2,58
99	2,39



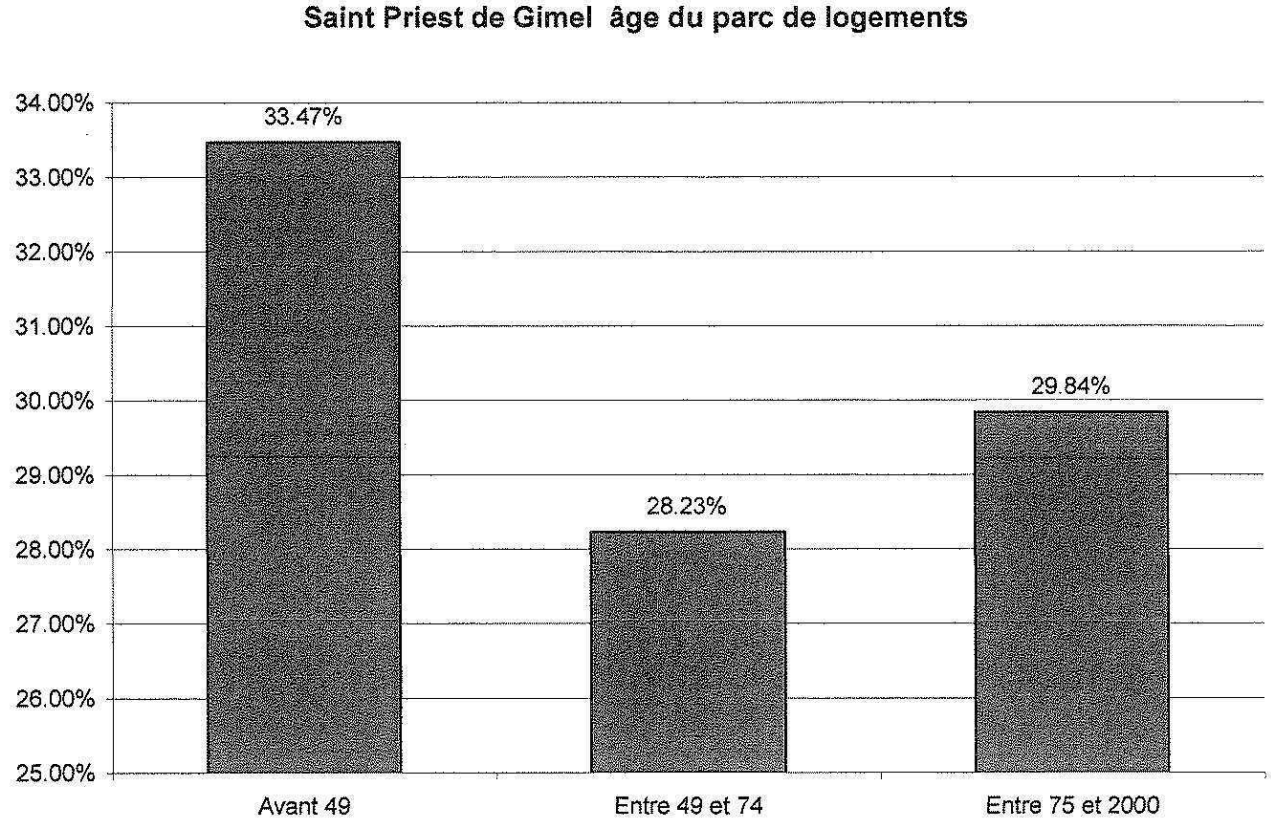
3.3 Âge du parc de logements

Le parc de logements **est de construction** relativement **récente**, et date en majorité de l'après-guerre. Le marché de la production neuve connaît une reprise notable.
Près de 30 % des logements datent d'après 1975.

Avant 49	83	33,47 %
Entre 49 et 90	144	58,06 %
Entre 49 et 74	70	28,23 %
Après 90	21	8,47 %
Entre 75 et 1999	74	29,84 %
total	248	

Les logements sont répartis de façon équilibrée entre les périodes de construction

Avant 49	33,47 %
Entre 49 et 74	28,23 %
Entre 75 et 2000	29,84 %



Croissance du parc de logements

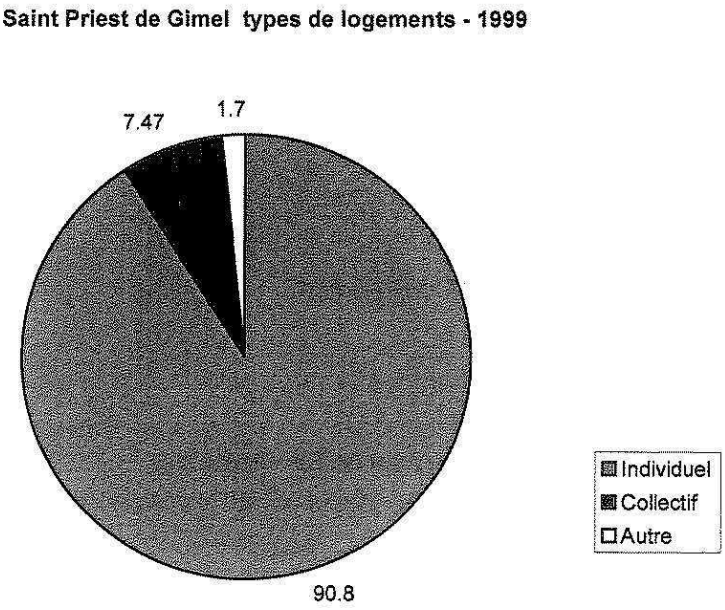
Période	Nombre de logements	Moyenne annuelle
Entre 75 et 2000	74	3
Entre 1990 et 1999	21	2,1
Entre 1999 et 2004	25	5

De 2000 à 2004, 42 permis de construire ont été accordés pour la création d'une moyenne annuelle de 6 logements.

2 000 6
2 001 4
2 002 8
2 003 6
2 004 9
2 005 2
2 006 7

3.4 Structure du parc de logements

Un habitat dominé par l'individuel
Un pourcentage relativement important de 7.5% de logements collectifs.



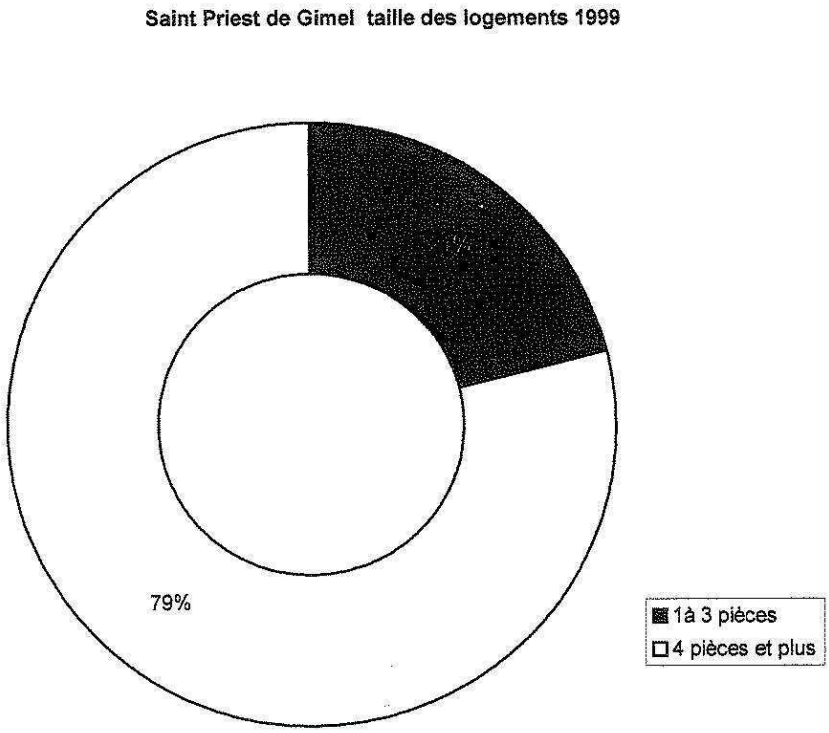
Type	Nombre	%
Individuel	158/174	90,80
Collectif	13/174	7,47
Autre	3/174	1,7

De 2000 à 2004, sur 25 permis de construire accordés pour la création de logements, 5 concernaient des logements collectifs, ce qui conduit à un pourcentage moyen de 20% de logements collectifs sur les logements récents réalisés.

Un habitat de grande taille

Cependant, les logements de petite taille sont bien représentés.

Taille	Nombre	%
1 à 3 pièces	36/174	20,69
4 pièces et plus	138/174	79,31



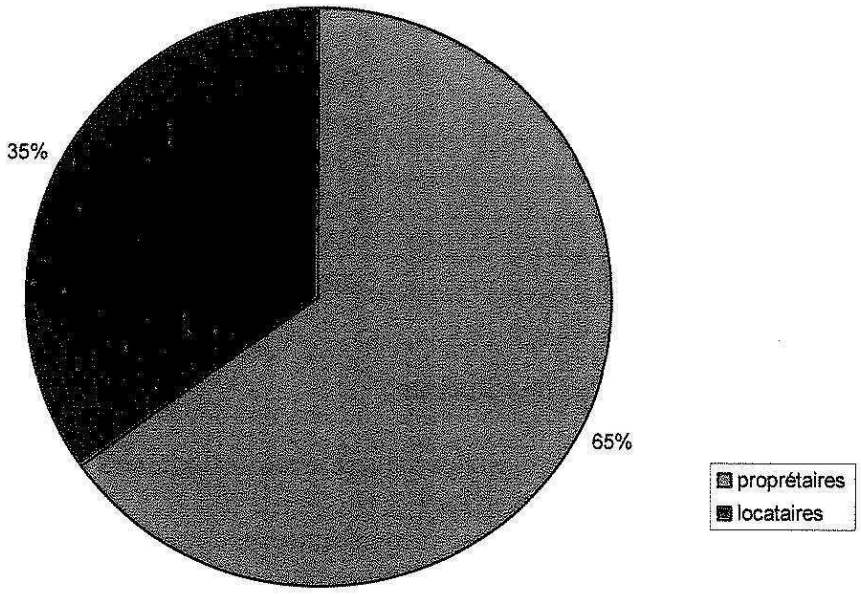
Confort

Un habitat bien équipé en ce qui concerne les sanitaires

Près du tiers des logements ne disposent pas de chauffage central.

Confort	Nombre	%
Sanitaires	167/174	96
Chauffage	118/174	68

Saint Priest de Gimel structure du parc de logements - 1999



3.5 Un parc locatif bien représenté par 35% des logements.

Statut	Nombre	%
Propriétaires	113	64,94
Locataires*	61	35,06
Logements sociaux	16	9,20
Total	174	

* sous-locataires et personnes logées gratuitement inclus.

Logements sociaux
Près de 10% de logements sociaux.
L'habitat social comprend 4 maisons sur le lotissement et 12 logements en résidence, tous en Gare de Corrèze. Les 4 logements HLM ont été construits au sein d'un lotissement et permettent ainsi la mixité sociale.

Logements sociaux
Près de 12% de logements sociaux.
L'habitat social comprend 8 maisons individuelles, 6 maisons attenantes et 5 logements en collectif, tous en Gare de Corrèze. Les 4 logements HLM ont été construits au sein d'un lotissement et permettent ainsi la mixité sociale.

HLM	19
Logement communal	1
Total	20

3.6 La mixité de l'habitat

L'offre résidentielle à Saint Priest de Gimel est diversifiée.

En complément du profil dominant constitué par des maisons individuelles de grande taille et bien équipées en propriété, une diversification est introduite par les logements collectifs, locatifs, de petite taille et sociaux.

Résidences principales	%	Résidences principales	%
Individuel	91	Collectif	7.5
Grande taille	79	Petite taille	21
Propriétaires	65	Locatif	35
Privé	90.80	Social	12

3.7 Perspectives d'évolution de l'habitat

Hypothèses quantitatives

Les hypothèses quantitatives de croissance se basent sur les données des recensements ainsi que sur les constructions les plus récentes.

a) Maintien du rythme de croissance mesuré entre les recensements de 1999 et 1990 de 21 logements en 10 ans, ce qui, compte tenu du nombre de 2,39 personnes par ménage en 1999, correspond à 50 habitants et, compte tenu une densité moyenne estimée de 3 logements à l'hectare, nécessite 7 hectares environ, corrigés par un coefficient 3, de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 21 hectares environ.

b) Accélération du rythme de croissance, sur la pression foncière enregistrée les dernières années, sur la base de 30 logements en 10 ans, ce qui, compte tenu du nombre de 2,39 personnes par ménage en 1999, correspond à 72 habitants et, compte tenu une densité moyenne estimée de 3 logements à l'hectare, nécessite 10 hectares environ, corrigés par un coefficient 3, de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 30 hectares environ.

c) L'hypothèse retenue est d'accélération du rythme de croissance, en fonction de la moyenne de construction sur les meilleurs des dernières années (8 et 9 logements par an), ainsi que de la réalisation de la zone d'activités et le renforcement du pôle stratégique de Gare de Corrèze, sur la base de 90 logements en 10 ans, ce qui, compte tenu du nombre de 2,39 personnes par ménage en 1999, correspond à 215 habitants et, compte tenu une densité moyenne estimée de 5 logements à l'hectare, nécessite 18 hectares environ, corrigés par un coefficient 3, de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 54 hectares environ.

Ce choix de croissance se situe dans le contexte du schéma directeur du Pays de Tulle qui choisit une hypothèse considérée optimiste d'une décroissance modérée.

Hypothèses qualitatives

Possibilités d'extension

- Gare de Corrèze a à la fois une vocation de développement et des contraintes d'espace liées à la concentration de ce développement.
- Les extensions possibles se situent en continuité du lotissement à la Croix Rouge, en extension de Gare de Corrèze dans la direction de Brach.
- En continuité du village de Brach,
- Maisons isolées en extension des villages.

Les possibilités d'extension d'habitat devront être examinées en fonction :

- de la permanence des exploitations agricoles ;
- des parcelles prises dans le tissu urbain des Bourgs et des villages ;
- du respect des lignes de crête ;
- de l'attention portée au maintien des silhouettes bâties des Bourgs et des villages ;
- du maintien des différentes implantations en tant qu'entités indépendantes ;
- de la volonté d'éviter la continuité bâtie le long des voies ;
- des exigences de protection à l'égard de la D1089 et de l'A89.
- la localisation : en extension des lotissements existants, en extension Gare de Corrèze, en lots libres, en lotissement, sur les villages.

Afin d'éviter les continuités le long des routes et de respecter l'échelle du Bourg et des villages existants, les extensions devront se réaliser par petits ensembles.
Une **partie des logements peu correspondre à des petits lotissements et une partie à des logements construits en continuité de l'existant.**

Une politique de l'offre

L'offre diversifiée de logements s'étudie selon :

- les différents moments du parcours résidentiel (jeunes, jeunes ménages, adultes actifs, personnes âgées) ;
- le type de financement, privé ou social. Le logement social peut accueillir des jeunes ménages avec des enfants ;
- l'investissement locatif en collectif neuf ou ancien de petites surfaces, en individuel neuf ;
- le statut, locatif (collectif et individuel) ou en accession (surtout en individuel) ;
- le type : collectif et individuel ;
- la taille : nombre de pièces, 2/3 pièces ou 4/5 pièces ;

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

DEMOGRAPHIE

- Saint-Priest conserve une croissance de valeur positive alors que sur l'unité urbaine de Tulle, sur le périmètre du schéma directeur du pays de Tulle et sur l'ensemble du département, la population diminue
- Le rythme de croissance de la population de Saint Priest de Gimel a diminué radicalement.
- Le solde migratoire, en diminution, reste légèrement positif.
- La population est plus jeune et moins âgée que dans l'ensemble du département
- La proportion de la population jeune diminue au profit essentiellement de la population adulte et en moindre mesure de la population âgée.

ECONOMIE

Emploi

- La population active augmente
- L'offre d'emploi correspond à près de 60% du nombre d'actifs.
- Près de 40 % des emplois offerts sont occupés par des actifs résidents.

Agriculture

- La surface totale des terres agricoles diminue de façon notable.
- Le nombre d'exploitations agricoles diminue tandis que la surface moyenne des exploitations augmente.
- L'offre d'emplois agricoles représente moins de 10% de l'offre d'emploi sur la commune.

Industrie, artisanat et commerce

- Le secteur industriel, de services et de BTP constitue la base économique de la commune et un apport certain à la constitution d'un bassin d'emploi avec les communes voisines.
- La Zac de La Montane offre 74 hectares de zones d'activités réparties sur les communes de Saint Priest de Gimel et Eyrein, dont 38 hectares environ sur la commune de Saint Priest.
- Une deuxième Zac de La Montane est à l'étude sur 180 hectares dont près de 60 hectares à Saint Priest de Gimel.

Tourisme et Loisirs

- La commune se situe à proximité de nombreux sites, monuments, itinéraires et aménagements d'intérêt touristique (culture, promenade, loisirs) et elle est dotée d'infrastructures pour accueillir les flux touristiques (camping, restaurant, sites aménagés, équipements…).
- Ces atouts sont à mettre en rapport avec un réseau local de complémentarités pour accomplir leur valorisation dans le domaine des loisirs et du tourisme.

HABITAT

- La densité moyenne sur l'ensemble de la commune est inférieure à 1 logement à l'hectare.
- Le taux d'occupation - de 2.39 personnes par logement - diminue.

- Près de 70% des logements sont des résidences principales.
- La forte proportion de près de 25 % de résidences secondaires confirme la part du tourisme et des loisirs dans vocation résidentielle de Saint Priest de Gimel.
- Près de 30% des logements ont été construits à partir des années 75.

- La moyenne des constructions est de 2,1 logements par an sur 10 ans et de 3 logements par an sur 25 ans.

- L'habitat individuel domine, mais le pourcentage de 7,5 % de logements collectifs est relativement important
- Un habitat de grande taille ; les logements de petite taille sont bien représentés par plus de 20%.
- Un parc locatif bien représenté par 35% des logements.
-

- L'habitat est bien équipé en ce qui concerne les sanitaires et en manque d'équipement en chauffage central pour près du tiers des logements

- L'offre résidentielle à Saint Priest de Gimel est diversifiée.
- En complément du profil dominant constitué par des maisons individuelles de grande taille et bien équipées en propriété, une diversification est introduite par les logements collectifs, locatifs, de petite taille et sociaux.

C EQUIPEMENTS
Infrastructures, équipements publics et services

1. Voirie et infrastructures

L'équipement routier actuel reprend un schéma fonctionnel datant de l'Antiquité, et se compose principalement de :

- de la voie reliant Lyon à Bordeaux en passant par Ussel et Brive, ancien cheminement romain, ayant une fonction essentiellement politique et administrative ;
- d'un réseau de contournement, constitué – pour des raisons fiscales – par les « pouge » (du latin podium, hauteur), dont les tracés aménagés sur les affleurements rocheux des crêtes suivaient les sommets, dans les parages de la ligne de partage des eaux, afin d'éviter les petits ruisseaux et les « mouillères ».

1.1 Moyens routiers et autoroutiers

Moyens Autoroutiers

L'accès de la commune à partir de l'A89 à partir de Clermont-Ferrand et Bordeaux se fait par l'échangeur de Tulle Est, et ensuite par la D1089.

Moyens routiers

La Route D1089, ex- N89, diagonale qui, du nord-est au sud-ouest, structure le département de la Corrèze et égrène ses villes principales, Ussel, Egletons, Tulle, Brive, traverse la commune au nord sur sa partie agglomérée marquée par le carrefour avec la D26 en direction de Corrèze.

La donne l'accès à Egletons, centre d'emploi, équipements et services et à la ville centre de Tulle.

Les mesures de protection des voies à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

Selon l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, un recul est établi sur les zones non encore urbanisées :

- un recul de 100 m de l'axe de l'autoroute A89
- un recul de 75 m de l'axe de la D1089

Les secteurs soumis à cette contrainte ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après avoir fait l'objet d'une étude préalable assurant la qualité du projet en ce qui concerne les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaines et paysagère.

Le recul le long de l'A89 recouvre un secteur urbain de la Zac de la Montane existante et en projet.

Les abords de la D1089 sont en partie urbanisés, à Gare de Corrèze et recouvrent également une partie de la Zac de la Montane existante et projetée

Les routes départementales :

Les routes départementales structurent les échanges intercommunaux :

- dans la direction est-ouest :
  - la **D978** vers Tulle et Marcillac
  - la **D26E3** vers Gimel les Cascades par l'étang de Ruffaud
- dans la direction nord-sud :
  - **la D26** vers Corrèze et Saint Martial

Projets routiers

L'élargissement de la D26 le long de la Montane et au droit de Brach est en projet.


A 89
D 135
D 26
N 89 E 70
D 26
D 53
D 26
D 26E
D 978
D 978
D 26
Autoroute
Route nationale
Route départementale
Voie communale
Chemins d'exploitations et forestiers
Voie à aménager
Recul routier
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Voirie

Des mesures de protection, dans le respect du règlement de la voirie départementale approuvé en décembre 1992, établissent un recul minimal de 25m de l'axe de la D978, voie de 1e catégorie et de 10m de l'axe de la D26 et de la D26E3 voies de 2e et 3e catégories, ainsi que l'obligation d'aménager un carrefour adapté au trafic généré lors de l'ouverture d'accès.

Les voies communales
Entre les deux communes à l'étude (Saint-Priest-de-Gimel et Eyrein), de Saint-Priest-de-Gimel au Village de Brach puis au Bourg d'Eyrein et au-delà, un parcours en boucle entre les voies communales égrène les villages et les bourgs :

- Sur les rebords de la montagne : Saint-Priest, Brach, Pouymas-Bas, Pouymas-Haut, la Guirande, Royères, Eyrein, la Jugie, le Peuch.
- Sur la vallée, parallèlement à la D1089 : Brach, La Ganotte. Gare d'Eyrein, Bourg d'Eyrein,

1.2 Moyens ferroviaires et aéroportuaires

Moyens ferroviaires
La voie ferrée traverse les communes sur Gare de Corrèze et Gare d'Eyrein. Sur la ligne qui relie Bordeaux à Clermont-Ferrand, les arrêts se font à Brive, Tulle, Egletons, Ussel. Le train s'arrête à Gare de Corrèze tous les soirs et le vendredi matin, mais il ne s'arrête pas à Gare d'Eyrein. Le parcours Brive-Gare de Corrèze se fait en 50 minutes.
La gare dessert également le réseau de cars de la ligne Tulle / Egletons.

Moyens aéroportuaires
L'aéroport le plus proche est celui de Brive-Laroche, situé à environ 40 km à l'ouest, accessible par D1089
L'aérodrome de Brive Souillac, en projet sera situé à 55km à l'ouest, accessible par la D1089 et l'A20.
L'aéroport de Limoges-Bellegarde est situé à 100 km environ, accessible par l'A89 et l'A20.

1.3 Les relations internes à la commune

Compatibilité avec l'urbanisation
La D1089 dans la traversée de Gare de Corrèze
La D1089, voie de transit de vocation régionale est aussi l'axe de liaison locale. En effet, les routes de desserte internes à la commune, sur Gare de Corrèze, indépendamment de leur statut, se répartissent en épis sur la D1089. Le trafic local est soumis par conséquent aux conditions du trafic de transit.

L'examen du fonctionnement de Gare de Corrèze montre la nécessité d'une voie de desserte arrière, alternative à la D1089.

L'aménagement d'un chemin communal existant, entre le village de Brach et la Ganotte pourrait lui permettre de remplir cette fonction. De La Ganotte au Bourg d'Eyrein cette voie alternative existe et pourrait également être aménagée pour cette fonction. A partir de cette voie arrière, il serait possible d'établir des liaisons transversales vers la D1089 de façon à constituer des parcours en boucle.

Il n'en reste pas moins que le fonctionnement de l'autoroute A89 aura pour effet de restreindre le trafic lourd ; la pratique de la traversée des espaces urbanisées pourrait être transformée.

Environnement sonore
La D1089 et l'A89 sont concernées par le classement relatif aux nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 fixe la largeur affectée par le bruit de 250 m de part et d'autre des bords de la voie pour l'A89 et de 100 m pour la D1089.

Les coupures sur le territoire communal
Les voies ferrées constituent une coupure entre Gare de Corrèze et la Zac de la Montane et le reste de la commune, la D26 les traverse en passage supérieur au droit de Gare de Corrèze, un passage inférieur le long de l'étang de Brach et deux passages à niveau au droit de la Zac de la Montane.
L'A89 traverse la Zac de la Montane existante et en projet et constitue une coupure entre Gare de Corrèze et le e reste de la commune, la D26 les traverse en passage supérieur entre Gare de Corrèze et Brach.
L' A89 établit une coupure entre les deux rives urbanisées Gare de Corrèze.
Son tracé coupe des surfaces d'exploitation agricole, en contre-bas à proximité du village de Brach.
La présence de l'autoroute présente des inconvénients (trafic, pollution, bruit…) pour les zones du territoire communal situées dans son voisinage immédiat.

Hiérarchie des voies départementales et communales à l'échelle communale
La structure interne de Saint Priest de Gimel est donnée par un ensemble de voies radiales par rapport au village de Brach :

- La D26 relie Gare de Corrèze pôle urbain de la commune et le village de Brach, qui en est le centre administratif.
- un circuit entre la D26 et la voie communale parallèle entre Brach, la Croix Rouge, l'étang de Brach puis Gare de Corrèze, Le Mons et Brach
- un circuit entre la D26 et la D26 E parallèles le long de la vallée de la Montane, entre Brach, Le Moulin, l'étang de Ruffaud, Mons et Brach
- Les voies communales radiales qui desservent les hameaux sur les rebords de la montagne et sur les crêtes
- La voie communale qui relie au Bourg d'Eyrein par La Ganotte

Le secteur central des villages de Brach et Mons, La Croix Rouge et l'Etang de Brach s'organise sur itinéraire en boucle entre la D26 et la voie communale qui lui est parallèle.
Il s'articule à la fois

- à Gare de Corrèze, sur l'itinéraire en boucle
- aux hameaux agricoles, par l'intermédiaire des routes D26E et l'une voie communale qui se réunissent en fourche en amont de Brach

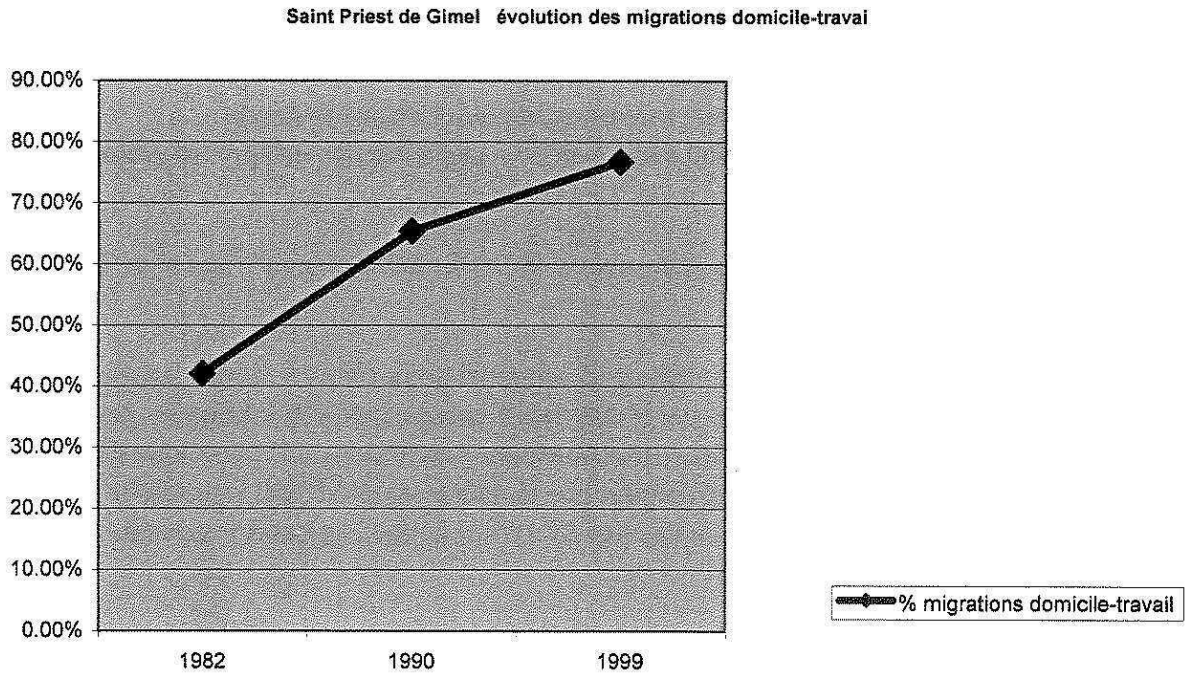
- à l'ancien bourg de Saint Priest de Gimel, et à l'étang de Ruffaud, par la D26 et la D26E de part et d'autre de la vallée de la Montane, réunies au Moulin de Saint Priest.

Les Carrefours
Les principaux carrefours internes à la commune sont :
le carrefour entre la D1089 et la D26 Gare de Corrèze,
le carrefour entre la D26 et la D26E qui longent la Montane de part et d'autre, vers l'étang de Ruffaud et le bourg ancien de Saint Priest de Gimel, réunies au Moulin de Saint Priest.
le carrefour sur la D26 au sud du village de Brach qui distribue en fourche les deux voies communales des villages au sud et à l'est.

2. Déplacements et transports

2.1 Migrations journalières

40 des 172 actifs soit 23,26 % des actifs travaillent dans la commune, ce qui induit un taux de migration domicile travail de 76,74 %%, en direction en partie vers la ville–centre de Tulle et en partie vers le pôle d'emploi local d'Eyrein.



Année	Actifs ayant un emploi	Travaillant dans la commune	% travaillant dans la commune	% migrations domicile travail
1982	157	91	57,91 %	42,09 %
1990	156	54	34,62 %	65,38 %
1999	172	40	23,26 %	76,74 %

La voiture individuelle est le principal moyen de transport des habitants de la commune.
10 % des ménages ne disposent pas de voiture ; des moyens de transport à la demande sont alors nécessaires. Le transport des personnes âgées se fait par un réseau de solidarité locale.

Nombre de voitures par ménage

Une	79 soit 45,40 %
Deux ou plus	77 soit 44,25 %
Nombre de ménages	174
TOTAL	156 soit 89,66 % des ménages
Motorisation moyenne	1,34 voitures par ménage

Transports collectifs

Le réseau ferré dessert Gare de Corrèze tous les soirs et le vendredi matin.
Le réseau de cars de la ligne Tulle / Egletons dessert également la gare.
Le développement de la desserte des communes du Pays de Tulle par le TER est de la compétence intercommunale du Pays de Tulle.

3. Les réseaux

Adduction d'eau potable

Ressources

La commune adhère au syndicat (SIAEP) des eaux de la Montane.
L'alimentation de la commune est faite en partie par une prise d'eau sur la Montane en amont du camping de Vitrac et en partie par les sources faisant l'objet d'un périmètre de protection au lieu-dit La Graule à Vitrac.
Il n'existe aucun captage sur le territoire communal de Saint Priest de Gimel.
Le captage privé doit faire l'objet d'une analyse et leur implantation vérifiée par rapport au zonage d'assainissement.

Consommation

Le volume de l'eau consommée par la commune a été de 24 645 m3 pour l'exercice 2005, pour 266 abonnés.

Distribution

La commune est alimentée à partir du château d'eau situé au lieu-dit Le Mons dans la commune de Vitrac et accessoirement par le château d'eau du Chêne des Bergères dans la commune de Corrèze. A partir du château du Mons, une canalisation ∅ 200 rejoint Gare d'Eyrein dans la commune d'Eyrein, d'où part une canalisation de ∅ 300 longeant la D1089 jusqu'à la Zac de La Montane. Une canalisation ∅ 125 alimente le réservoir secondaire de 500m3 dans la commune de Corrèze.

Défense incendie

Le responsable du Service Incendie est le Maire.

Desserte

Les poteaux incendie sont situés à :

Localisation	Débit m3/h sous 1 bar	Pression bars
Lotissement Puy Salmon	40	8
Brach	45	8
Le Mons	21	8
Gare de Corrèze - HLM	45	8.5
Gare de Corrèze – TIAG Industrie	78	8
	78	8
Gare Corrèze RD1089	70	8.5
Clinique vétérinaire	70	8.5

RD1089 vers Egletons	65	5.5
Zone industrielle de La Montane - ZB1	75	7
ZB2	100	8
ZA1	120	8
ZA2	116	7
ZA3	120	6.5
ZA4	95	7

Les réservoirs susceptibles d'être utilisés pour la défense incendie sont les étangs de Brach et de Caux.

Évolution

Les engins pompes doivent être alimentés en eau :

- pour les zones à dominante d'habitations individuelles, par des hydrants de 100 mm d'une puissance de 60 m3/ heure et distants entre eux de 200 mètres, 1 au minimum par 4 hectares ; en l'absence de l'hydrant, il est nécessaire une réserve d'eau de 60 m3.
- pour les zones à dominantes d'industries, d'entrepôts et commerces importants, la densité d'implantation est d'un hydrant par 2.25 hectares, outre un complément d'hydrants à gros débits.

L'étude globale de défense incendie de la commune permettra d'envisager les travaux de desserte et mise en conformité.

Assainissement

Eaux Usées

Le zonage d'assainissement de la commune de Saint Priest de Gimel est approuvé par le Conseil Municipal le 21 février 2004.

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par deux systèmes collectifs de type séparatif sur les secteurs de Gare de Corrèze (Gare de Corrèze, Etang de Brach et Chêne des Bergères) (en date de 1981), de Puy Salmon et du village de Brach (dans le cadre de la réalisation de la ZAC de La Montane).

Deux postes de refoulement sont en fonction sur le réseau, en bordure de la RD1089 et à proximité de la gare.

La station d'épuration de type bactérien et d'une capacité de 800 équivalents habitants est située à Pont de Brach.

Les rejets doivent répondre à la norme de niveau « 1B ». Le milieu récepteur est La Montane.

Elle est utilisée pour les besoins de la commune sur 165 abonnés et de 59 abonnés sur la commune de Corrèze et pour le traitement d'une partie des eaux usées de la ZAC de La Montane.

L'assainissement individuel suppose des surfaces, une topographie et une qualité de substrat qui permettent l'absorption. Tout logement situé en dehors de la zone d'assainissement collectif est classé en zone d'assainissement non-collectif. Ces secteurs sont classés en zone d'assainissement non-collectif en raison de l'absence de contraintes majeures liées à l'habitat (surface et pente), de l'éloignement par rapport au réseau existant et du coût du passage en assainissement collectif.

L'étude de zonage d'assainissement a examiné des contraintes pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome selon les paramètres :

Les surfaces parcellaires non bâties d'au moins 200 m²Les pentes inférieures à 15 %

La mise en place d'un poste de relèvement individuel pour les habitations situées en contrebas de leur parcelle

La présence d'un puits impose l'éloignement de 35 m minimum du dispositif de traitement.

L'étude de zonage d'assainissement identifie les habitations présentant des contraintes qui engendrent un surcoût pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, sur le village de Brach.
Sur le reste du territoire communal, le taux de contraintes est faible, car l'habitat est dispersé.
Certaines habitations des secteurs classés en assainissement non collectif devront faire l'objet d'opération de réhabilitation des dispositifs d'assainissement.
Les études spécifiques à la parcelle permettront de définir l'implantation du système de traitement et à préciser son type en fonction des résultats pédologiques (nature du sol et de sa perméabilité à l'endroit de l'implantation).

Évolution
Le plan de zonage d'assainissement approuvé développe le système collectif qui devra être adapté aux projets d'extension résidentielle.
Une extension de la station d'épuration est réalisée de façon à recevoir une augmentation du volume des eaux à traiter en fonction notamment du développement de la Zac.
Par délibération en date du 28/03/06, le Conseil Municipal de la commune de Saint Priest de Gimel a modifié le zonage d'assainissement de façon à incorporer au nouveau zonage d'assainissement collectif les parcelles attenantes sur le secteur de Puy Salmon et du village de Brach.

Eaux Pluviales
Le réseau d'eau pluviale est situé uniquement dans les rues de Gare de Corrèze et Brach.
Dans le cadre de l'aménagement de la Zac un réseau d'eaux pluviales est mis en place avec des bassins de régulation et rejet en partie dans La Montane et en partie dans l'étang de Brach par le ruisseau qu'y conduit, avec l'objectif de garantir la non-pollution des cours d'eau et le maintien des zones hygromorphes (tourbières).
Évolution
Le dispositif à privilégier est en principe l'infiltration sur la parcelle des eaux de ruissellement et des toitures.
En fonction de la perméabilité du sol et de la capacité des réseaux récepteurs, le système d'assainissement devra privilégier l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol et sur la parcelle.
L'éventuelle réutilisation de l'eau pour des usages adaptés devra être examinée.
Les rejets devront être rendus conformes aux normes de qualité, éventuellement par l'intermédiaire de bassins de traitement et de fossés.
Le maintien de la qualité des eaux pluviales suppose que le mélange d'eaux souillées ou de tout produit y soit strictement interdit, et que les eaux provenant des voiries, aires de stationnement et de manœuvre soient épurées au moyen d'un décanteur / déshuileur.
Quand les conditions techniques contraignent au choix du raccordement des eaux pluviales sur le réseau collecteur, la rétention des eaux pluviales en amont et le contrôle du débit de reversement sur les réseaux sont nécessaires sous réserve de dimensionnement approprié sur la base d'une crue décennale et en respect du code de l'environnement.
Pour des opérations d'ensemble, l'infiltration pourra se réaliser par l'intermédiaire de noues paysagères ou, dans le cas d'un raccordement au réseau, le contrôle du débit de déversement sur le réseau devra être contrôlé par l'intermédiaire de bassins de rétention collectifs et adaptés.

Électricité
La distribution d'électricité se fait sous la responsabilité du Syndicat d'Electrification Bar – Montane - Treignac.
L'ensemble des zones d'habitat de la commune est desservi par le réseau électrique.
Un réseau de distribution HTA et BTA aériens et souterrains desservent la commune, à partir de la D1089.
Évolution
En effet, le Syndicat de l'Électrification prend en charge à l'heure actuelle l'extension d'une ligne de 120m pour un particulier et de 200m pour un bâtiment agricole.

Gaz
La commune est desservie par le réseau de Gaz.

Éclairage public
L'éclairage public dessert Gare de Corrèze et le village de Brach.

Téléphone
La commune est desservie par des câbles régionaux Brive-Lyon, dont un câble fibre optique le long de la D1089.
Les extensions sont à la charge des particuliers.

Traitement des déchets
La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SIRTOM d'Egletons, 3^{e} syndicat du département avec 4 500 T de déchets traités annuellement.
Le ramassage se fait une fois à la semaine.
La prévision pour 2005 est de 135 tonnes.
Le tri sélectif collecte se fait par ramassage porte à porte tous les 15 jours.
Les objets encombrants font l'objet d'une collecte pote à porte 1 fois par mois sous appel téléphonique.

4. Equipements publics et services

Les équipements qui caractérisent un pôle local sur Gare de Corrèze sont présents, autour de l'école maternelle et primaire, de terrains de sports, d'un espace culturel et de convivialité, bureau de poste, associations du 3^{e} âge et sportive, bar tabac.
En outre, il est à noter la présence d'un dépôt de pain Gare de Corrèze et d'un restaurant dans le contexte de la D1089.
Il n'y a pas cependant d'épicerie ou centre de proximité de commerce et services multiples et réunis, qui puisse relayer la grande distribution auprès de la population de moindre mobilité et en appui quotidien.

Administratif
Mairie (Brach)

Scolaires (Gare de Corrèze)
1 classe maternelle
2 classes primaires

Sportifs (Gare de Corrèze)
Publics : Stade de rugby, 1 court de tennis ouvert, 1 court de tennis ouvert à Ruffaud

Privés : Club de voile sur l'étang de Brach

Culturels (Gare de Corrèze)
Espace culturel, salle polyvalente (dont bibliothèque en projet) à
Salle des fêtes

Loisirs
Camping municipal (aire naturelle de passage pour tentes et caravanes) (Gare de Corrèze)
Concédés (par le Conseil Général) : camping, bar, restaurant à Ruffaud

Services (Gare de Corrèze)
Bureau de Poste

Commerces de proximité (Gare de Corrèze)
Dépôt de pain
Bar-tabac
Restaurant

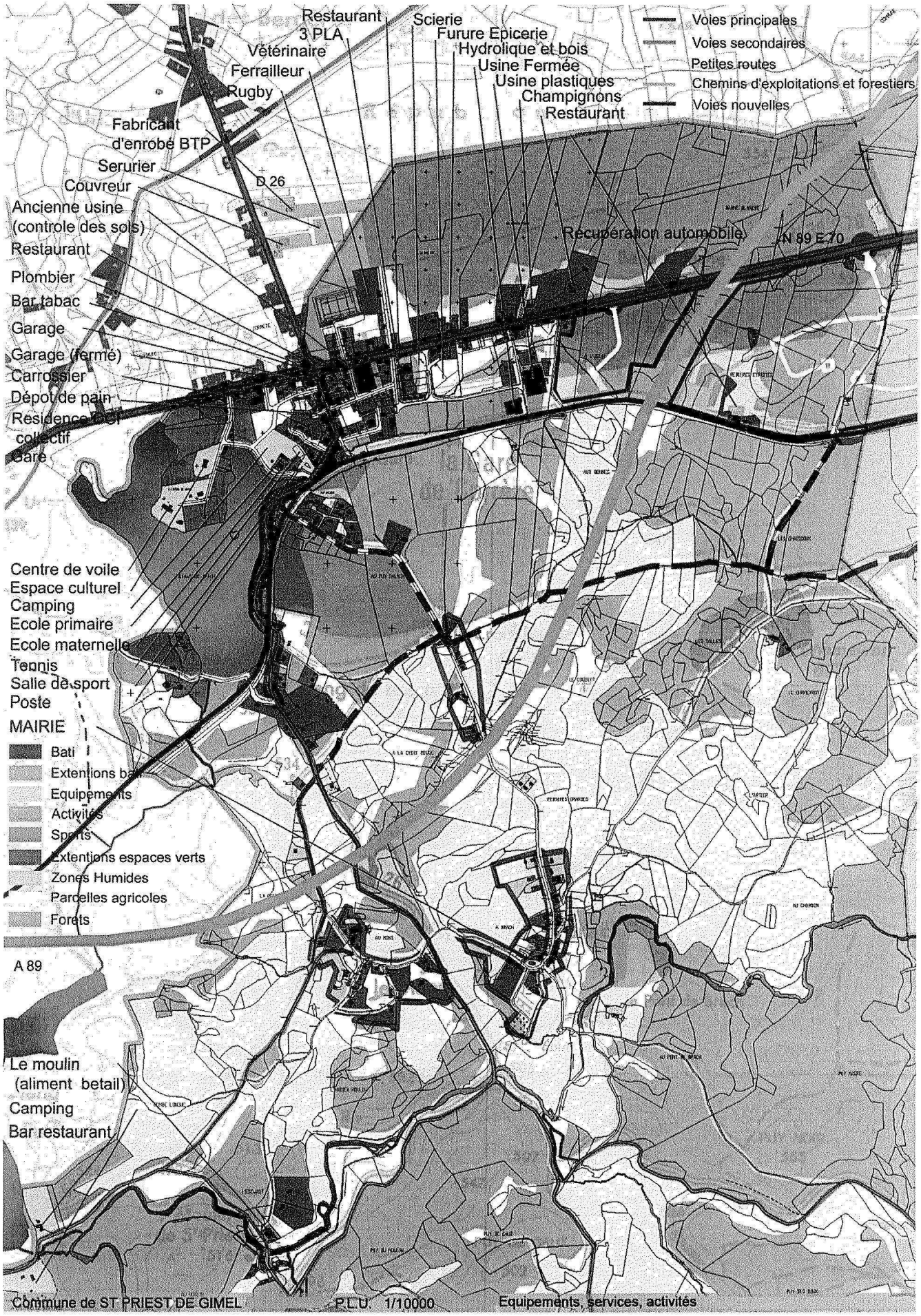
Techniques
Ateliers Municipaux

Associations
Club 3^{e} Age
Association Saint-Priest Loisirs (marche, soirées cabaret, théâtre)
Club de Rugby

Stationnement (Gare de Corrèze)
A proximité de l'école.

Les équipements s'organisent autour d'une dominante, celle des sports nautiques et de la pêche, sur les sites des étangs. Les étangs concentrent sur leur site les équipements culturels et les services.
Le développement des équipements est redevable de la densité résidentielle. Il sera progressif et devra s'orienter vers une perspective intercommunale.
L'activité associative est peu développée.

Une Bibliothèque est en projet sur le site de la salle polyvalente Gare de Corrèze. Et pourrait desservir également Corrèze, Vitrac et Eyrein. Le programme de la Bibliothèque être étendu et intégrer des secteurs en vidéothèque, ludothèque et un point multimédia.
La diversité d'implantation de types d'habitat, équipements, commerces de proximité, services, activités constitue la base de l 'expression d'un centre de vie à Gare de Corrèze.
Cependant, les commerces et services de proximité souffrent de la concurrence de la grande distribution qui conduit les chalands vers Egletons et Tulle, y compris pour des implantations de base telles l'épicerie ou la pharmacie. Le Bourg de Corrèze est à 12km.
Le processus de décentralisation opéré par la grande distribution au profit de relais locaux alimentés par une centrale d'achat pourrait être pris en compte à Gare de Corrèze. En effet, la vocation d'un tel équipement serait de servir une population dont la mobilité est plus réduite. En même temps, il constitue un lieu de convivialité.


Restaurant
3 PLA
Vétérinaire
Ferrailleur
Rugby
Fabricant d'enrobé BTP
Serurier
Couvreur
Ancienne usine (controle des sols)
Restaurant
Plombier
Bar tabac
Garage
Garage (fermé)
Carrossier
Dépot de pain
Residence collectif
Gare
Scierie
Furure Epicerie
Hydrolique et bois
Usine Fermée
Usine plastiques
Champignons
Restaurant
Voies principales
Voies secondaires
Petites routes
Chemins d'exploitations et forestiers
Voies nouvelles
D 26
Récupération automobile
N 89 E 70
Centre de voile
Espace culturel
Camping
Ecole primaire
Ecole maternelle
Tennis
Salle de sport
Poste
MAIRIE
Bati
Extentions bati
Equipements
Activités
Sports
Extentions espaces verts
Zones Humides
Parcelles agricoles
Forets
A 89
Le moulin (aliment betail)
Camping
Bar restaurant
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/10000
Equipements, services, activités

NIVEAUX D'EQUIPEMENTS

VOIRIE INFRASTRUCTURES

La commune est accessible par de grands axes assurant une desserte au niveau régional national, par un échangeur sur l'A89, et par un carrefour aménagé sur la D1089.
La D26 suit un itinéraire touristique.
Les accès autoroutiers et routiers valorisent la commune pour la localisation résidentielle et économique.

Le pôle urbain de Gare de Corrèze traversé par la D1089 est un pôle stratégique de développement.

La D1089 cumule des fonctions de transit et de desserte ; les conflits d'usage ont pour résultat des problèmes de sécurité et de nuisances.
Le dédoublement de cet axe en parallèle sur des voies communales est envisageable.

Les voies radiales qui desservent les différents secteurs de la commune, Gare de Corrèze, l'étang de Ruffaud et les coteaux se rencontrent sur la D26 au sud de Brach.

Des voies nouvelles et des adaptations des voiries peuvent être nécessaires pour accompagner le développement urbain.
L'élargissement de la D26 est en projet.
L'aménagement de la D1089 dans la traversée des espaces urbanisées devra être envisagé

DEPLACEMENTS TRANSPORTS

Les migrations domicile travail sont de l'ordre de 77% et s'orientent en partie vers la ville–centre de Tulle et en partie vers le pôle d'emploi local d'Eyrein, accessible par la D1089.

Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général pour les élèves de collège, à destination d'Egletons et Tulle.

Gare de Corrèze reçoit un arrêt quotidien.
L'accessibilité de la commune par des moyens autres que routiers est marginale et son développement reste très théorique.
Une réflexion sur les transports collectifs sera nécessaire dans de cadre du Pays de Tulle.

Le nombre de voitures par ménage doit être pris en compte dans les projets résidentiels pour le calcul de stationnement, accès par les routes principales et trafic des heures de pointe.

Des moyens de déplacement piétonniers et cyclistes alternatifs à la voiture individuelle devront compléter la voirie existante.

RESEAUX

L'ensemble des zones habitées est desservi en adduction d'eau potable, électricité, voirie et collecte de déchets ménagers.

Le plan de zonage d'assainissement approuvé développe le système collectif.

L'implantation des secteurs résidentiels et d'activités pourra demander le renforcement du dimensionnement des réseaux et leur extension.

Une attention particulière devra être donnée au recueil des eaux pluviales sur les versants, compte tenu du relief et de la spécificité des zones hydromorphes (mouillères)

Le réseau des fossés existants peut être utilisé, sous réserve de dimensionnement et de compatibilité avec les usages agricoles. Les opérations d'ensemble peuvent être conduites à prévoir des bassins d'orage.

Les extensions de l'urbanisation rendront nécessaire l'implantation d'hydrants.

EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

Les équipements publics et services sont concentrés sur Gare de Corrèze.

Le commerce de proximité est défaillant, notamment en ce qui concerne un centre de distribution multiservices.

Les équipements s'organisent autour d'une dominante, celle des sports nautiques et de la pêche
Les étangs concentrent sur leur site les équipements culturels et les services.

Le développement résidentiel et économique est des atouts pour le renforcement du rôle fédérateur de Gare de Corrèze et les compléments d'équipements
Le développement des équipements sera progressif et devra s'orienter vers une perspective intercommunale.

Une Bibliothèque est en projet sur le site de la salle polyvalente Gare de Corrèze.

1.4. SYNTHÈSE DES PRÉVISIONS en fonction des objectifs poursuivis en matière de :

développement économique
développement démographique et équilibre social de l'habitat
aménagement de l'espace
déplacements urbains et transports
équipements et services
environnement

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Agriculture

La protection de l'agriculture concerne essentiellement les prairies autour de Brach-Mons et les sites des coteaux.
L'implantation diffuse de l'habitat est nuisible aux pratiques agricoles notamment en ce qui concerne la localisation des secteurs d'épandages,
Les mesures permettent de préserver les terres agricoles devront tenir compte des conditions d'exploitation :

- la taille moyenne des exploitations est de 38 hectares à Saint Priest de Gimel en 2000 ;
- l'accessibilité et la continuité entre les parcelles, en fonction des obstacles constitués par les secteurs urbanisés et la traversée des routes ;
- les possibilités d'épandage, en fonction de la localisation de l'habitat

Industrie services et artisanat

La Zac de la Montane en cours d'aménagement propose une offre foncière de 74 hectares dont 38 à Saint Priest de Gimel, permettant d'accueillir des activités économiques, en fonction des avantages d'accessibilité des terrains par l'échangeur de l'A89 et par la D1089 et dans la continuité du pôle urbain de Gare de Corrèze.
La Zac de la Montane à l'étude concerne un foncier de 120 hectares environ, dont près de 60 hectares à Saint Priest de Gimel.

Le développement démographique et l'accessibilité de Gare de Corrèze sous tendent le potentiel de développement des commerces et services permettant de renforcer **le rôle de pôle d'équilibre périphérique**, zone de développement stratégique pour le secteur est, tel qu'il est prévu par le schéma directeur.

Développement touristique
Les sources d'attraction, capacité d'hébergement, site naturel, historique, patrimoine architectural, propres à la commune, sont à mettre en rapport avec un réseau local de complémentarités pour accomplir leur valorisation dans le domaine des loisirs et du tourisme.

Conforter l'offre d'hébergement et de services touristiques en continuité des établissements existants et en relation avec l'activité agricole et la valorisation du patrimoine bâti.

L'unité paysagère de la commune et la spécificité des sites des étangs, le patrimoine rural constituent des atouts à protéger et à mettre en valeur en tant que fondements d'un

développement touristique.

DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La prévision de croissance résidentielle retenue pour les 10 prochaines années est de 90 logements.
La densité moyenne prise en compte est de 5 logements par hectare, d'où une estimation de 18 hectares.
Un coefficient de correction tient compte du comportement du marché dans le rythme de mise en vente des terrains, ce qui conduit à réserver 54 hectares environ pour le développement de l'habitat.

Nombre de logements en 10 ans	Densité logements par hectare	Superficie en hectares	Coefficient de correction	Superficie retenue
90	5	18	3	54

L'offre résidentielle diversifiée de la commune sera affirmée, de sorte à proposer outre les maisons individuelles de grande taille en propriété :
des logements de type collectif, de grande et de petite taille, en location et à l'achat, pourraient être envisagés sous la forme de petits immeubles semi - collectifs, qui retiendraient des logements individuels certaines caractéristiques d'accès et espaces extérieurs
des logements individuels de petite taille, en location et à l'achat
des logements sociaux, dont les projets de construction s'initient sur la commune
la demande en logements locatifs pourrait également trouver une réponse sous la forme d'investissement locatif en individuel et petits collectifs,

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Les contraintes de protection des ressources et contre les nuisances devront être respectées :
Le schéma d'assainissement collectif
La maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
Le principe de la réciprocité des reculs entre bâtiments agricoles et habitations ou activités autres qu'agricoles.
L'implantation par rapport aux sources de nuisance sonore sera évitée ; le cas échéant l'isolation phonique des constructions sera exigée :
le long de l'A89 sur 250m de part et d'autre de la voie
le long de la D1089 actuelle sur 100m de part et d'autre de la voie
L'implantation dans le périmètre de recul des constructions le long des voies classées de grande circulation sera évitée ; le cas échéant, les orientations d'aménagement seront de nature à assurer la qualité paysagère, urbaine et architecturale, la sécurité de l'usage et la protection contre les nuisances au regard des critères listés par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme :
le long de la D1089, sur une largeur de 75m de l'axe de la voie
le long de l'A89 sur une largeur de 100m de l'axe de la voie
Les sites archéologiques connus seront protégés ; ils se localisent à

l'étang de Ruffaud, l'étang de la Borie, à l'étang de Brach, à Puy Lestrade, Puy L'Aiguille, Puy des Doux, Puy de la Tourette, à Brach, au Mons, à La Croix Rouge à Chameyrot, au Bourg de Saint Priest, à La Bastide, au Moulin de Saint Priest, au pont de Brach, à Caux, à Vieillascaux, à Pouymas-Bas, à Pouymas-Haut, à Laubazine.

Les servitudes d'utilité publique devront être respectées :
La protection des monuments historiques
Le château de Saint Priest, monument inscrit
La protection des sites naturels
Le site classé de la vallée de la Montane
La protection des bois et forêts soumis au régime forestier
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
La commune est concernée par la ligne 90kv Egletons-Naves, appartenant à la SNCF, qui la traverse au nord de la D1089 et en parallèle à celle-ci. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés y compris hors du respect des règles de la zone concernée.
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception.
La commune est concernée par la liaison hertzienne Egletons-Tulle. Dans un couloir de 100m de large, qui traverse la commune de l'est à l'ouest au sud du village de Brach, toute construction nouvelle fixe ou mobile dépassant l'altitude NGF de 570 devra être soumise à l'approbation du Secrétaire d'Etat à l'Industrie.

Servitudes relatives au chemin de fer
La commune est concernée par le passage de la ligne SNCF Tulle-Meymac, en parallèle au sud de la D1089.
Tout projet à réaliser sur les propriétés voisines du chemin de fer doit faire l'objet d'une consultation du Réseau Ferré de France ou de la SNCF. La traversée ou emprunt du domaine public du chemin de fer par des canalisations sont soumis à l'autorisation de la SNCF.

Le patrimoine rural bâti **rassemblé dans les villages, ou dispersé sur des fermes, devra être mis en valeur et protégé.**

Les secteurs de développement résidentiel se localisent
- Gare de Corrèze et leurs extensions au-delà de la voie ferrée,
- Le secteur central des villages de Brach et Mons,
- Les villages agricoles situés à mi-coteaux ou en crête sur les contreforts de la montagne

Les secteurs de développement économique se localisent
- Sur la Zac de la Montane en réalisation et en projet de part et d'autre de la D1089

Les secteurs d'implantation s'articulent à l'aménagement de la voirie :
Le développement urbain le long de la D1089 devra être conditionné aux mesures assurant la qualité paysagère, urbaine et architecturale, la sécurité de l'usage et la protection contre les nuisances
L'aménagement de la D1089 dans la traversée des espaces urbanisés.
Une voie nouvelle, dont l'implantation sera réservée dans l'élargissement d'un chemin

existant, donnera l'accès à des implantations résidentielles sur le site de Puy Salmon au sud des voies ferrées
L'aménagement des voies communales existantes en parallèle au sud du chemin de fer pourra faire de cette voie une alternative à la D1089 pour les relations intercommunales
L'élargissement de la D26 est prévu sur un emplacement réservé.
L'aménagement d'une voie communale pourra être nécessaire pour permettre le développement urbain et afin d'autoriser les constructions dans les secteurs constructibles ou à urbaniser.

DEPLACEMENTS URBAINS ET TRANSPORTS

Les déplacements privilégient quasi exclusivement l'usage des véhicules individuels. Cependant, une réflexion sur les transports collectifs ne peut se faire que dans le cadre intercommunal de la communauté de communes et du SCOT.

Les déplacements automobiles externes s'orientent vers le pôle d'emploi et de services de Tulle et vers le pôle d'emploi d'Eyrein, et au fur et à mesure de son développement, sur le site de la ZAC. Leur qualité dépend des mesures de sécurité et de fluidité de trafic sur les infrastructures et notamment sur la D1089 dans la traversée des sites urbanisés de Gare de Corrèze.

Le réseau de desserte interne à la commune devra être complété et adapté afin d'assurer l'ensemble des liaisons et des accès nécessaires.

Des moyens de déplacement piétonniers et cyclistes alternatifs à la voiture individuelle devront compléter la voirie existante

EQUIPEMENTS ET SERVICES

Voirie

L'aménagement de la D1089 dans la traversée des espaces urbanisées devra être envisagé Le dédoublement de cet axe en parallèle sur des voies communales est envisageable.
Des voies nouvelles et des adaptations des voiries peuvent être nécessaires pour accompagner le développement urbain.

Réseaux

Le réseau d'adduction d'eau potable devra prévoir les prolongements nécessaires **aux extensions résidentielles,**
Les prolongements nécessaires **à l'implantation d'activités économiques se réalisent dans le cadre des équipements de la ZAC.**
Le schéma d'assainissement des eaux usées, développe le système collectif qui devra être adapté aux projets d'extension résidentielle, suivant **le plan de zonage d'assainissement approuvé.**
Une attention particulière devra être donnée au recueil des eaux pluviales sur les versants, compte tenu du relief et des zones hydromorphes.

Le réseau des fossés existants peut être utilisé, sous réserve de dimensionnement et de compatibilité avec les usages agricoles. Les opérations d'ensemble peuvent être conduites à prévoir des bassins de rétention.
Les extensions de l'urbanisation rendront nécessaire l'implantation d'hydrants.

Équipements de superstructure
L'accessibilité de Gare de Corrèze, le développement résidentiel et économique sont des atouts pour le renforcement du pôle stratégique et les compléments d'équipements nécessaires.

Le commerce de proximité nécessite d'être pourvu, par l'intermédiaire par exemple un centre de distribution multiservices.

Le développement résidentiel et économique est des atouts pour le renforcement du rôle fédérateur de Gare de Corrèze et les compléments d'équipements
Le développement des équipements sera progressif et devra s'orienter vers une perspective intercommunale.

Une Bibliothèque est en projet sur le site de la salle polyvalente Gare de Corrèze.

SAINT PRIEST DE GIMEL
PLAN LOCAL D'URBANISME
janvier 2007

II. Analyse de l'état initial de l'environnement

A. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1 Géologie
carte «géologie »

Saint-Priest se situe sur le Plateau de Millevaches, dans une zone granitique. À l'ouest et hors du territoire communal, la faille d'Argentat est l'accident majeur qui sépare le plateau de Millevaches de la série cristallophylienne du Bas-Limousin.

Les terrains métamorphiques
À l'est de la ligne Gare de Corrèze-Brach, le granit de type Eyrein est homogène (leucogranits à grain moyen) tandis qu'à l'ouest de cette ligne, il devient plus hétérogène avec des enclaves et filons schisteux.

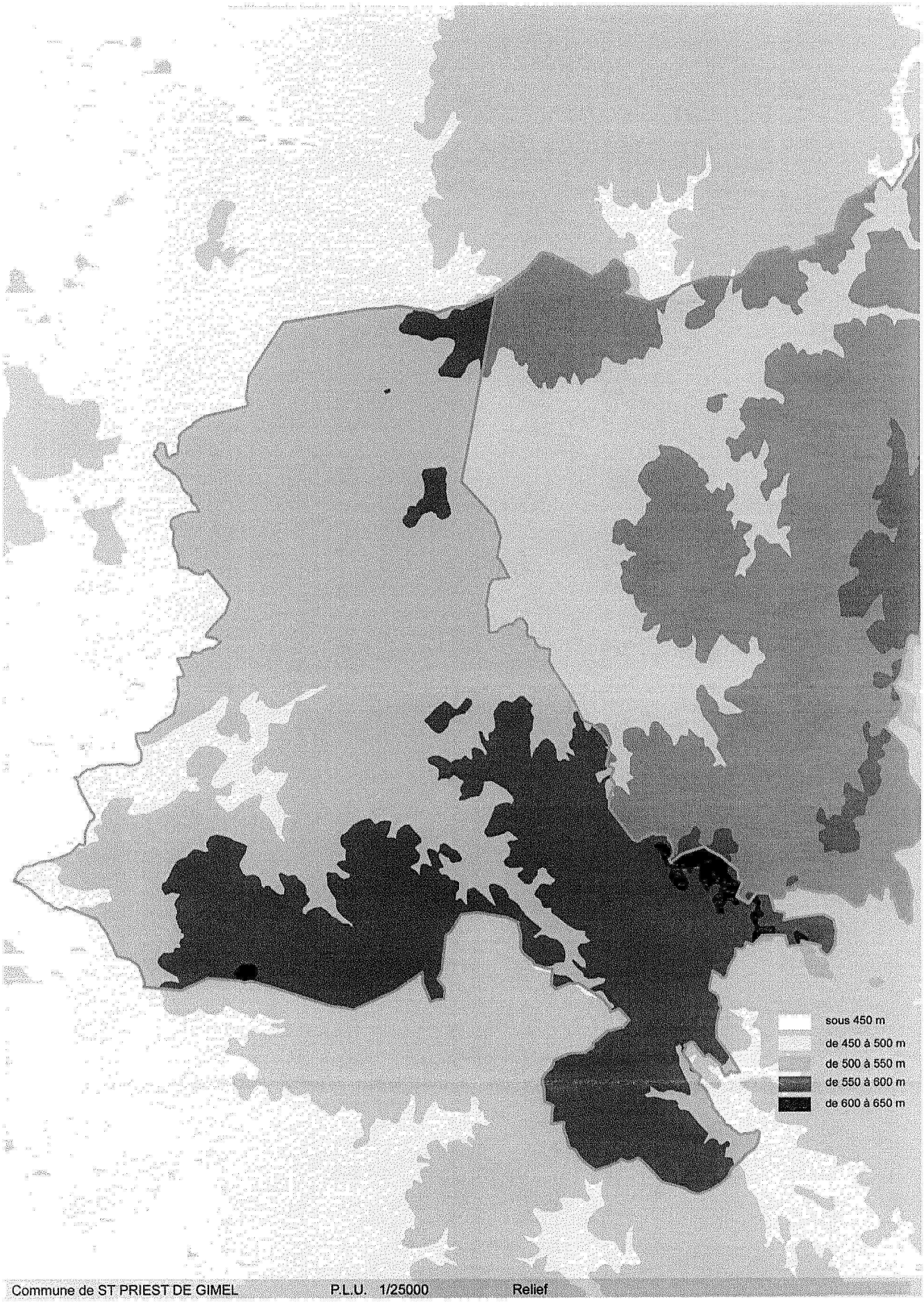
Cette zone granitique est formée de terrains imperméables recouverts d'une mince couche de « terre de bruyère », terre acide de faible rendement. Les formations cristallines sont plus ou moins altérées en arènes sableuses, argileuses ou caillouteuses alimentant les colluvions des fonds de vallons, fournissant en grande partie les composants des alluvions récents des vallées.

Les terrains sédimentaires
Les lits majeurs des cours d'eau sont occupés par des terrains sédimentaires, colluvions provenant des arènes des plateaux entraînés par les rivières.
Tapissés de terrains sédimentaires, les fonds des vallées et des vallons sont porteurs d'herbages et de forêts.
Les formations cristallines altérées favorisent la formation d'aquifères superficiels de faible dimension se traduisant sur le terrain par des zones humides en fond de talweg. Des formations tourbeuses, voir des tourbières se sont formées au sein des terrains sédimentaires. Des tourbières sont présentes notamment à Vieillascaux et Pouymas-Haut.

La stabilité des sols
Le socle granitique proche de la surface du sol peut selon les zones représenter une contrainte pour certains travaux de terrassement ou nécessitant des creusements profonds.
Les sols en fond de vallée sont souvent humides et meubles (« mouillères », « tourbières »).

Hydrogéologie
La nature du terrain soumis à fissuration favorise l'infiltration des eaux de surface dans la partie supérieure du substratum. L'imperméabilité du sous-sol engendre la présence de nappes à faible profondeur alimentées par ces infiltrations et émergeant régulièrement, d'où la présence de sources.
Ces aquifères peu profonds et non protégés par un filtre imperméable, sont sensibles aux contaminations artificielles et leur débit est dépendant des précipitations.


Fz-C Remplissage récent des vallons et vallées, colluvions / 1-tourbe
LP formations de plateaux (tertiaire)
E²m Micaschistes a deux micas du plateau de Millevaches
E²MD Gneiss a deux micas de la moyenne Dordogne
Y1 Leucogranites homogènes a grain moyen du plateau de Millevaches
Y1g Leucogranites Homogènes a gros grains
Y1s Leucogranites hétérogènes à loupes surmicacées et enclaves mobilisées de micashistes à silimanite
Y3-4M Monzogranite et grandiorite à mégacristaux d'Egletons
St-Priest-de-Gimel
Fz-C
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Géologie


sous 450 m
de 450 à 500 m
de 500 à 550 m
de 550 à 600 m
de 600 à 650 m
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Relief

1.2. Relief

carte «relief »

La commune de Saint-Priest-de-Gimel se situe dans le Massif Central, sur l'ouest du Plateau de Millevaches, dans la vallée de La Montane, affluent de la Corrèze. Vers le nord se haussent les Monédières. Au pied de la montagne s'étendent les plateaux en pente découpés par les vallées qui s'arrêtent à l'ouest sur la faille d'Argentat où ils tombent en chutes comme aux cascades de Gimel.

Le territoire communal se présente comme un paysage de plateau rehaussé de sommets et découpé finement par la vallée de La Montane et par les vallons de ses affluents en rebords faits de collines aux formes rondes et petits espaces plats.
Sur les routes sinueuses s'alternent des larges panoramas et des vues rapprochées.

La toponymie locale témoigne de nombreuses références à la topographie et aux reliefs propres à la région : Roc, Puy, Mons ; La Planche ; Combe, Combelles ; Gimel (de Gimelle, montagne).

Le territoire défini par la commune s'étend, d'ouest en est, de la cote proche de 500 IGN (490 IGN) dans la vallée de la Montane, à proximité de l'étang de Ruffaud et au Moulin de Saint-Priest, à la cote d'altimétrie proche de 600 IGN (612 IGN) au Puy de la Potence, à la limite de la commune d'Eyrein. Les pentes sont prononcées.

Le long de la D1089 les pentes faibles sont favorables à l'implantation des constructions et notamment des activités, sans nécessiter des terrassements importants.

Aux cotes les plus élevées correspondent les « puys », localisés au sud (le Puy de Caux, le Puy Noir, le Puy de l'Aiguille et le Puy de la Potence) et, de façon plus dispersée, en limite communale au nord-est vers le Rouquet et à Chameyrat.

Vers le nord, sur le territoire des communes voisines de Corrèze et Saran, un deuxième massif s'élève. Entre les deux versants perce la vallée de la Montane qui, étroite au nord-est, hors des limites communales, s'élargit vers le sud-ouest.

Au sud, les lignes de crête s'avancent dans le sens sud-est/nord-ouest et constituent deux vallées secondaires, parallèles, encaissées, qui divisent les plateaux en lanières aux rebords découpés.

L'unité topographique du paysage est « l'alvéole », cuvette aux contours polylobés entourée de collines rondes. Ces alvéoles, dont les plateaux des régions granitiques sont troués, associent des versants qui délimitent la périphérie en forme de « cloison », des plateaux limités à l'amont ou « replats » et des fonds plats gorgés d'eau, des prés humides dits « mouillères » et parfois des tourbières.

Le paysage fait de reliefs arrondis, de contours découpés et de vallées sinueuses est d'une grande variété et peut présenter à lui seul un intérêt touristique ou un cadre de vie appréciable.

1.3. Hydrographie
carte «hydrographie »

La commune de Saint Priest de Gimel s'inscrit quasi entièrement dans le bassin versant de la Montane, qui mesure 43 km², et de façon très secondaire au nord dans le bassin de la Corrèze, avec les sous-bassin du Ruisseau Noir et au sud dans le bassin de la Dordogne, avec le sous-bassin du Doustre.

La Montane prend sa source à 710 m et rejoint la Corrèze à l'aval de Tulle, après avoir parcouru 37.5 km.

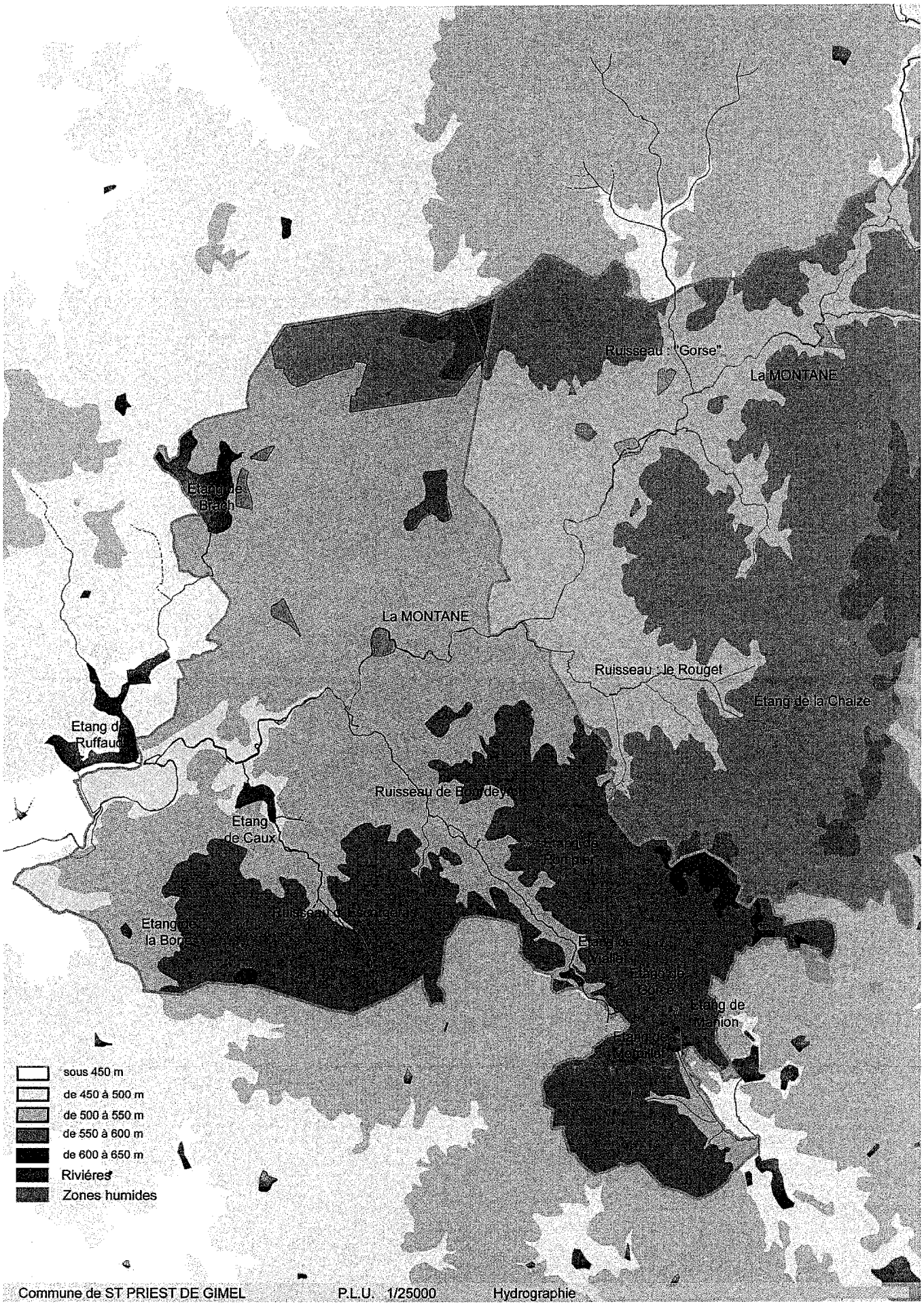
La vallée de la Montane, au tracé sinueux orienté dans le sens longitudinal du nord-est au sud-ouest, est la vallée principale. Les vallées secondaires transversales reçoivent successivement les eaux du ruisseau d'Escorgeras qui alimente le Lac de Caux, en confluence avec la Montane en aval, et du ruisseau de Bourderoux, en confluence au sud du village de Brach.
Un ruisseau traverse Gare de Corrèze et se déverse dans l'étang de Brach.
Les émissaires principaux reçoivent les eaux de nombreux écoulements superficiels temporaires.
Des zones marécageuses occupent généralement les vallons plus larges et de faible pente.

Les zones hydromorphes
Les zones hydromorphes sont nombreuses et étendues et constituent autant de contraintes d'utilisation du sol, aussi bien pour l'agriculture que pour l'urbanisation. Tout projet d'aménagement doit donc comporter une réflexion sur les questions de drainage et de recueil des eaux pluviales.
Les études de la Zac de la Montane font état des secteurs de « mouillères » qui se retouvent sur les terrains d'aménagement.

La Montane est encaissé sur les hauteurs à la limite communale et débouche sur la vallée qui s'ouvre progressivement vers Saint Priest de Gimel.

L'eau tient une place importante dans l'environnement local, comme le suggèrent certains toponymes : Les Goutteilles (goutter) ; Gane (mare, marécage). Les sources sont nombreuses, localisées sur les versants ou en tête des vallons, où elles ont été jadis aménagées en pêcheries destinées à l'irrigation des prairies. Les débits sont relativement faibles et influencés par la pluviométrie.

Régime hydrologique de La Montane
Le régime hydrologique est de type torrentiel, tributaire des précipitations, avec des variations de niveau rapides.
Le débit moyen inter annuel est de 1,27 m3/s (mesures issues de la station du Pont de Géou à Eyrein, période 1957/1997).
Le débit moyen mensuel est maximum en février, de 2,21 m3/s et minimum en août, de 0.39 m3/s.


Ruisseau : "Gorse"
La MONTANE
Etang de Brach
La MONTANE
Ruisseau : le Rouget
Etang de la Chaize
Etang de Ruffaud
Ruisseau de Bourdeyc
Etang de Caux
Etang de Pompias
Ruisseau de Lagrange
Etang de la Borie
Etang de Viallet
Etang de Gaze
Etang de Marion
Etang de Malbrand
sous 450 m
de 450 à 500 m
de 500 à 550 m
de 550 à 600 m
de 600 à 650 m
Rivières
Zones humides
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Hydrographie

Les étangs

Le territoire est parsemé d'étangs. Les étangs ont eu dans l'histoire des fonctions dans l'agriculture et l'industrie. Aujourd'hui ils sont surtout destinés à la pêche, aux loisirs et au tourisme.

L'étang de Brach, privé, est visible depuis la D1089, borde la partie urbanisée de Gare de Corrèze.

L'étang de Ruffaud, situé sur la limite communale, a une configuration allongée et découpée qui lui confère une constante profondeur dans le paysage. Site inscrit par arrêté ministériel du 8 /12/1943 et classé en ZNIEFF de type I, il est alimenté par l'étang de Brach.

Les orientations de la loi sur l'eau exigent le contrôle et la surveillance des étangs en ce qui concerne l'entretien, les risques de pollution, la sécurité des ouvrages de retenue.

Beaucoup d'étangs sont privés. Leur aménagement et leur exploitation dépendent de la possibilité d'entretien régulier, ce qui ne peut se faire sans la collaboration des propriétaires.

Usages

La Pêche

À l'écart des grandes pollutions, les eaux classées en première catégorie sont poissonneuses.

La Montane et ses affluents sont ouverts à la pêche à la truite, de mars à septembre.

Les nombreux étangs sont pourvoyeurs de poissons (carpes, tanches, perches, sandres et brochets).

Le SDVP, Schéma Départemental de Vocation Piscicole, a été approuvé par arrêté préfectoral le 2/5/1988.

L'énergie hydraulique

En application de la loi du 16/10/1969 relative à l'utilisation de l'energie hydraulique, la Montane est une rivière réservée sur tout son cours et ses affluents.

Loisirs

Les étangs de Ruffaud et de Brach accueillent des activités nautiques, y compris les baignades.

Industrie

Le Moulin de Saint-Priest est toujours en fonctionnement et utilise en partie la force motrice produite par un parcours en canal à partir de l'étang de Caux.

Réserve incendie

Les étangs jouent également le rôle de réserves d'eau en cas d'incendie.

Les objectifs du SDAGE Adour-Garonne

Les cours d'eau sont réglementés par le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Adour-Garonne, approuvé le 6/8/1996 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Les activités et les orientations d'aménagement de la commune participent de la qualité générale de la ressource en eau et particulier dans les domaines :

Les mesures retenues par le SDAGE approuvé par le comité de bassin en 1996 concernent :

- La gestion et la protection des milieux aquatiques
- La gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- La gestion des risques de crue et inondations
- L'organisation et la gestion de l'information sur l'eau
- L'organisation de la gestion intégrée

De l'ensemble de ces mesures **les priorités qui se dégagent sont** :

- Focaliser l'effort de dépollution
- Restaurer les débits d'étiage
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables

- Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner
- Sauvegarder la qualité des aquifères
- Délimiter les zones soumises au risque inondation
- Instaurer la gestion équilibrée du bassin versant

Les bassins versants
Le territoire communal est drainé principalement par le bassin de la Montane et les sous bassins affluents et de façon très secondaire au nord dans le bassin de la Corrèze, avec le sous bassin du Ruisseau Noir et au sud dans le bassin de la Dordogne, avec le sous bassin du Doustre.
Les milieux aquatiques
Des zones humides sont identifiées dans la vallée de La Montane et dans les massifs forestiers sur les coteaux.
Protection des écoulements
Préserver le tracé des cours d'eau et leurs abords.
Préserver les écoulements drainants.
Si l'entretien des fossés le long des routes revient à collectivité de tutelle, la Commune ou le Conseil Général, celui des fossés à l'intérieur des parcelles revient aux particuliers.
Maintien des ripisylves et boisements riverains
Les ripisylves et boisements riverains sont nécessaires à la lutte contre l'érosion des sols, à la stabilité des berges, à l'épuration des eaux en provenance des bassins versants et à l'équilibre biologique des espaces fluviaux
L'entretien des berges
L'entretien des ruisseaux à l'intérieur des parcelles revient aux particuliers.
Les règles de l'art voudraient que ce soit conservé un taillis et non pas des arbres en fût.
Faute d'entretien approprié, les berges sont susceptibles de s'affaisser. Même si les méthodes de confortement associent des travaux par enrochement et des travaux par talutage et plantations, il n'en reste pas moins qu'ils ont pour résultat un aspect artificiel.
Beaucoup d'étangs sont privés. Leur aménagement et leur exploitation dépendent de la possibilité d'entretien régulier, ce qui ne peut se faire sans la collaboration des propriétaires.
Les rives peuvent être le support d'aménagement de promenades, chemins, lieu d'agrément, ce qu suppose l'entretien régulier.
Risques
La vallée de la Montane, qui souffre régulièrement d'inondations mineures, représente une zone à risque potentiel.
Qualité des eaux
Selon l'agence de bassin, la qualité des eaux de la Montane est de classe 1B (bonne), en cohérence avec l'objectif fixé.
La Montane est classé en 1^{e} catégorie piscicole, favorable à un fort développement halieutique. Reconnue par son intérêt piscicole, la rivière est classée avec ses affluents comme migrateur pour la truite fario.

Gestion qualitative de la ressource en eau
Les activités et les orientations d'aménagement de la commune participent de la qualité générale de la ressource en eau et particulier dans les domaines :
Assainissement
Les eaux superficielles vulnérables exigent un système d'assainissement permettant des rejets au milieu conformes aux normes de qualité.
La commune de Saint Priest de Gimel dispose d'un plan de zonage d'assainissement approuvé par le Conseil Municipal le 21 février 2004.

Eaux Usées

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par deux systèmes collectifs de type séparatif sur les secteurs de Gare de Corrèze (Gare de Corrèze, Etang de Brach et Chêne des Bergères) (en date de 1981), de Puy Salmon et du village de Brach (dans le cadre de la réalisation de la ZAC de La Montane).

Deux postes de refoulement sont en fonction sur le réseau, en bordure de la RD1089 et à proximité de la gare.

La station d'épuration de type bactérien et d'une capacité de 800 équivalents habitants est située à Pont de Brach.

Les rejets doivent répondre à la norme de niveau « 1B ». Le milieu récepteur est La Montane.

Elle est utilisée pour les besoins de la commune sur 165 abonnés et de 59 abonnés sur la commune de Corrèze et pour le traitement d'une partie des eaux usées de la ZAC de La Montane.

L'assainissement individuel suppose des surfaces, une topographie et une qualité de substrat qui permettent l'absorption. Tout logement situé en dehors de la zone d'assainissement collectif est classé en zone d'assainissement non-collectif. Ces secteurs sont classés en zone d'assainissement non-collectif en raison de l'absence de contraintes majeures liées à l'habitat (surface et pente), de l'éloignement par rapport au réseau existant et du coût du passage en assainissement collectif.

L'étude de zonage d'assainissement a examiné des contraintes pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome selon les paramètres :

Les surfaces parcellaires non bâties d'au moins 200 m²

Les pentes inférieures à 15 %

La mise en place d'un poste de relèvement individuel pour les habitations situées en contrebas de leur parcelle

La présence d'un puits impose l'éloignement de 35m minimum du dispositif de traitement.

L'étude de zonage d'assainissement identifie les habitations présentant des contraintes qui engendrent un surcoût pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, sur le village de Brach.

Sur le reste du territoire communal, le taux de contraintes est faible, car l'habitat est dispersé.

Certaine habitations des secteurs classés en assainissement non collectif devront faire l'objet d'opération de réhabilitation des dispositifs d'assainissement.

Les études spécifiques à la parcelle permettront de définir l'implantation du système de traitement et à préciser son type en fonction des résultats pédologiques (nature du sol et de sa perméabilité à l'endroit de l'implantation).

Évolution

Le plan de zonage d'assainissement approuvé développe le système collectif qui devra être adapté aux projets d'extension résidentielle.

Une extension de la station d'épuration est réalisée de façon à recevoir une augmentation du volume des eaux à traiter en fonction notamment du développement de la Zac de La Montane

Par délibération en date du 22 août 2005, Le Conseil Municipal de la commune de Saint Priest de Gimel a décidé de modifier le zonage d'assainissement de façon à incorporer au nouveau zonage d'assainissement collectif les parcelles attenantes sur le secteur de Puy Salmon et du village de Brach.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles impliquent des surfaces imperméabilisées, modifiant les écoulements superficiels et augmentant les débits de crue.

Le ruissellement des eaux pluviales sur les reliefs implique que l'aménagement des rues et des surfaces imperméabilisées peuvent provoquer des dysfonctionnements en conséquence : des surfaces inondées, l'augmentation du débit sur la rivière.

Évolution
Le dispositif à privilégier est en principe l'infiltration sur la parcelle des eaux de ruissellement et des toitures.
En fonction de la perméabilité du sol et de la capacité des réseaux récepteurs, le système d'assainissement devra privilégier l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol et sur la parcelle.
L'éventuelle réutilisation de l'eau pour des usages adaptés devra être examinée.
Les rejets devront être rendus conformes aux normes de qualité, éventuellement par l'intermédiaire de bassins de traitement et de fossés.
Le maintien de la qualité des eaux pluviales suppose que le mélange d'eaux souillées ou de tout produit y soit strictement interdit, et que les eaux provenant des voiries, aires de stationnement et de manœuvre soient épurées au moyen d'un décanteur / déshuileur.
Quand les conditions techniques contraignent au choix du raccordement des eaux pluviales sur le réseau collecteur, la rétention des eaux pluviales en amont et le contrôle du débit de reversement sur les réseaux sont nécessaires sous réserve de dimensionnement approprié sur la base d'une crue décennale et en respect du code de l'environnement.
Pour des opérations d'ensemble, l'infiltration pourra se réaliser par l'intermédiaire de noues paysagères ou, dans le cas d'un raccordement au réseau, le contrôle du débit de déversement sur le réseau devra être contrôlé par l'intermédiaire de bassins de rétention collectifs et adaptés.

Potentiel de développement
La présence de l'eau sous toutes ses formes, vives ou dormantes, participe constamment au spectacle des paysages et offre de nombreuses possibilités de loisirs (pêche, baignade, camping, sports nautiques…).
À proximité des sites urbanisés, les étangs et ruisseaux peuvent être le support d'aménagement de promenades.

1.4. Climat

Le climat frais et humide est de type océanique altéré. A tendance continentale, il reçoit néanmoins les lointaines influences de l'Atlantique.
Aux abords de la montagne, les Plateaux Corréziens subissent des froids rigoureux. Les étés sont tempérés, mais les nuits froides. Cependant, les vallées ouvertes au sud-ouest jouissent de températures agréables ; les moyennes annuelles sont comprises entre 8° C et 12° C.
En toutes saisons, les pluies sont abondantes. Les précipitations annuelles moyennes sont comprises entre 1 400 mm et 1 500 mm.

Les vents dominants proviennent davantage de l'Atlantique que du continent.
De l'ouest et du sud-ouest arrivent les vents humides et tièdes, qui apportent les pluies et les orages. Les vents du nord ou du nord-est amènent le beau temps en été, le froid en hiver.
Les brumes grises des hauteurs, les buées des prairies sont constantes.

2. Le milieu naturel

carte «végétation »

2.1 La couverture végétale

Les zones naturelles recouvrent la majeure partie du territoire communal.

Les trois types de végétation présents sur la commune de Saint-Priest de Gimel sont les forêts, le bocage et les secteurs hygrophyles.

Les forêts

Les surfaces boisées occupent près de 70 % de la superficie communale à Saint-Priest et s'appuient sur les sommets et les versants aux rebords des plateaux, ainsi que sur les fonds humides. Les alentours des villages sont ouverts en clairières.

Les forêts naturelles sont des chênaies en taillis ou taillis sous futaie, dont les principales essences sont le chêne pédonculé, le chêne sessile, le châtaignier, le hêtre, le pin sylvestre, le bouleau, accompagnés de leur cortège floristique composé de sorbier, aubépine, genêts, bruyères et callunes et d'herbacées, la canche, le millepertuis, la luzule, le mélampyre.

Sur les sommets arrondis la couverture boisée est parsemée de landes constituées de bruyères, genêts, ajoncs.



1

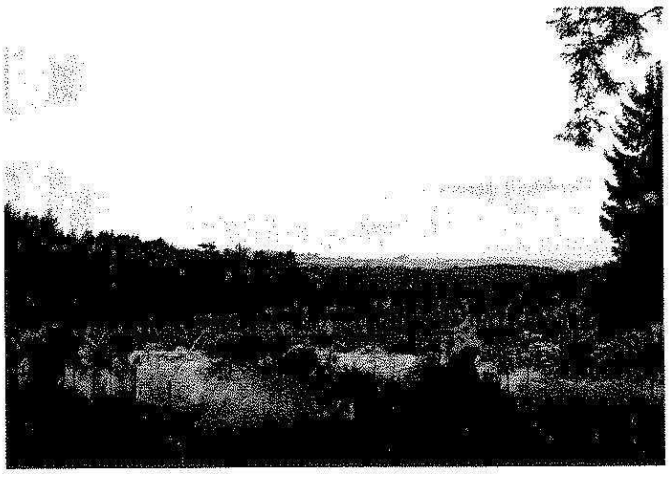
Le pourcentage important des surfaces boisées ne correspond pas à une exploitation intensive. Seule une exploitation est classée en civiculture. Plus couramment, l'exploitation des bois se fait en tant qu'activité d'appoint dans le cadre d'un Groupement Forestier.

Le reboisement est important. Des landes ont été parfois plantées d'épicéas formant des secteurs à tendance résineuse, douglas, épicéa, pin.

Les résineux sont mêlés aux feuillus d'origine dans un pourcentage qui change selon les massifs, parfois de part et d'autre des voies, et qui compose une diversité biologique. On trouve aussi quelques vieilles hêtraies, simples taillis ou futaies ouvertes.

Les versants des alvéoles, dits aussi « cloisons », sont devenus des sites privilégiés du reboisement.

L'état de conservation est de qualité, l'entretien est constant. Les dégâts dus à la tempête de décembre 1999 ont été progressivement résorbés. Cependant, les surfaces d'abattage donnent lieu parfois à des forêts en friche.



5

Le bocage

Dans la vallée, la forêt est davantage parsemée et les bosquets, les haies, la végétation linéaire en bordure des cours d'eau, les bocages et les vergers fruitiers constituent les principales caractéristiques du paysage végétal.

Les boisements continus des bocages, les haies, bosquets et cordons rirpisylves peuvent constituer des corridors biologiques d'intérêt pour la faune et la flore.



2



3



4

Les secteurs tourbeux
Les fonds humides à caractère tourbeux sont des milieux gorgés d'eau où se développe une flore rare car ces milieux sont souvent drainés et asséchés ou comblés.
Une expertise du Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin a observé une espèce remarquable bien que non protégée, la Narthécie ossifrage.
Les tourbières se caractérisent par une faune et une flore spécifiques :

- végétation : comaret, rossolis intermédiaire, linaigrette à feuilles étroites, sphaigne, canneberge, trèfle d'eau, etc. ; nombreuses espèces protégées au niveau national et régional ;
- espèces animales rares : mammifères (loutre, petit murin), oiseaux (becs croisés des sapins, engoulevent d'Europe, pipit farlouse), rapaces (circaète Jean-Le-Blanc), reptiles (lézard vivipare), insectes (cordulie arctique – libellule rare –, cordulie à tâches jaunes, grillon des marais).

Usages
Un circuit de sentiers pédestres est balisé et entretenu.
Le territoire est largement boisé et fournit, outre l'agrément paysager, un vaste espace pour la chasse ou autres loisirs écologiques (promenade, observations d'animaux…)
Les massifs forestiers sont ouverts à la chasse, de septembre à février (cerf, sanglier, lièvre, bécasse).

2.2 La faune

La faune terrestre
Le grand gibier est représenté par le chevreuil qui s'approche facilement. On signale aussi des cerfs. Le sanglier est répandu mais difficile à observer.
Les passages de faune ont été crées dans le cadre de la construction de l'A89.
Le petit gibier est représenté par le lièvre.
Le renard, le blaireau, la martre, la fouine, l'écureuil, le hérisson sont fortement présents.
La loutre, espèce protégée au plan national trouve, au long des ruisseaux et des étangs, sa nourriture en poissons et un milieu favorable, et y laisse ses empreintes.
L'avifaune
Les espèces arboricoles liées au milieu forestier sont des rapaces - le faucon crécerelle*, l'épervier* - le geai des chênes, la bécasse des bois, un grand nombre de pics- le pic noir, le pic vert*, le pic épeiche* - l'autour des palombes, la chouette hulotte*, la chouette effraie*, le pinson des arbres*, le rouge-gorge*, le troglodyte*.
Les prairies accueillent les mésanges, les moineaux, les grives, les merles, le pigeon ramier, la buse variable, la tourterelle turque.
La proximité des cours d'eau et des étangs est propice aux poules d'eau et canards colvert.
La présence des habitations attire les pies, corneilles noires, choucas des tours, étourneaux.
Batraciens et reptiles
Le crapaud, la rainette et la salamandre dans les prairies et bois ; les grenouilles dans les cours d'eau et marais tourbeux.
Les vipères aspic et péliade et les lézards verts et gris *sont dans les prairies
Les insectes
Papillons, libellules, coléoptères abondent dans la forêt.
* espèces protégées au plan national
La faune aquatique

Les cours d'eau ont un peuplement de tête de bassin, la truite fario, le vairon, la loche, le chabot. Cependant la présence de plusieurs plans d'eau sur le lit de la Montane empêche les migrations.

Les écoulements drainants et les ruisseaux accueillent des frayères.
L'installation d'espèces carnivores telles le brochet, la perche la carpe engendre des déséquilibres biologiques.

2.3 Intérêt écologique et paysager

Les secteurs à forte valeur écologique et paysagère :

- La vallée de la Montane et ses affluents
- L'étang de Ruffaud (sur la commune voisine de Gimel) et ses berges sur la commune de Saint Priest de Gimel
- L'étang de Brach et ses rives ; les vues sur l'étang de Brach à partir de la D1089
- Les praires ouvertes de Brach et Mons
- Les corridors biologiques des boisements continus des bocages, les haies, bosquets et cordons rirpisylves, d'intérêt pour la faune et la flore.
- Les massifs forestiers, autour de l'étang de Ruffaud, soumis au régime forestier de protection des bois et forêts, ainsi que les massifs forestiers autour de Pouymas-Bas, entre la vallée de la Montane et la limite communale de Saint-Martial-de-Gimel,
- Les secteurs hygromorphes répartis sur le territoire communal, à proximité des voies ferrées, les tourbières à Vieillascaux et Pouymas-Haut, autour de la D26 entre Brach et Le Mons

Sensibilité écologique
Du point de vue de l'eau, le problème principal consiste en la protection des captages.
Les nappes d'eau sont peu profondes et par conséquent mal protégées et sensibles aux contaminations superficielles.
Certaines parcelles agricoles enclavées, abandonnés au profit de meilleures terres, sont menacées de dégradation par enfrichement sous la forme de taillis. La forêt spontanée se développe sur les terroirs abandonnés.
La flore et la faune remarquables des milieux tourbeux sont de plus en plus rares car ces milieux sont souvent drainés et asséchés ou comblés.

Protections réglementaires du patrimoine naturel
Deux ZNIEFF sont identifiés en tant que secteurs de richesse environnementale
Les Zones naturelles d'Intérêt Écologie Floristique et Faunistique sont des inventaires du milieu naturel permettant une meilleure appréciation des incidences des aménagements et des nécessités de protection des espèces fragiles.
Les ZNIEFF sont réglementées par la circulaire n° 91-71 du 14 mais 1991 du Ministère de l'Environnement. Cependant, la prise en compte de ces zones ne leur confère aucune protection réglementaire. Par contre, il est impératif de consulter ces inventaires lors de l'élaboration d'un projet.
Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

La **ZNIEFF de type I** n° 482, nommée « Étang de Ruffaud », d'une superficie de 90 ha dans les communes de Saint-Priest-de-Gimel et de Gimel-les-Cascades.
L'ancien périmètre de classement englobait également l'étang de Brach qui n'a pas été retenu en raison des aménagements touristiques qui ont entraîné une perte de la qualité écologique du site.
L'étang de Ruffaud a conservé sa valeur écologique notamment sur sa rive nord où persistent des zones de lande humide et par endroits des tourbières bombées, faciès dégradé à molinie, des tourbières de transition, tourbières tremblantes, ainsi que des groupements à reine des près et communautés associées et des pinèdes de pins sylvestres.
Le site est retenu principalement pour sa flore aquatique. Quelques espèces remarquables ont été observées comme le flûteau nageant (protection nationale, Directive Habitats), la narthécie des marais, le trèfle d'eau, le campanille à feuilles de lierre, la littorelle à une fleur (protection nationale).
La **ZNIEFF de type I** n° 483, nommée « Étangs de la région de Clergoux », d'une superficie de 184 ha dans les communes de Saint-Priest-de-Gimel, Saint-Martial-de-Gimel, Saint-Pardoux-la-Croisille et de Clergoux.
La zone a été considérablement réduite par rapport au périmètre de l'ancien inventaire, passant de plus de 4000 hectares à un peu moins de 200, car les compléments d'inventaires n'ont pas permis de mettre en évidence d'espèces déterminantes et en raisons du fort taux de boisement résineux survenu les dernières années. Seul a été conservé l'ensemble des étangs tourbeux qui se succèdent depuis l'amont de l'étang du Pilard jusqu'à l'étang de Leix.
Ce sont des milieux humides, principalement tourbeux, des eaux dormantes oligotrophes, des mégaphorbiaies montagnards, des tourbières de transition, tourbières tremblantes, des tourbières bombées, faciès dégradé à molinie ainsi que de la végétation des rochers et falaises intérieures siliceuses.
Certains plans d'eau, celui du Pilard en particulier, accueillent des radeaux flottants à trèfle d'eau et sphaigne.
Au plan botanique, plusieurs espèces de grand intérêt sont à signaler. La linaigrette à feuille étroite, l'utriculaire commune (protection nationale), la narthécie des marais, la drosera à feuilles rondes (protection nationale), la drosera intermédiaire (protection nationale), laîche en ampoule, occupent les milieux tourbeux, tandis que la campanille à feuilles rondes et le lycopode à massue (protection régionale) sont caractéristiques des terrains secs. Les étangs, et les petits ruisseaux qui les alimentent abritent quelques espèces remarquables comme le flûteau nageant (protection nationale). et la littorelle à une fleur (protection nationale).

Chez les insectes, la présence de la cordulie à taches jaunes, du grillon des marais apporte au site un réel intérêt. Parmi les vertébrés, le petit murin et la pipistrelle de Kuhl, espèces rares de chauves souris, sont à signaler. Les oiseaux bec croisé des sapins et l'engoulevent d'Europe sont sous protection nationale, ainsi que le lézard vivipare.

Zone Natura 2000
La vallée de la Montane en aval, hors de la commune, est classée zone Natura 2000, selon la directive habitat concernant « la protection des habitats naturels et semi-naturels ainsi que la flore et la faune sauvage ».
La zone Natura 2000 est la phase d'inventaire ; le réseau Natura 2000, par l'obligation de sa prise en compte dans les politiques d'aménagement devra être un élément structurant sur territoire.

Zones d'intérêt écologique et paysager du Schéma Directeur du Pays de Tulle

- Zones à forte et très forte valeur paysagère : la vallée de la Montane, tout particulièrement entre le lac de Caux et le Bourg de Brach.
- Secteurs à vocation touristique : étang de Brach, étang de Ruffaud.
- Sites inscrits : étang de Ruffaud.
- Ambiances forestières intéressantes : le massif autour de Pouymas-Bas, compris entre la vallée de la Montane et la limite communale de Saint-Martial-de-Gimel.

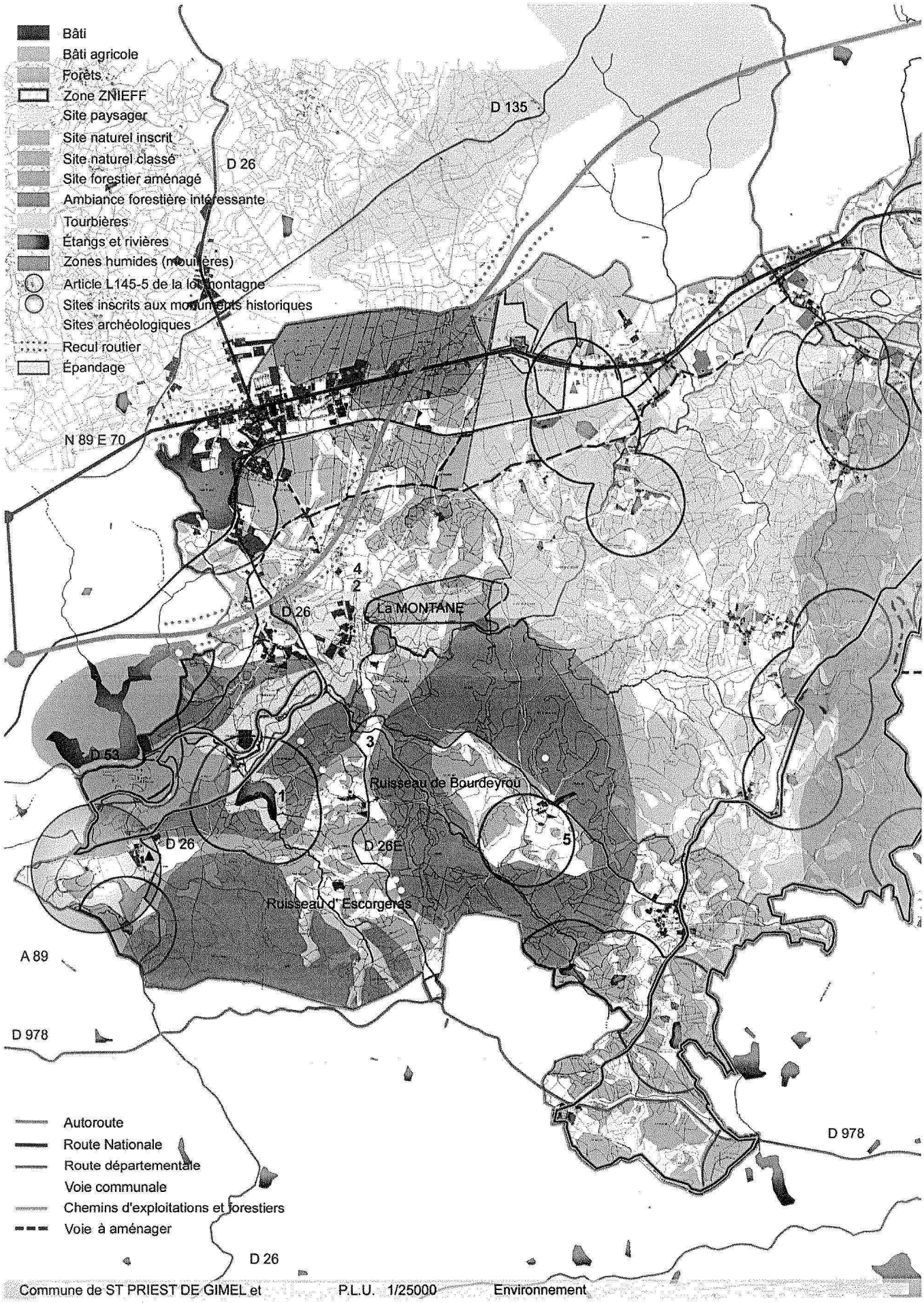
Loi Montagne

La commune de Saint Priest de Gimel est concernée par la Loi Montagne du 30/01/1985, dont l'objectif est de protéger les terres agricoles et les espaces, les paysages et les milieux remarquables du patrimoine montagnard dont les tourbières et les cours d'eau de 1^{e} catégorie.
La loi Montagne constitue une « Loi d'aménagement et d'urbanisme » au sens de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme et s'impose aux autorisations individuelles d'utilisation du sol ainsi qu'aux documents d'urbanisme.
Dans ce cadre, les constructions autorisées sont les bâtiments à usage agricole, pastoral et forestier, les équipements sportifs, les équipements liés à la randonnée.
Le développement touristique doit respecter la qualité des sites et les équilibres naturels.

L'article L.145-5 détermine autour des plans d'eau d'une superficie inférieure à mille hectares une distance de protection de trois cent mètres à partir de la rive où sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles, ainsi que toutes extractions et tous affouillements.
A l'intérieur de ce périmètre, des constructions peuvent être autorisées, sous conditions : les bâtiments à usage agricole, pastoral et forestier, les refuges et gîtes d'étape, les installations à caractère scientifique, les équipements pour la baignade et sports nautiques, l'aménagement des constructions existantes, l'extension mesurée des agglomérations, les terrains de camping, les hameaux nouveaux intégrées à l'environnement

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi, les dispositions cet article peuvent être adaptées par ce document d'urbanisme pour permettre une extension mesurée des agglomérations ou l'ouverture d'un terrain de camping, ou la réalisation d'un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, dans le respect du paysage et des caractéristiques propres à cet espace sensible.

Les différentes formes d'agglomération, bourgs, villages, hameaux, lotissements, implantations inorganisées voire diffuses ont en commun la notion de groupement relatif des constructions et des moyens qui le rendent possible, voirie et réseaux.
La brochure éditée par le Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace et les directions régionales et départementales sur la mise en œuvre en Limousin de la loi Montagne propose pour la définition des agglomérations, outre les équipements publics nécessaires, de retenir les ensembles de 3 constructions.


Bâti
Bâti agricole
Forêts
Zone ZNIEFF
Site paysager
Site naturel inscrit
Site naturel classé
Site forestier aménagé
Ambiance forestière intéressante
Tourbières
Étangs et rivières
Zones humides (mouillères)
Article L145-5 de la loi montagne
Sites inscrits aux monuments historiques
Sites archéologiques
Recul routier
Épandage
D 135
D 26
N 89 E 70
4
2
D 26
La MONTANE
D 53
3
1
Ruisseau de Bourdeyrou
D 26
D 26E
5
Ruisseau d' Escorgeras
A 89
D 978
D 978
D 26
Autoroute
Route Nationale
Route départementale
Voie communale
Chemins d'exploitations et forestiers
Voie à aménager
Commune de ST PRIEST DE GIMEL et
P.L.U. 1/25000
Environnement

Les sites classés et inscrits

- site classé : la vallée de la Montane (4 juillet 1983) ;
- site inscrit : l'étang de Ruffaud, sur la commune limitrophe de Gimel les Cascades

Le régime forestier
La protection de 18 ha de forêt autour de l'étang de Ruffaud, soumis a régime forestier de protection des bois et forêts.

Les risques
Le principal risque identifié à ce jour sur la commune est le risque de **feux de forêts**, encore dépourvu de procédure réglementaire à ce jour.

Les arrêtés de catastrophes naturelles qui ont concerné Saint Priest de Gimel indiquent la tempête, les inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Les dernières années de sécheresse, et notamment l'été 1989, ont montré que la nature du sol corrézien ne possédait pas une capacité de rétention toujours suffisante pour alimenter les communes en eau potable durant la période estivale.

La prise en compte, à travers des procédures réglementaires ou des aménagements spécifiques, des principaux risques auxquels la commune se trouve exposée est encore insuffisante à ce jour.

2.4. Les terres agricoles

L'agriculture est de longue date l'activité principale traditionnelle de la région, comme le suggèrent les nombreux toponymes locaux se référant aux pratiques agraires : Chaumilly, La Chamette, Chaumarel (chaume, friche, jachère) ; La Fourche ; Banne (*bana*, corne, dent de la fourche) ; Rébières (*rabiera*, champs de raves) ; Le Pilard (*pila*, abreuvoir).

Dans l'alvéole des régions granitiques, le replat domine la mouillère. Autrefois labourées, ces terres sont aujourd'hui des prairies. L'exploitation agricole, dominée par l'élevage, est établie sur les pacages délimités par les lisères boisées.

Le sol granitique est recouvert d'une mince couche de « terre de bruyère », terre acide, de faible rendement ; par contre, les bas-fonds sont souvent tapissés de colluvions porteuses d'herbages. Les zones des plateaux sont consacrées à l'élevage de bovins.

La structure foncière est plutôt morcelée en raison de la topographie et des massifs forestiers.

La vallée offre un paysage agricole plus vaste avec des vues étendues, où les terrains agricoles peuvent avoir des dimensions importantes et s'étendre en continuité. Dans les vallées secondaires et sur les versants, on trouve de petits espaces agricoles délimités par des boisements. Les espaces agricoles sont délimités par des éléments bocagers, souvent des bosquets laissés en reliquat lors des déboisements.
La prépondérance de l'élevage et du pâturage engendre un paysage de bocages et de prairies.
Protection des terres agricoles
Les parcelles agricoles exploitées sont localisées essentiellement dans la vallée de la Montane autour de Brach et Mons, autour du Bourg de Saint-Priest, dans et entre les vallées secondaires

du Caux et du Bourderoux, autour du village de Pouymas-Bas et autour du village de Laubazine. Le terroir du village de Pouymas-Haut ne fait pas aujourd'hui l'objet d'exploitation.
Les mesures préventives de protection des activités agricoles à être adoptées sont :

- éviter la construction diffuse sur l'ensemble du territoire communal, nuisible aux pratiques agricoles notamment en ce qui concerne la localisation des secteurs d'épandages.
- éviter l'urbanisation linéaire le long des voies, qui conduit à découper les étendues agricoles, à fermer des passages et à constituer des enclaves.

La topographie et la pauvreté des sols limitent les possibilités d'extension et/ou de développement agricole tandis qu'un danger de disparition par enfrichement des pacages enclavés dans les massifs boisés menace les terres agricoles les moins productives.
Les terres considérées moins productives et situées aux lisières des villages seraient susceptibles de transformer leur vocation et ce, en fonction des critères d'extension des villages.

Compatibilité entre l'exploitation agricole et l'habitat

Les mesures réglementaires sanitaires exigent que l'implantation des constructions obéisse à la règle de recul réciproque entre les bâtiments d'exploitation et les constructions destinées à l'habitat et autres usages non agricoles. Quand ces bâtiments cessent d'être utilisés pour l'exploitation ils doivent par conséquent être déclarés en tant que tels.
Dans le cas des bâtiments utilisés pour l'élevage animal (32 éleveurs recensés sur la commune par la Chambre d'Agriculture), la loi impose une distance de 50 m pour les élevages agricoles sur paille et de 100 m pour les élevages agricoles sur lisier.

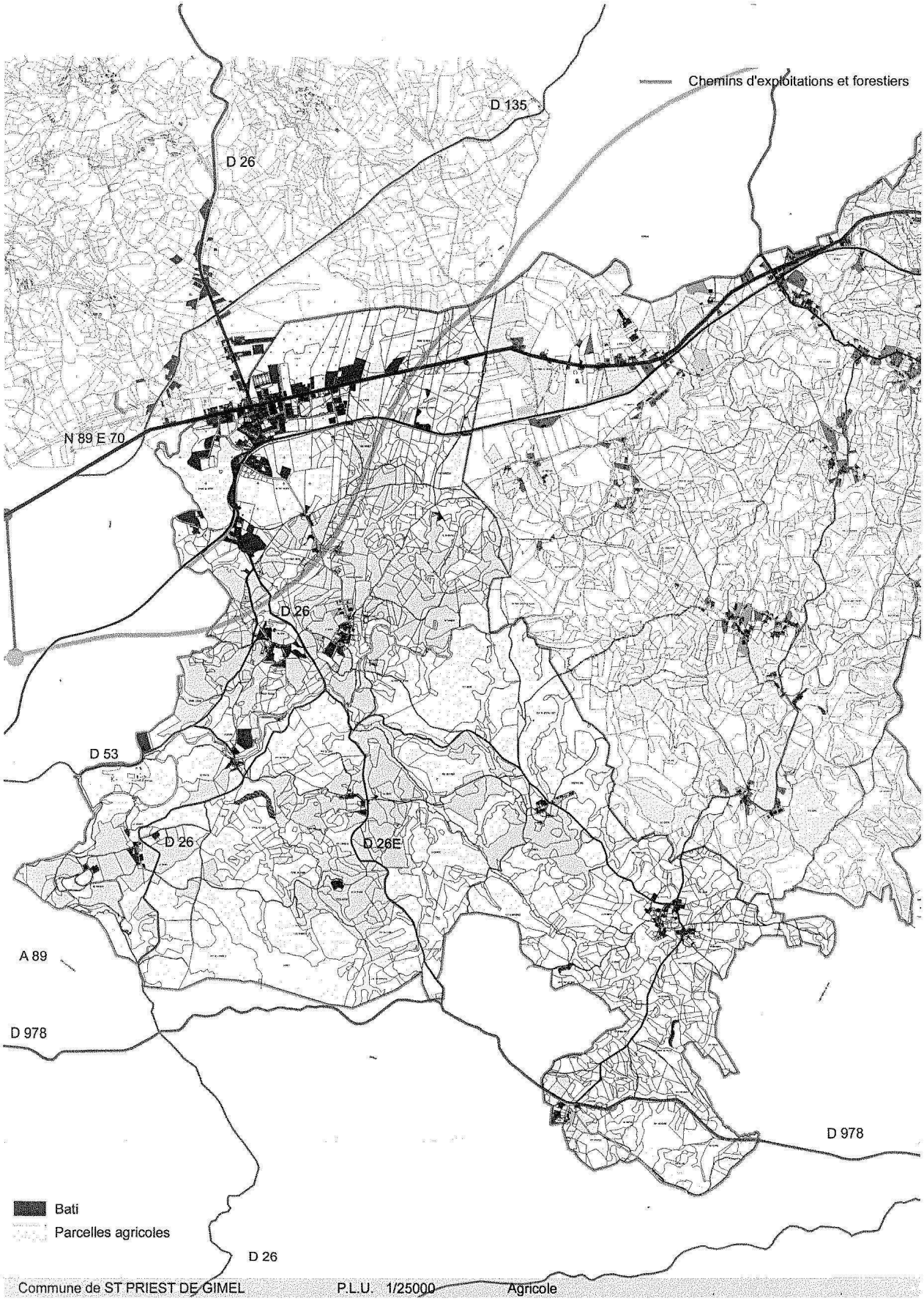
Bâtiments d'exploitation

Bâtiments d'élevage recensés (sur lisier et sur paille)	9

La réglementation des terres d'épandage impose un recul d'un rayon de 100 m à partir des maisons d'habitation. Par conséquent, les constructions nouvelles conduisent à neutraliser ces possibilités sur les terrains voisins encore agricoles.

Réhabilitation du patrimoine rural

Un certain nombre de granges anciennes ne sont plus utilisées dans le cadre des exploitations. La transformation des granges qui ne sont plus utilisées par les exploitations en habitat n'est possible que sous déclaration de désaffectation aux Services Vétérinaires. En outre, cette transformation est contrainte par le recul obligatoire et réciproque entre les bâtiments d'exploitation et d'habitation


Chemins d'exploitations et forestiers
D 135
D 26
N 89 E 70
D 26
D 53
D 26
D 26E
A 89
D 978
D 978
Bati
Parcelles agricoles
D 26
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Agricole

la protection de l'environnement

- **La vallée de la Montane et ses affluents**

Interdire la construction riveraine, assurer l'entretien des berges, aménager des circuits de promenade dans le cadre d'extensions urbaines

- **Les étangs**

Préserver les rives des grands étangs de toute construction et infrastructure
Ouvrir les rives aux promenades publiques dans le cadre d'opérations nouvelles
Assurer l'entretien des eaux et des berges

- **Les praires ouvertes**

L'activité agricole conserve les milieux ouverts des praires
Les secteurs les plus menacés sont les pacages pris dans les forêts.

- **Les forêts**

Contrôles le reboisement suivant les indications des plans de reboisement sur des essences diversifiées.

- **Les prairies humides**

Les prairies humides sont diffuses sont l'ensemble des communes. Impropres à la construction, ces milieux sont en général préservés. Cependant, les grandes opérations comme la ZAC de la Montane sont davantage susceptibles de mettre en cause leur équilibre.

- **Les extensions de l'urbanisation**

Conserver les continuités végétales
Réduire les surfaces imperméabilisées
Préserver les rives des étangs, des rivières et ruisseaux

3. Morphologie urbaine

3.1 Occupation de l'espace

Dans la structure en « alvéoles », les replats offrent les meilleures conditions pour la culture et l'habitat. Afin de laisser à l'agriculture la jouissance des replats exigus, l'habitat s'établit sur le pied des versants, exposé de préférence entre sud-est et sud-ouest.

La répartition des sources a permis la dispersion de l'habitat en métairies, tantôt isolées, tantôt groupé en hameaux et villages. Les villages étaient installés sur les replats, exposés face au sud, protégés du vent et du froid par les bordures et l'alvéole.

Le mot »village» désigne le hameau et les terres agricoles qui en dépendent, souvent plus ancien que la paroisse, c'est un lieu de solidarité et de sociabilité, unité de base de la structure communale. Les villages sont spécifiques, y compris parfois pour les références religieuses (la croix du village).

Le bourg, chef-lieu de la commune, est un lieu de rassemblement, paroisse et siège administratif et politique. Le bourg de Saint-Priest-de-Gimel est resté immuable dans sa configuration féodale, sur le site du château et ses dépendances d'exploitation agricole. Par conséquent, le siège administratif est le village de Brach. Il regroupe des fermes et des maisons de propriétaires agricoles ; l'habitat est resserré, les maisons plus hautes.

Dans l'évolution de la commune, le centre historique de St-Priest de Gimel, le centre administratif du village de Brach et le pôle « urbain » résidentiel économique de Gare de Corrèze sont des sites distincts.

Structure des implantations
Le découpage interne à la commune est clairement établi entre un secteur plus dense, concentré, tourné vers la D1089 et un secteur dispersé des villages répartis sur la vallée et les coteaux boisés.
Saint Priest de Gimel comprend trois secteurs clairement différentiés et cependant articulés.

- Le secteur aggloméré de Gare de Corrèze et leurs extensions au-delà de la voie ferrée, le long de la D26 sous la forme de lotissement vers le village de Brach
- Le secteur central des villages de Brach et Mons,
- Les villages agricoles situés à mi-coteaux ou en crête sur les contreforts de la montagne, dont le village historique de Saint Priest de Gimel.

3.2 Les formes urbaines

La diversité urbaine Gare de Corrèze
Gare de Corrèze, compte tenu de sa densité, offre la facilité de desserte, l'accessibilité, l'offre de services et d'équipements.
Le long de la D1089, sur le site de la Gare de Corrèze, le relief en aplat entre la route nationale et les voies ferrées accueille l'urbanisation plus dense, l'implantation d'activités et services, ainsi que la nouvelle zone d'activités projetée.

Gare de Corrèze concentre la surface urbanisée la plus étendue, dense, continue, diverse quant aux implantations d'habitat, dont un lotissement, équipements, services, loisirs.
L'urbanisation se poursuit en continuité autour de l'étang de Brach, en direction du village de Brach et sur la commune limitrophe de Corrèze, et subit en même temps les inconvénients du trafic sur la D1089.
Orienté vers le village de Brach, le développement de Gare de Corrèze correspond aux objectifs de confortement du rôle des bourgs.

Gare de Corrèze regroupe à la fois une façade bâtie le long de la D1089 et une configuration en profondeur protégée des nuisances immédiates de la D1089, vers le site de la gare et vers l'étang de Brach. Ces trois pôles générateurs d'urbanisation s'articulent en continuité et ont chacun une spécificité.


boisements
rivières
étangs
habitat existant
activités et ZAC
Équipements
Sports
hameaux
Vers Corrèze
Vers Sarran
A 89
D 135
D 26
La Gare D'Eyrein
Les Champs de Brach
Vers Tulle
N 89 E 70
La Gare de Corrèze
Royères
D 26
Brach
Le Mons
La Gurande
D 53
Moulin de St Priest
Pouymas-Bas
La Bouldoire
Caux
D 26
D 26E
St Priest-de-Gimel
Vieillascaux
Pouymas-Haut
D 978
Laubazine
D 978
Autoroute
Chemins d'exploitations et forestiers
Voies à aménager
D 26
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Structure Urbaine

La façade sur la D1089 comprend :
- l'habitat bâti sur des lots individuels,
- des services – bar tabac, restaurant, un ancien hôtel est aujourd'hui réhabilité en logements sociaux, un garage, une ancienne station service désaffectée, un routier –
- des installations industrielles sous la forme de grands hangars, aujourd'hui désaffectés
- un secteur artisanal qui regroupe des implantations de plus petite taille.

Le secteur de la Gare comprend :
- des villas du début du siècle
- des implantations industrielles de grande taille, dont une est désaffectée
- des logements récents, dont un ensemble collectif et un ensemble de logements individuels locatifs sociaux

Le secteur de l'étang de Brach comprend :
- des équipements publics e privés
- des villas des années 50 du type « villégiature »

La tendance à l'urbanisation continue le long des routes se vérifie à Gare de Corrèze, sur la D1089 comme sur la D26 et vers le bourg de Brach.

Le secteur central des villages de Brach et Mons
Le village de Brach accueille la mairie de Saint Priest de Gimel, siège administratif de la commune.
Le Bourg de Saint Priest a conservé sa configuration d'origine, attaché au domaine de Saint Priest de Gimel, qui rassemble le château la paroisse et la ferme et présente un intérêt à dominante patrimoniale.
Le village de Brach a concentré les maisons de maître des autres propriétaires et a rempli historiquement un rôle de Bourg.
Il occupe une position centrale, en rapport à la fois avec le secteur aggloméré de Gare de Corrèze comme avec le site naturel et touristique de l'étang de Ruffaud le long de la Montane, le site patrimonial du Bourg de Saint Priest et les villages agricoles implantés sur la montagne, en bordure du plateau ou bien en crête.
Le Bourg de Brach est proche du village de Mons sur l'autre rive de la D26, dont il est séparé par un espace naturel humide.
Les villages de Brach et Mons sur la vallée ont un caractère patrimonial marqué et préservé.

Les villages des coteaux
Les sites des villages traditionnels agricoles, entourés d'espaces naturels, sont attractifs aussi pour l'extension de l'habitat.
Ils se situent en bordures des coteaux et sur les crêtes, de part et d'autre du ruisseau de Bourdeyrou.

Le pôle stratégique de Gare de Corrèze-Corrèze
Les communes de Saint Priest de Gimel et d'Eyrein se situent sur l'un des quatre pôles stratégiques définis par le Schéma Directeur du Pays de Tulle ; le site urbain de Gare de Corrèze - Corrèze sur lequel s'appuie le pôle stratégique concerne le secteur des plateaux agricoles à l'est.
Le pôle stratégique a une fonction structurante fondamentale en tant que relais entre la ville centre et les secteurs ruraux.

Gare de Corrèze est le premier site urbanisé de façon agglomérée rencontré sur la D1089 en amont et en aval de Tulle.
L'itinéraire parcouru par la D1089 sur les deux communes a valeur d'entrée de ville. En effet, si Gare de Corrèze est le site aggloméré, dès l'entrée sur Eyrein à Rebeyrottes, s'inaugure un parcours en séquences naturelles marquées par des événements urbains à Croix Saint Pierre, Gare d'Eyrein, La Ganotte, Champs de Brach puis Gare de Corrèze, sur une pente continue orientée vers les vallées qui entourent Tulle.

La désignation de ce pôle stratégique sur le Schéma Directeur démontre son importance pour les deux communes, ainsi que la responsabilité qui est la leur dans la contribution au développement global du Pays de Tulle.
Le site de Gare de Corrèze comprend aussi le développement bâti situé sur la commune de Corrèze.
Les études de la Zac de La Montane concernent de disponibilités foncières de grande étendue pour une réalisation progressive en 2 phases.
La Zac de la Montane réalisée (74 hectares sur les deux communes de Saint Priest de Gimel et Eyrein) et la Zac de la Montane en projet (180 hectares sur les deux communes) concerne une étendue de 74 hectares.

La ZAC de la Montane a une portée supra communale à l'échelle du Pays de Tulle et prétend éviter les implantations industrielles au profit du stockage, des activités commerciales et artisanales. La ZAC est prioritairement destinée aux établissements consommateurs d'espace. Il est envisageable de compléter l'offre pour l'implantation d'activités de plus petite taille.

Gare de Corrèze et Corrèze présentent aux abords de la D1089 des bâtiments inoccupés, parfois une image dégradée. Le site devra faire l'objet d'un projet d'aménagement, ainsi que d'un projet de ré - qualification concernant l'habitat et les activités.

3.3 Typologie de l'habitat

L'habitat est partagé en une diversité de typologies :

- l'habitat de type agricole traditionnel et ancien fait de grands volumes bâtis en granit gris et ardoise, sous la forme de maisons agricoles, agro-pastorales, fermes et hameaux. maisons de maître dans le village de Brach.
- les villas isolées datant du début 1900, Gare de Corrèze et sur le village de Mons

Ces deux typologies, qui datent d'avant guerre, rassemblent le tiers des constructions.
Les villas construites dans les années 50

- de types « villégiature » autour de l'étang de Brach et sur la D1089 à proximité,
- ainsi que de grandes bâtisses d'un étage sur rez-de-chaussée, en granit gris taillé, couvertes en ardoise, à proximité de la gare.

Les constructions récentes

- les maisons individuelles composées de petits volumes indépendants aux couleurs et aux toitures homogènes, implantées en recul de l'alignement, se concentrent à mi-coteaux en lotissement ou se dispersent sur les villages (Mons – malgré la proximité de l'autoroute, Caux)

Les logements collectifs Gare de Corrèze

- l'immeuble collectif de dimensions plus importantes
- les petits immeubles en série

- la réhabilitation d'immeubles anciens

Les « maisons de ville » :

- les logements individuels en bande Gare de Corrèze vers l'étang de Brach

Cette diversité typologique caractérise le pôle urbain de Gare de Corrèze.
Sur les villages agricoles des coteaux la dispersion pavillonnaire est restreinte.

3.4 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'exploitation
Les bâtiments d'exploitation traditionnels sont bâtis en pierre et couverts d'ardoise ; les réhabilitations ne conservent pas toujours l'ardoise en couverture, remplacée par des bacs métalliques. Les constructions récentes prennent la forme de hangars revêtus de bardage métallique.

Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales
La commune comporte, concentrés sur Gare de Corrèze, le long de la D1089 et en retrait, des constructions à usage industriel, artisanal et commercial, dont certains de grandes dimensions, construits en murs maçonnés et peints.
Un secteur d'activités accueille de petits bâtiments construits en techniques différenciées.
La ZAC de la Montane, en continuité de Gare de Corrèze, à vocation d'activités, devra recevoir des implantations consommatrices d'espace. D'une grande étendue, la ZAC est projetée sur deux phases, dont la première, de 74 ha, est en cours d'aménagement.
La Zac de La Montane s'implante.
La Zac est divisée en deux secteurs, dont l'un n'admet que les industries et les entrepôts, la deuxième étant ouverte à l'artisanat et aux bureaux.

Hypothèses d'évolution
La ZAC de la Montane, en continuité de Gare de Corrèze, à vocation d'activités, devra recevoir des implantations consommatrices d'espace. D'une grande étendue, la ZAC est projetée sur deux phases, dont la première, de 74 ha, est en cours d'aménagement.
La Zac est destinée aux industries et entrepôts, ainsi qu'à l'artisanat et aux bureaux.

ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

- *Géologie*
- **Saint-Priest se situe sur le Plateau de Millevaches, dans une zone granitique.**

- **Le socle granitique proche de la surface du sol peut selon les zones représenter une contrainte pour des travaux de terrassement ou nécessitant des creusements profonds.**

- **Les sols en fond de vallée sont souvent humides et meubles (« mouillères », « tourbières »).**

- *Relief*
- **Le territoire communal se présente comme un paysage de plateau rehaussé de sommets et découpé finement par la vallée de La Montane et par les vallons de ses affluents.**
- **Les pentes les plus fortes se situent aux rebords du plateau et des vallons.**

- **Le paysage fait de reliefs arrondis, de contours découpés et de la vallée sinueuse, de vallons encaissés, est d'une grande variété et peut présenter à lui seul un intérêt touristique et un cadre de vie appréciable.**

- *Hydrographie*
- **Le territoire communal est drainé entièrement par le bassin de la Montane et ses affluents et de façon secondaire par les bassins de la Corrèze et de la Dordogne.**

- **Les nappes sont peu profondes, et par conséquent mal protégées et sensibles aux contaminations superficielles.**

- **Les zones hydromorphes sont nombreuses et étendues et constituent autant de contraintes d'utilisation du sol, aussi bien pour l'agriculture que pour l'urbanisation. Tout projet d'aménagement doit donc comporter une réflexion sur les questions de drainage et de recueil des eaux pluviales.**

- **Les orientations de la loi sur l'eau exigent le contrôle et la surveillance des étangs en ce qui concerne l'entretien, les risques de pollution, la sécurité des ouvrages de retenue.**

- **Les abords de la Montane souffrent d'inondations.**

- **La présence de l'eau sous toutes ses formes, vives ou dormantes, participe constamment au spectacle des paysages et offre de nombreuses possibilités de loisirs - pêche, baignade, camping, sport nautiques – promenades et espaces collectifs ou publics insérés dans les sites urbanisés.**

- **Le climat frais et humide est de type océanique altéré.**

LE MILIEU NATUREL

- ***Flore et faune***
- **Trois types de végétation sont présents sur la commune de Saint-Priest de Gimel, les forêts, le bocage et les secteurs hygrophyles.**

- **Les surfaces boisées occupent près de 70 % de la superficie communale à Saint-Priest et s'appuient sur les sommets et les versants aux rebords des plateaux, ainsi que sur les fonds humides. Les alentours des villages sont ouverts en clairières.**

- **Les forêts naturelles sont des chênaies Les massifs forestiers sont exploités et le reboisement est important marqué par la présence de résineux**

- **Dans la vallée, la forêt est davantage parsemée et les bosquets, les haies, la végétation linéaire en bordure des cours d'eau, les bocages et les vergers fruitiers constituent les principales caractéristiques du paysage végétal.**

- **Les fonds humides à caractère tourbeux sont des milieux gorgés d'eau où se développe une flore rare car ces milieux sont souvent drainés et asséchés ou comblés.**

- **Un circuit de sentiers pédestres est balisé et entretenu.**

- **La commune comprend des sites figurant dans les inventaires du patrimoine naturel, les ZNIEFF de type I qui abritent des espèces remarquables et protégées, des sites retenus pour leur intérêt écologique et paysager par le schéma directeur du pays de Tulle, des sites inscrits et classés, des sites soumis au régime forestier de protection des bois et forêts.**

- **La commune est concernée par la Loi Montagne, dont l'objectif est de protéger les terres agricoles et les espaces, les paysages et les milieux remarquables du patrimoine montagnard.**

- ***Terres agricoles***
- **Les secteurs agricoles étendus et continus à protéger au titre de l'activité agricole se situent dans la vallée autour des villages de Brach et Mons et sur les coteaux.**

MORPHOLOGIE URBAINE

- **Le découpage interne à la commune est clairement établi entre un secteur plus dense, concentré, tourné vers la D1089 et un secteur dispersé des villages répartis sur la vallée et les coteaux boisés.**

- **Saint Priest de Gimel comprend trois secteurs clairement différentiés et cependant articulés.**
- **Le secteur aggloméré de Gare de Corrèze le long de la D1089 et leurs extensions au-delà de la voie ferrée, le long de la D26 sous la forme de lotissement vers le village de Brach**
- **Le secteur central des villages de Brach et Mons, sur la vallée de la Montane, ainsi que le bourg historique de Saint Priest de Gimel.**
- **Les villages agricoles situés à mi-coteaux ou en crête sur les contreforts de la montagne**

- **Gare de Corrèze, pôle aggloméré et de diversité urbaine concentre les équipements et les services, et sous tend le développement du pôle stratégique du secteur est décidé par le schéma directeur.**

- **L'habitat est partagé en une diversité de typologies, l'habitat de type agricole traditionnel, les villas isolées datant du début 1900, les villas de « villégiature », de grandes bâtisses, les maisons individuelles, les logements collectifs, les « maisons de ville ».**

- **Les bâtiments d'exploitation traditionnels sont bâtis en pierre et couverts d'ardoise, remplacée par des bacs métalliques sur certaines réhabilitations.**
- **Les bâtiments d'activités anciens sont maçonnés**
- **Les constructions récentes agricoles, industrielle et artisanales prennent la forme de hangars revêtus de bardage métallique.**

2.2 LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

carte «patrimoine »

1. L'héritage historique

Un peuplement et un habitat anciens

Les observations archéologiques montrent que les Gaulois, s'ils occupaient quelques positions de sommet pour raisons défensives et commerciales, se sont plutôt « établis dans des plaines ou sur des petits plateaux plus propices à la vie domestique ».
Si la filiation directe entre ces implantations et le village n'est pas toujours lisible dans le paysage, elle est sans doute fréquente.

Les défrichements du Moyen Age se sont déroulés à partir de terres retournées à la friche depuis leur abandon à la fin de l'époque romaine. L'exploitation s'est faite dans le cadre de la configuration du relief en « alvéole ».

Le terme « mansus » souvent cité jusqu'au XV^{e} siècle, pouvait avoir le même sens que la « villa » romaine, établissement d'exploitation, désignant ensuite un groupement d'unités économiques en village.
Cette origine peut expliquer la dispersion de l'habitat en groupements avec peu de petites unités d'exploitation isolées. Mais cette dispersion d'habitat a sans doute aussi des causes pédologiques et topographiques, le relief et le climat contraignant à choisir les sites et les terroirs en raison de la qualité des sols, de l'exposition, de la sécurité, des relations religieuses et politiques.

Sur les meilleurs sols des replats, les terres de culture s'organisaient autour des villages.
Bien individuel, le champ était clos de murets de pierre sèche. À l'extrémité des replats, des près de fauche furent créés. Irrigués à partir de villages, ils nourrissaient le bétail, force de travail ; ces parcelles étaient aussi individuelles.
Les terres mauvaises sont longtemps restées de biens indivis des villageois. Les fonds, trop humides, ont fait l'objet de drainage pour être destinés au pâturage communal des bovins.

L'influence politique et culturelle des grands seigneurs du Limousin

La commune est héritière de la paroisse. À Saint-Priest, la commune porte le nom du saint sous la protection duquel elle est placée.
La châtellenie a exercé un pouvoir sur les terres de son environnement. Dans le Limousin, les grands seigneurs ont joué un rôle important depuis le Xe siècle. Correspondant approximativement, dans son étendue actuelle, aux domaines des anciennes vicomtés de Limoge, de Comborn et de Turenne, la région du « Bas-Limousin » devint en 1790 le département de la Corrèze. Au XIe siècle, à partir de la vicomté de Comborn, s'est crée la vicomté de Ventadour, dont le château se situe au sud d'Egletons, comprenant un territoire étendu d'Ussel à Tulle et à Argentat, où se situe Saint-Priest de Gimel.
Les premières expressions de la langue d'oc et l'admirable production des troubadours doit son épanouissement à Bernard et Marie de Ventadour.

2. Le patrimoine historique

Un patrimoine riche, à la fois sur le plan archéologique, historique et naturel.
L'héritage historique s'inscrit dans le paysage ce qui lui confère une visibilité immédiate.
Le patrimoine historique peut être rattaché à des épisodes prestigieux de l'histoire, notamment médiévale (grands seigneurs du limousin, « âge d'or » de la culture de langue d'oc, guerre de Cent ans…) et à la tradition agricole du XIX^{e} siècle.
Les héritages historiques postérieurs au Moyen Âge manquent de visibilité et peuvent être davantage développés pour mettre en valeur et tirer profit de toute l'épaisseur culturelle de la région.

Le patrimoine archéologique

À ce jour, 44 sites archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune. La DRAC souhaite que les sites localisés en zone rurale soient classés en zone inconstructible, et que les secteurs situés en zone constructible soient soumis à une autorisation d'occuper les sols.

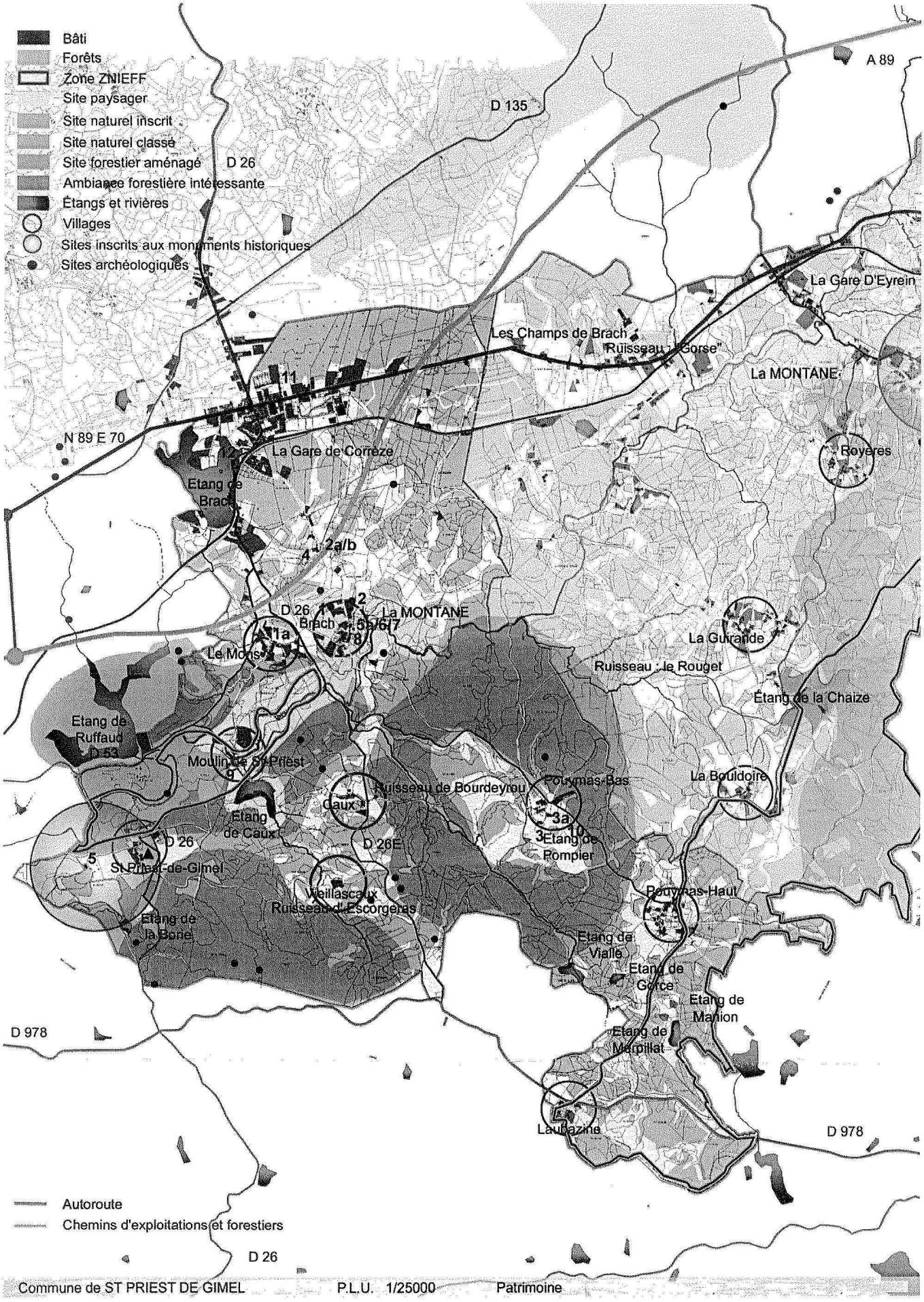
Le principal site archéologique de Saint-Priest-de-Gimel est représenté par un monument funéraire circulaire : le **Tumulus de Puy-de-Lafond,** un anneau de pierres de 13.20 mètres de diamètre, un cercle de 8.40 m matérialisé par neuf pierres posées de chant, un tertre central avec une zone de pierres posées à plat, de 2.40m de diamètre ; le corps devait reposer sur tertre, entouré d'un anneau dans le parement duquel « étaient ménagées deux petites ouvertures correspondant à des orientations solsticiales masquées par des pierres de chant ». De nombreux galets de quartz avaient été lancés à l'intérieur du monument. Ce tertre est daté de la phase terminale du premier âge du fer et révèle la structure interne d'un tumulus.

Des autres sites, 21 sont pré - historiques, avec une concentration de tumulus sur le site des « puys », liés à d'anciens itinéraires de crête ; 9 sont gallo-romains, 5 sont médiévaux, 2 datent du 16 et 17^{e} siècles, 14 sont modernes, 2 sont contemporains et 3 indéterminés.

Ils concernent 4 dépôts de céramiques, 11 tumulus, 1 campement, 3 souterrains, 5 outillages lithiques, 5 constructions indéterminées, dont éventuellement un four tuilier, 1 mur, 1 dépôt monétaire, 2 habitats, 1 sarcophage, 1 église et cimetière, 3 calvaires, 3 moulins, 1 digue, deux châteaux, 1 carrière.

Les sites sont les étangs, les « puys », le bourg ancien et ses dépendances, les villages de la vallée, les villages des coteaux.

L'un se situe à l'étang de Ruffaud, 1 à l'étang de la Borie, 3 à l'étang de Brach, un à La Cireyjade ou Puy Lestrade, 4 au Puy L'Aiguille, 1 au Puy des Doux, 1 au Puy de la Tourette, 5 à Brach, 4 à Le Mons, 1 à La Croix Rouge, 2 à Chameyrot, 3 au Bourg de Saint Priest, 1 à La Bastide, 1 au Moulin de Saint Priest, 1 au pont de Brach, 2 à Caux, 4 à Vieillascaux, 6 à Pouymas-Bas, 3 à Pouymas-Haut, 1 à Laubazine.
Les sites sensibles proches des secteurs urbanisés se situent sur les villages.


Bâti
Forêts
Zone ZNIEFF
Site paysager
Site naturel inscrit
Site naturel classé
Site forestier aménagé
Ambiance forestière intéressante
Étangs et rivières
Villages
Sites inscrits aux monuments historiques
Sites archéologiques
A 89
D 135
D 26
La Gare D'Eyrein
Les Champs de Brach
"Ruisseau : Gorse"
La MONTANE
11
N 89 E 70
La Gare de Corrèze
Royères
Etang de Brach
4
2a/b
2
D 26
Brach
La MONTANE
5/6/7
1a
8
Le Mons
La Guirande
Ruisseau : le Rouget
Etang de la Chaize
Etang de Ruffaud
D 53
Moulin de St Priest
9
Ruisseau de Bourdeyrou
Fourmes-Bas
La Bouldoire
Caux
3a
10
Etang de Caux
D 26
D 26E
3
Etang de Pompier
5
St Priest-de-Gimel
Vieillascaux
Ruisseau d'Escorgeras
Fourmes-Haut
Etang de la Borie
Etang de Vialle
Etang de Gorce
Etang de Manion
D 978
Etang de Merpillat
Laubazine
D 978
Autoroute
Chemins d'exploitations et forestiers
D 26
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Patrimoine

Le patrimoine inscrit

Le patrimoine bâti

Le château de Saint Priest (façades et toitures ainsi que la terrasse sud-ouest), propriété privée, est inscrit à l'inventaire des monuments historiques (22/11/1981).
Construit en 1727 par M. de Vernéjoux de la Rochette ; un corps de logis rectangulaire, bel appareil régulier en granite avec à son centre un avant-corps peu saillant qui anime la façade ; ouvert sur deux niveaux par 6 fenêtres et surmonté d'un fronton triangulaire ; un bandeau à ressaut continu sépare les deux niveaux ; la toiture à forte pente possède 4 ouvertures à toits débordants, des épis de faîtage et des coyaux sur les deux plus petits pans.

L'église de Saint Priest de Gimel présente un clocher mur roman à deux baies surmontant un pignon aveugle ; une abside à 5 pans percée de fenêtres tréflées ; la voûte du chœur gothique avec des liernes retombant sur des culots sculptés de têtes humaines ; l'arc du chœur en plein cintre retombant sur un entablement orné de têtes féminines ; le portail en tiers point sur la façade sud, chapelles nord et sud de style gothique ;

Le presbytère, en retour d'aile et pignons à redents date du 18^{e} siècle.

L'ancien bourg dans son ensemble, à l'écart de la route, entouré par l'étang de Brach et de Ruffaud à l'ouest et par les puys de la Potence et de Laplace à l'ouest présente une unité de structure entre les différents éléments du château, la ferme et la paroisse sur un site étendu.

Le patrimoine naturel

Les sites classé au titre de la loi de 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque :

- la vallée de la Montane est un site classé (4 juillet 1983) ;
- l'étang de Ruffaud sur la commune limitrophe de Gimel les Cascades est un site inscrit

Le patrimoine rural

L'aspect architectural prend en compte à la fois le logis et les dépendances, et l'environnement physique et écologique ne se dissocie pas des actes et comportements économiques et domestiques.

Typologies de l'architecture rurale traditionnelle

Une architecture rurale traditionnelle en granite et ardoise, en harmonie avec le site et traduisant une diversité sociale et fonctionnelle.

La maison agricole

- Maison basse mono ou pluricellulaire avec annexes jointives, grange et étable, à toit à deux pentes, de type chaumière à l'origine, aujourd'hui recouverte d'ardoises, avec chatières, parfois à coyau.

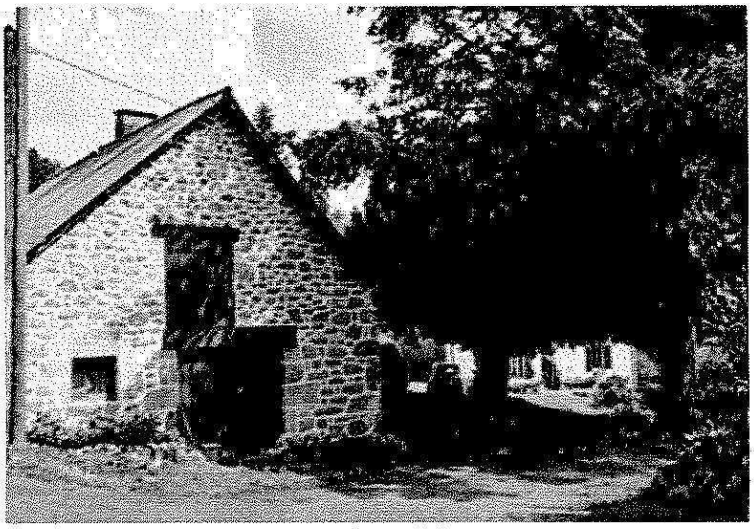


1



1a

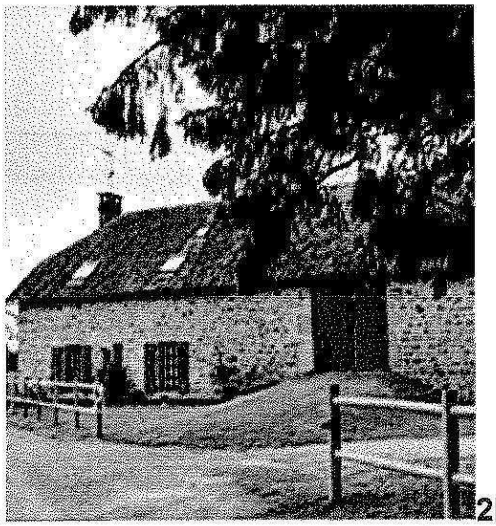
- Ferme comportant un logis à deux, trois ou quatre cellules, sur cave, avec étage (chambres) et grenier et des bâtiments à usage agricole jointifs ou dissociés.



2



2a



2b

La maison agropastorale

- Dans son plus grand développement jusqu'au domaine, comportant maison de maître, toujours à l'écart, maison du fermier ou du métayer, granges et étables, contigus ou dissociés.

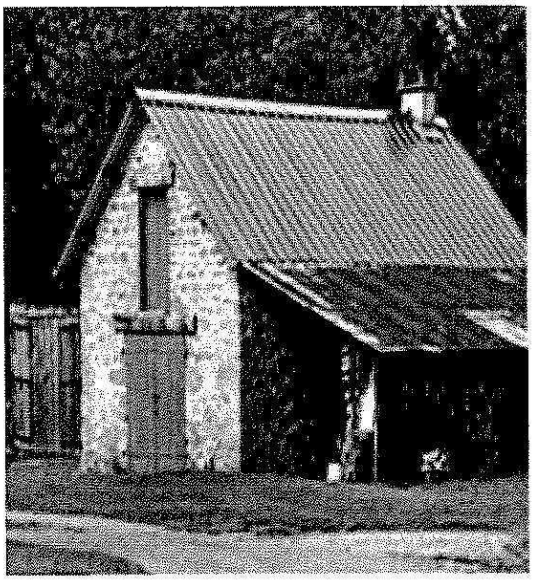


3



3a

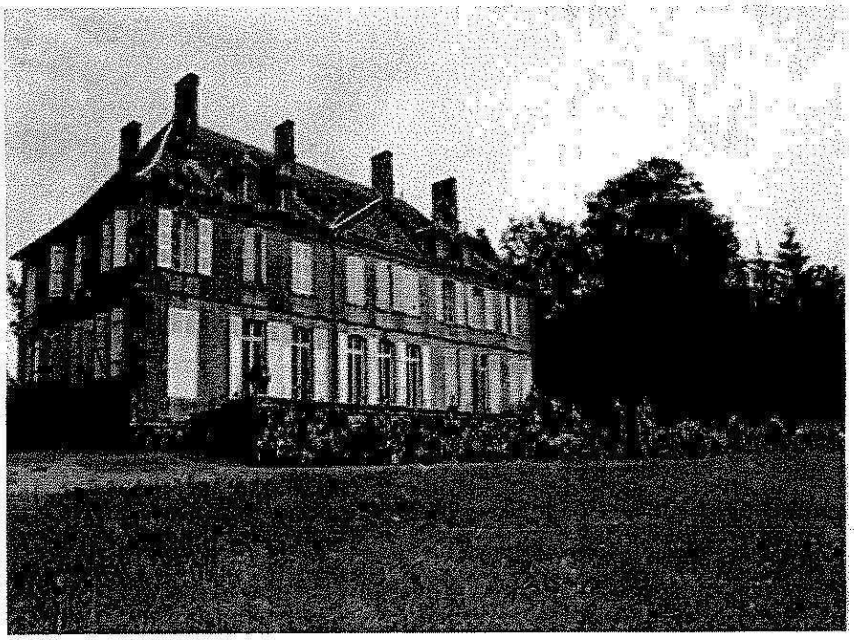
- La grange et l'habitation constituent les deux masses les plus importantes. La grange est allongée, l'étable et le grenier sont superposés, l'accès au grenier se fait par une « montée de grange », de la grange située à l'étage le foin tombe devant les animaux.
- La maison d'habitation est plus ramassée et plus haute, avec son étage et son important grenier.
- Le toit d'ardoise est à deux croupes. Sur les granges, les travaux récents substituent souvent les ardoises par des bacs en acier.
- Un bâtiment spécifique est le « séchoir », petite construction rectangulaire, à l'origine un séchoir à châtaignes.



4

La maison rurale non agricole ou « maison de maître » :

- Hormis le « château », il peut s'agir d'un manoir, parfois une grande maison bourgeoise.



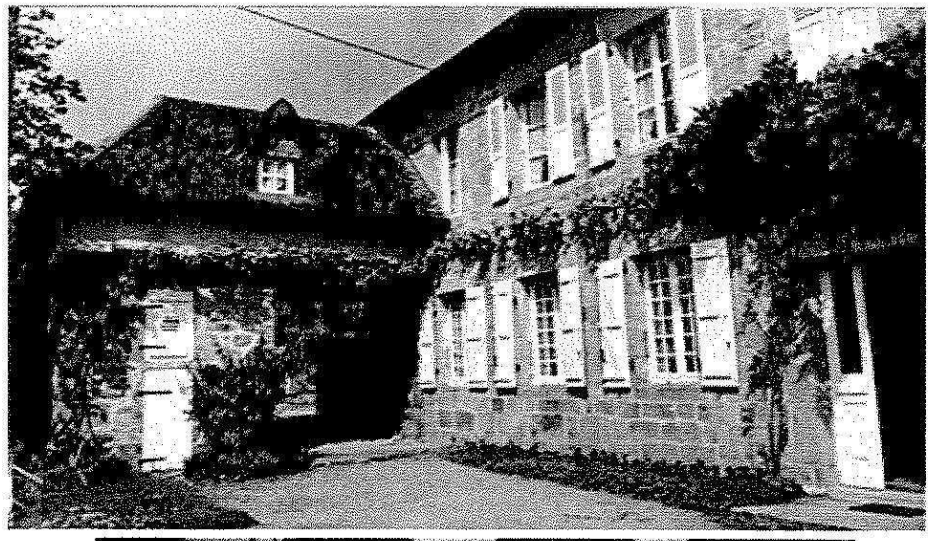
5

Annexes :

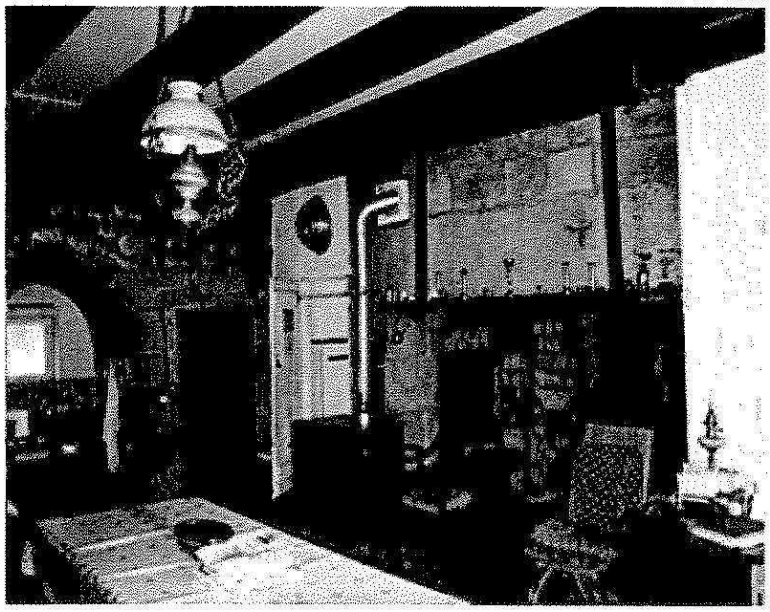
- Jointives ou dissociées : fours, puits, toits, citernes.

L'intérieur

- Une salle commune, où se trouve la cheminée. La vaste hotte de la cheminée abrite des bancs et accueille la veillée. Centre de la maison, la cheminée s'impose aussi à l'extérieur par l'architecture des souches.
- En extension, dans une alcôve voûtée, la « bassière » ou un évier abrité par une niche.
- Le grenier qui recevait les récoltes, est aujourd'hui souvent transformé en chambres, parfois par l'agrandissement des lucarnes



5a



6



7

Matériaux et techniques

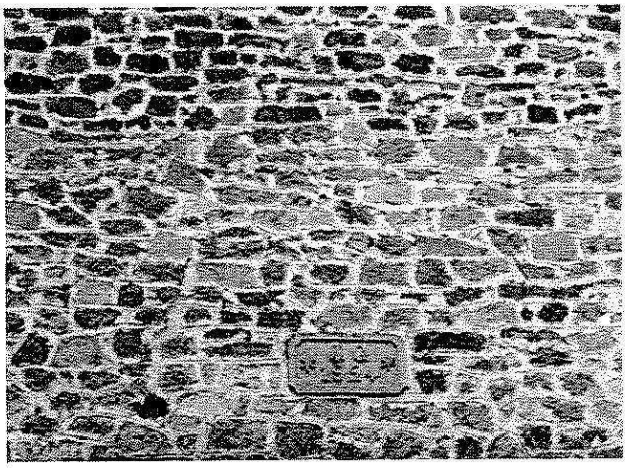
Les maisons traditionnelles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les matériaux sont eux-mêmes issus de l'environnement.

En raison de la nature du sol, les fondations sont peu profondes, il n'est pas rare que les murs soient établis sur la roche en place.

Les murs de clôture des champs sont en pierre sèche, sans aucun liant.

Le granit gris d'Eyrein est utilisé en gros moellons ébauchés, dressés et équarris, ainsi qu'en blocs taillés, aussi bien pour les murs que pour les linteaux, corniches, chaînages d'angle.

Les moellons ébauchés de granit sont fréquemment ordonnés en lits alternés d'épaisseurs différentes.



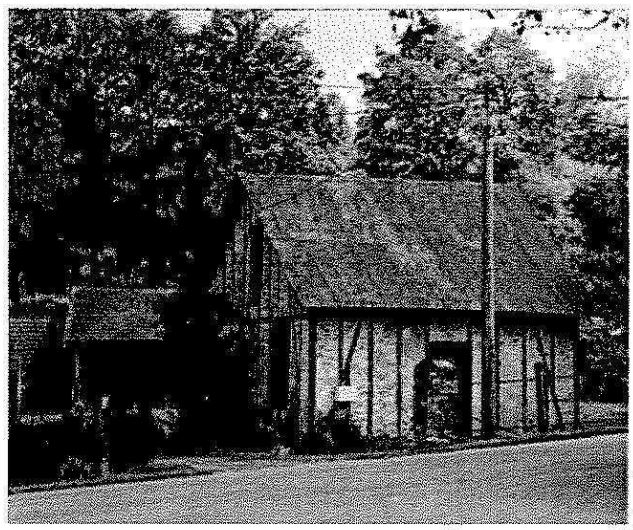
8

Dans les constructions des abreuvoirs, bancs, les blocs sont souvent monolithiques.
L'ensemble de ces techniques a nourri un riche artisanat de tailleurs de pierre.

Le sable et le tuf (granite altéré et transformé en une épaisse arène sableuse) constituent l'essentiel du liant des pierres. On extrait le tuf dans les roches altérées, sous la terre végétale ou aux versants des chemins. Les enduits sur façades et pignons sont pratiquement absents.
Les sols sont dallés, les salles comportant une cave en fondation sont planchéiées.
Les plafonds sont constitués par le plancher du grenier posé sur grosses poutres équarries.

Le toit de chaume était le mode général de couverture. L'ardoise d'Allassac et Travassac a remplacé le chaume et ont largement contribué à l'uniformisation des toits à partir du milieu du XIXe siècle.

La charpente à courbes est la plus généralement répandue. Les bois utilisés sont essentiellement le chêne et le châtaignier (linteaux). Le colombage, à remplissage de torchis, apparaît de façon restreinte (Le Moulin, Saint-Priest-de-Gimel)



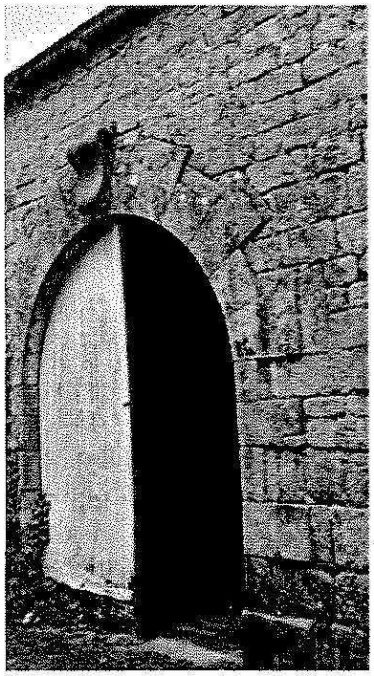
9

Détails
Les toits à longs pans dominent, à deux versants, à croupes et demi-croupe. Les toits à quatre pans se trouvent quasi exclusivement sur les habitations à étage.
La couverture est souvent à lucarnes (lucarnes plates pour la ventilation des combles, lucarnes maçonnées ou sur charpente). Les ouvertures en nombre et taille réduite, en forme de rectangle vertical, sont implantées la plupart du temps en dissymétrie. Les ouvertures présentent un embrasement vers l'intérieur pour faciliter l'éclairement.

Les encadrements sont en pierre de taille, avec linteaux monolithiques ou composés, droits ou cintrés avec clé et claveaux ou en deux éléments aboutés sans clé et surmontés d'un arc de décharge, des linteaux redoublés ménagent entre eux une imposte.

Au-dessus de l'entrée une petite niche est destinée à une statuette. Les seuils ont beaucoup d'importance et sont souvent surélevés de quelques marches. Les escaliers intérieurs en pierre ont un indéniable effet symbolique de la richesse de la maison.

Les plantations ont des significations traditionnelles. Ainsi les treilles des maisons corréziennes symbolisent la force de la maison et la vivacité de la famille et font partie des offrandes et des cérémonies, telles les cérémonies de mariage.



10

Couleurs

Les couleurs viennent de la nature des matériaux extraits ou récoltés et employés bruts comme la pierre. Il y a généralement harmonie entre les tons de façade et toitures, gris des granites et des ardoises, et la gamme chromatique de l'environnement.
Les menuiseries et les encadrements présentent une palette plus large, brun ocre, bleu-vert et blanc.

Les villas en pierre de Gare de Corrèze

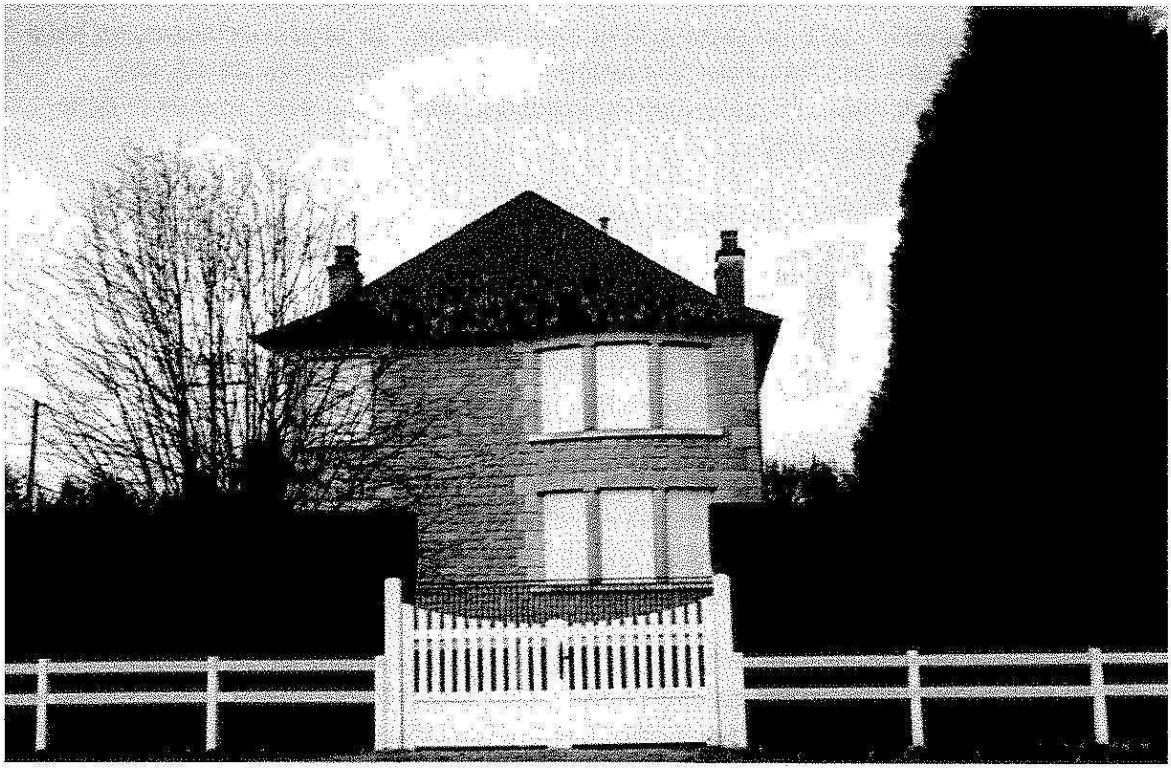
Des constructions en pierre, d'un étage sur rez-de-chaussée de forme sensiblement cubique, couvertes par une toiture à 4 pentes se sont implantées Gare de Corrèze comme suite au développement induit par le chemin de fer et l'ouverture de la gare.

Les villas des années 50

Aux abords de l'étang de Brach, sur la commune de Corrèze et le long de la D1089 gare de Corrèze, autour de l'étang de Brach sur sa rive sud-est, des villas construites selon un modèle d'architecture «de villégiature ».



12



11

La Protection du patrimoine

Le périmètre de protection des monuments historiques et des sites, qui pourra faire l'objet d'un ajustement aux conditions spécifiques de chaque site et des conditions de co-visibilité, permet l'intervention de l'architecte des bâtiments de France.
Les bâtiments agricoles anciens sont de moins en moins adaptés aux modes d'exploitation modernes.
La réhabilitation du patrimoine rural est soumise à des difficultés inhérentes aux conditions d'exploitation agricole et aux coûts.
Un nombre important de granges anciennes non utilisées pour l'exploitation est susceptible d'être transformées pour un usage résidentiel.

La réhabilitation

Les bâtiments agricoles traditionnels constituent un patrimoine architectural.
Ils sont souvent aménagés de façon à répondre aux exigences nouvelles d'exploitation. Dans ce cadre, la réhabilitation et la conservation des matériaux d'origine sont rendues difficiles, les ardoises sont en général remplacées par des bacs en acier.

De même la restructuration des maisons d'habitation suppose des transformations et des adaptations. Ainsi, et afin de rendre les combles habitables, les lucarnes d'origine sont souvent agrandies et les proportions des bâtiments se trouvent modifiées.

Le petit patrimoine rural non protégé devra aussi trouver des moyens de restauration. Ainsi les fours renouvellent les expressions traditionnelles de convivialité.

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter l'environnement traditionnel, en ce qui concerne la densité, l'échelle, les volumes, les formes, les toitures, les matériaux, les couleurs,

Dans les constructions nouvelles, il importe moins de rechercher une illusion des caractères de la maison traditionnelle – tels les plans type et aux « maisons de pays » abusivement auto-désignées.- que de contribuer à favoriser une architecture nouvelle adaptée au sol, aux techniques aux exigences socio-économiques et culturelles nouvelles, dans le respect de la culture locale et de l'environnement.

LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

- **Protéger l'unité des groupements traditionnels existants et favoriser la restauration des bâtiments anciens**
- **Les constructions nouvelles devront respecter l'environnement traditionnel, en ce qui concerne la densité, l'échelle, les volumes, les formes, les toitures, les matériaux, les couleurs,**

- **Les secteurs à préserver au titre de la protection du patrimoine**
- **La commune de Saint-priest-Gimel abrite 44 sites archéologiques, 1 bâtiment inscrit, 1 site classé et un site inscrit.**

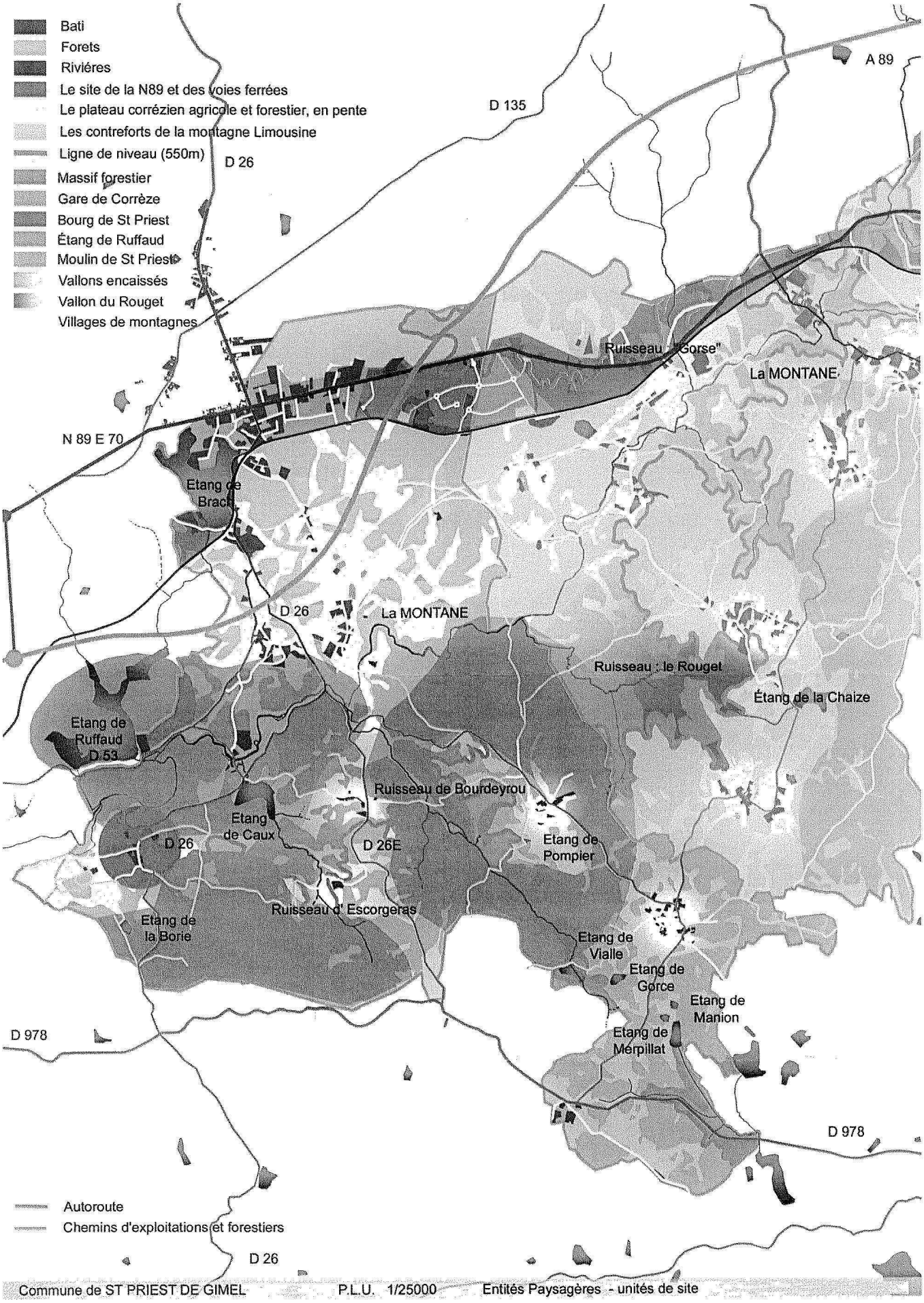
- **20 sites pré-historiques, une concentration de tumulus sur le site des « puys », liés à d'anciens itinéraires de crête, dont Puy Lafond, qui révèle la structure interne d'un tumulus, dont l'important Puy Lafont, dont l'approche est possible.**

- **Le château de Saint Priest de Gimel, bâtiment inscrit, date du 18^{e} siècle ;**
- **L'ancien bourg dans son ensemble présente une unité de structure entre les différents éléments du château, la ferme et la paroisse sur un site étendu.**
- **La vallée de la Montane est un site classé.**
- **Le village est l'unité historique de base de la structure communale.**

- **L'architecture rurale traditionnelle en granite et ardoise, en harmonie avec le site, traduit une diversité sociale et fonctionnelle.**

- **Les constructions nouvelles devront respecter l'environnement traditionnel, en ce qui concerne l'implantation à l'égard du site naturel, du relief et de la végétation, ainsi que la densité, l'échelle, les volumes, et l'aspect extérieur des matériaux et des couleurs.**


Bati
Forets
Riviéres
Le site de la N89 et des voies ferrées
Le plateau corrézien agricole et forestier, en pente
Les contreforts de la montagne Limousine
Ligne de niveau (550m)
A 89
D 135
D 26
Ruisseau "Gorse"
La MONTANE
N 89 E 70
1
Etang de Brach
10
D 26
7
La MONTANE
Ruisseau le Rouget
Étang de la Chaize
2
Etang de Ruffaud 4
D 53
2a
Ruisseau de Bourdeyrou
Etang de Caux
5
9
D 26
D 26E
Etang de Pompier
3
Etang de la Borie
Ruisseau d' Escorgeras
Etang de Vialle
Etang de Gorce
Etang de Manion
Etang de Mérpillat
D 978
D 978
Autoroute
Chemins d'exploitations et forestiers
D 26
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Entités Paysagères


Bati
Forets
Riviéres
Le site de la N89 et des voies ferrées
Le plateau corrézien agricole et forestier, en pente
Les contreforts de la montagne Limousine
Ligne de niveau (550m)
Massif forestier
Gare de Corrèze
Bourg de St Priest
Étang de Ruffaud
Moulin de St Priest
Vallons encaissés
Vallon du Rouget
Villages de montagnes
A 89
D 135
D 26
Ruisseau "Gorse"
La MONTANE
N 89 E 70
Etang de Brach
D 26
La MONTANE
Ruisseau : le Rouget
Étang de la Chaize
Etang de Ruffaud
D 53
Ruisseau de Bourdeyrou
Etang de Caux
D 26
D 26E
Etang de Pompier
Ruisseau d' Escorgeras
Etang de la Borie
Etang de Vialle
Etang de Gorce
Etang de Manion
Etang de Merpillat
D 978
D 978
Autoroute
Chemins d'exploitations et forestiers
D 26
Commune de ST PRIEST DE GIMEL
P.L.U. 1/25000
Entités Paysagères - unités de site

2.3 LE PAYSAGE

cartes «entités paysagères » et «entités paysagères : caractéristiques physiques »

1. Caractéristiques physiques

Géologie

Saint-Priest de Gimel se situe sur le socle granitique d Plateau de Millevaches

Relief

Le territoire communal se présente comme un paysage de plateau rehaussé de sommets et découpé finement par la vallée de La Montane et par les vallons de ses affluents.

Hydrologie

Le territoire communal est drainé entièrement par le bassin de la Montane et ses affluents et de façon secondaire par les bassins de la Corrèze et de la Dordogne.

2. Occupation du sol

Couverture boisée

Trois types de végétation sont présents sur la commune de Saint-Priest de Gimel, les forêts, le bocage et les secteurs hygrophyles.
Les chênaies d'origine mélangées de résineux couvrent les sommets, les versants et la vallée ; les alentours des villages sont ouverts en pacages.
Dans la vallée, la forêt est davantage parsemée en bosquets, des haies, la végétation linéaire en bordure des cours d'eau, les bocages et les vergers fruitiers.
Les fonds humides à caractère tourbeux sont des milieux gorgés d'eau où se développe une flore rare.

Terres agricoles

Les terres agricoles se situent autour des villages, de Brach et Mons dans la vallée et sur les coteaux.

Réseau viaire

La D1089 est tracée en « pouyge » parallèle à la vallée de La Montane.
Des voies radiales desservent les différents secteurs de la commune, Gare de Corrèze, l'étang de Ruffaud et les coteaux et se rencontrent sur la D26 au sud du village de Brach au centre de la commune.

Répartition du bâti

Le découpage interne à la commune est clairement établi entre un secteur plus dense, concentré, tourné vers la D1089 et un secteur dispersé des villages répartis sur la vallée et les coteaux boisés.
Le bâti traditionnel est concentré sur les villages dont les extensions récentes prennent la forme de maisons individuelles isolées.
Une diversité typologique et formelle caractérise Gare de Corrèze dans sont aspect patrimonial comme sur les constructions récentes.

3. Analyse visuelle

Ces éléments structurants délimitent des entités visuelles indépendantes.

Le Grand Paysage

Le territoire communal se situe dans un secteur de limite et transition entre les plateaux corréziens et la montagne limousine. À l'ouest du Massif Central, le département de la Corrèze s'étend sur les pentes sud des plateaux limousins qui s'abaissent lentement d'abord, plus brutalement ensuite, vers le Bassin Aquitain.

Ce secteur participe physiquement et administrativement de la France centrale, mais en même temps s'ouvre largement aux influences du Midi aquitain : c'est donc également un pays de transition entre les régions montagneuses de l'Auvergne et les basses plaines de Guyenne.

Le moyen privilégié de perception de cette situation géographique est d'emprunter la D1089 qui traverse par le nord les communes suivant la pente continue des plateaux corréziens vers l'ouest et vers les vallées au-delà de la faille d'Argentat. La disposition de la route en crête ouvre des points de vue vers les massifs boisés de la montagne corrézienne.

Trois ensembles présentent une unité paysagère :

- **Le site de Gare de Corrèze, de la D1089, des voies ferrées et de l'A89** constitue, à plus de 500 m d'altitude, un éperon construit de façon artificielle en conséquence de l'implantation des infrastructures. La partie habitée occupe les dénivellations moyennes. En pointe sur le nord est de la commune de Saint-Priest, il se trouve en limite et en continuité de bâti avec la commune de Corrèze, autour de la D1089 et des voies ferrées. L'urbanisation récente au carrefour routier est dense et continue. L'urbanisation linéaire se traduit par des extensions pavillonnaires en lotissement. Le territoire, délimité par des boisements, comprend des étangs de grande étendue, à vocation de loisirs et tourisme. La D1089 engendre un développement de type linéaire et des secteurs d'activités. La ZAC qui prétend concentrer ce type d'implantations est prioritairement destinée aux établissements consommateurs d'espace ; les petites implantations pourront continuer à se développer de façon linéaire.

- **Le plateau corrézien agricole et forestier, en pente,** à des altitudes situées autour de 500 m, se caractérise par la présence des « puys » (collines, buttes), l'élargissement de la vallée de la Montane et la présence d'étangs de grande étendue (étang de Brach, étang de Ruffaud) et un de dimensions moyennes (étang de Caux), à vocation de loisirs et tourisme. Il est boisé le long des vallées par grands massifs boisés continus. La végétation forestière mélange feuillus et conifères. Les parcelles agricoles relativement étendues sont découpées par des haies bocagères et délimitées par des boisements. L'urbanisation, traditionnelle, est concentrée sur Bourg et villages à mi-coteaux sur le rebord des plateaux. L'urbanisation récente se compose d'extensions pavillonnaires en lotissement et d'extensions pavillonnaires ponctuelles en continuité des bourgs et villages. Enfin, on y voit quelques maisons isolées, fermes ou constructions récentes (Bussières, Bourg de Brach) et un terrain d'aviation à l'abandon

- **Les contreforts de la Montagne Limousine**, à une altitude située entre 550 et 600 m, connaissent de plus **fortes dénivellations**[1]. Le paysage est marqué par la forte présence des « puys » (Puy de l'Aiguille à Saint-Priest situé à 605m), par les vallées secondaires étroites, encaissées et boisées des affluents la Montane, et par des étangs disséminés de petites dimensions. Le boisement est dense sous formes de grands massifs continus. La végétation forestière mélange feuillus et conifères. Les petites parcelles agricoles sont découpées dans les massifs boisés, principalement autour des villages. L'urbanisation est faible et traditionnellement concentrée sur les villages. Les villages sont situés à mi-coteaux, à proximité des cours d'eaux (Vieillascaux) ou en contre-bas des crêtes (Pouymas Bas) ou encore sur les crêtes (Pouymas Haut). Les extensions pavillonnaires sont ponctuelles et en continuité des villages (Pouymas Haut). Quelques maisons isolées, fermes (Laubazine) ou pavillons (Laubazine).

Les unités paysagères secondaires

Paysages ouverts

- La D1089 en crête domine les paysages ouverts de la ZAC de La Montane et de Gare de Corrèze, sur une profondeur de 500 mètres environ, jusqu'aux limites des boisements qui subsistent.
- La D26 traverse l'espace agricole central de la vallée autour du village de Brach, souligné par le linéaire ripisylve et par les haies et ponctués par les bosquets, perçu sur une profondeur de l'ordre de 1 000 mètres.
- Le grandes diagonales des étangs se laissent percevoir, sur une profondeur de 1 000 mètre pour l'étang de Brach à partir de la D1089 ; sur une profondeur de 500m en angle droit à partir de la rive de l'étang de Ruffaud, au droit des installations de baignade et de restauration, sur une profondeur de 300 mètres à partir de la D26E pour l'étang de Caux.
- Les clairières agricoles autour des villages, sur une profondeur variable entre 750 mètres au Bourg de Saint Priest, au Mons, à Laubazine, à 500m à Pouymas-Bas et Pouymas-Haut, 500m à Caux, 300m à Vieillascaux.

Paysages fermés

La disposition du relief en alvéoles et en puys construit un paysage où s'alternent les creux et les collines arrondies couvertes par les massifs boisés.
Les méandres de La Montane entourés par la végétation riveraine.

Le découpage du relief, le boisement, l'hydrographie définissent des unités paysagères secondaires nombreuses et autonomes :

[1] Le classement en zone de montagne correspond à l'altitude supérieure à 600m, soit la limite Sud entre Eyrein et Saint-Priest, le Puy de l'Aiguille à Saint-Priest.

1. Gare de Corrèze, éperon plat accroché à l'étang de Brach ;



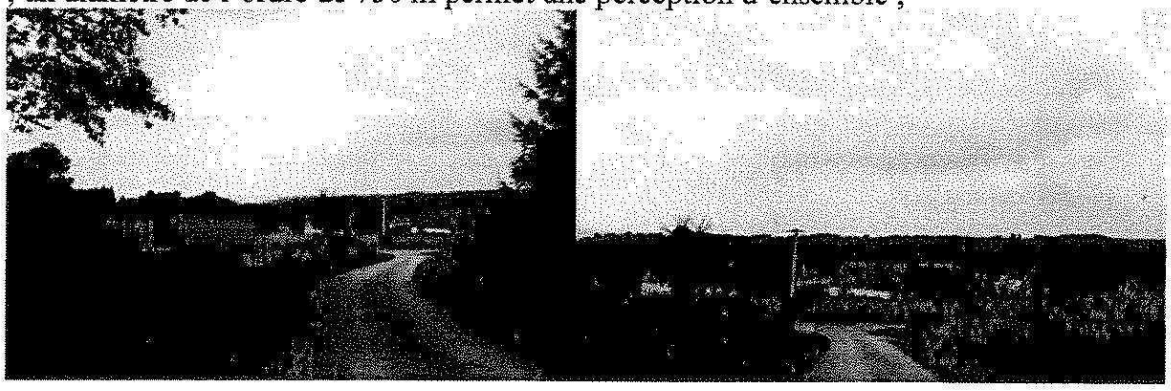
2. la vallée de la Montane débouchant sur une grande étendue autour des villages de Brach et de Mons où des diagonales ouvertes de l'ordre de 2 km sont cependant interrompues par des boisements ;



2a. la rivière est particulièrement visible à partir des routes qui l'abordent de l'étang de Ruffaud au moulin de St-Priest et au Pont de Brach, la partie en amont de Pont de Brach étant bordée par les bois et difficilement accessible ;



3. une étendue plus petite autour du bourg de Saint-Priest situé en contrefort de la montagne ; un diamètre de l'ordre de 750 m permet une perception d'ensemble ;



4. l'étang de Ruffaud (ZNIEFF), de grande étendue et délimité par des boisements, qui s'accroche à la vallée de la Montane et constitue un paysage en soi ;



5. le moulin de St-Priest, raccordé à la Montane et à l'étang de Caux ;



6. les villages du contrefort de la montagne limousine (Caux, Vieillascaux, Pouymas-Haut, Pouymas-Bas et Laubazine) qui sont implantées dans des clairières découpées dans les massifs forestiers ;
7. les massifs forestiers, modelés par le relief des puys ;



8. les vallons de l'Escorgeras et du Bourdeyroux encaissés et boisés ;

9. les routes de crêtes reliant au bourg de Brach, Laubazine, Pouymas-Haut et Pouymas-Bas d'une part, et Laubazine, Vieillascaux et Caux d'autre part.



10. Le paysage artificiel de l'autoroute qui traverse la plaine agricole.



Les éléments marquants du paysage

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti réside dans les groupements traditionnels sur le Bourg les villages, les fermes isolées et, Gare de Corrèze sur des typologies particulières.
L'ancien bourg de Saint Priest de Gimel, le domaine et ses dépendances, la ferme et la paroisse forment un ensemble d'une grande unité historique et de site.
Le village de Brach concentre ale long de sa rue principale les maisons de maître et les fermes des familles agricoles.
Le village de Mons rassemble plusieurs fermes de façon plus lâche.
Les villages de Caux, Pouymas-Bas et Pouymas-Haut et se disposent autour des espaces ouverts des couderts.
Les villages de Vieillascaux et Laubazine s'organisent autour d'une ferme.
A Gare de Corrèze, les maisons de villegiature autour de l'étang de Brach, les bâtisses massives en granit gris proches de la gare et d'anciens bâtiments agricoles.

Le patrimoine naturel et paysager

Les points de vue

Les sites de la vallée ouvrent des vues panoramiques sur le paysage rural

- Sur les terres agricoles de Brach à partir de la D26

Les routes de fond de vallée ouvrent sur la Montane des vues cadrées en transparence à travers la végétation

- Sur la Montane de part et d'autre à partir de la D26 et de D26E

Les rives des étangs ouvrent des vues profondes cadrées par la végétation riveraine

- Sur l'étang de Brach et ses abords naturels à partir de la D1089,
- Sur l'étang de Brach à partir de la rive nord est en face du bureau de la Poste, à partir de la rive nord proche du centre nautique,
- Sur l'étang de Caux à partir de la D26
- Sur l'étang de Ruffaud deux vues en angle droit sur deux directions

Les routes transversales qui descendent des rebords du plateau vers la vallée offrent des vues partielles vers la vallée et sur les villages qu'elles traversent

- Sur l'ancien bourg de Saint Priest à partir de la voie communale
- Sur les villages à partir des voies communales

Les crêtes

La perception lointaine met en évidence les lignes de crête boisées dont la végétation cache les villages.

Les boisements

Les grands massifs boisés dont la végétation enveloppent les versants et les crêtes.
Espaces fermés de caractère naturel, plan principal ou fond de plan des vues éloignées, fond de plan rapproché dans le découpage des pacages autour des villages, la disposition et le découpage des boisements permettent l'alternance de paysages différenciés.
Les bosquets, les haies et les cordons ripisylves structurent la vallée.

La biodiversité

La diversité des milieux abrite une faune et une flore spécifiques, notamment sur les marais tourbeux et sur les secteurs classés ZNIEFF sur les milieux humides de Ruffaud dans a vallée et des étangs de Clergoux à partir de la ligne des « puys ».

Les éléments discordants

L'autoroute A89 est en rupture avec le paysage notamment sur le site de la vallée. Construite en déblais, elle ne se perçoit qu'à partir des passages supérieurs sur une largeur restreinte.
La traversé de la D1089 par l'autoroute en passage supérieur impose au paysage un ouvrage d'art de grandes dimensions.
Le déboisement complet des terrains de grandes dimensions de la Zac de La Montane est en rupture avec le paysage boisé vis à vis duquel aucune ligne de continuité ou de repère n'a été maintenue.
Les abords de la Zac de La Montane le long de la D1089, surélevés en talus, renforcent le caractère artificiel de la Zac.
Les bâtiments industriels et commerciaux désaffectés Gare de Corrèze s'imposent par leur échelle et à la fois par leur abandon, comme la station service.
Les hangars des bâtiments d'exploitation agricoles de construction récente, de dimensions importantes, dont les matériaux sont en rupture avec le bâti traditionnel, ont un impact relativement limité du fait qu'ils font partie d'un ensemble d'exploitation ou d'un hameau.
Le remplacement des matériaux traditionnels lors des réhabilitations, notamment les matériaux de couverture sur de grandes dimensions sont en rupture avec les volumes qu'ils recouvrent et le contexte patrimonial des villages.
Le reboisement impose des espèces de résineux sans toujours chercher à les insérer derrière un premier plan de feuillus.
Le déboisement complet des lotissements retranche ces secteurs de la continuité naturelle du paysage.

Les enjeux

Les tendances d'évolution

Le paysage est majoritairement boisé et agricole.
La croissance résidentielle détruit des espaces naturels, mais elle est de petite proportion sur le lotissement et encore plus restreinte sur les villages.
La transformation tien moins à sa proportion qu'aux pratiques de déboisement complet et de terrassement.
Le bâti rural traditionnel subit une modification restreinte mais progressive de sa destination au profit de l'habitat.
La transformation du paysage est totale sur le site de la Zac de la Montane et ses abords sur la D1089.
Le renforcement du pôle stratégique Gare de Corrèze aura pour conséquence de transformer un pourcentage d'espaces boisés et agricoles en espaces urbanisés, particulièrement importants sur les terrains de la Zac en construction et en projet par rapport aux sites destinés aux projets résidentiels.

Protections paysagères
dans le cadre du Schéma Directeur du Pays de Tulle

- Zone à forte et très forte valeur paysagère de la vallée de la Montane, tout particulièrement entre le lac de Caux et le Bourg de Brach.
- Secteurs à vocation touristique des étangs de Brach et de Ruffaud.
- Site inscrit de l'étang de Ruffaud.
- Ambiances forestières intéressantes du massif autour de Pouymas-Bas, compris entre la vallée de la Montane et la limite communale de Saint-Martial-de-Gimel.

dans le cadre des Znieff

- L'étang de Ruffaud,
- Les étangs des hauteurs, dans le cadre des étangs de la région de Clergoux

dans le cadre des sites classés et inscrits

- **La vallée de la Montane**
- **L'étang de Ruffaud**

dans le cadre de la Loi Montagne

- protection de trois cent mètres à partir de la rive autour des plans d'eau d'une superficie inférieure à mille hectares
- protection des tourbières et les cours d'eau de 1e catégorie
- le développement touristique dans le respect de la qualité des sites et des équilibres naturels.
- extension mesurée des agglomérations

dans le cadre du régime forestier
autour de l'étang de Ruffaud

Les problématiques

Une extension de l'urbanisation respectueuse des espaces naturels, du paysage et de l'environnement dans une perspective de développement durable

Zones principales d'urbanisation
Gare de Corrèze
Les villages de Brach et Mons dans la vallée
L'extension mesurée des villages agricoles

Zone de diversité urbaine
Gare de Corrèze, sur des parcelles intermédiaires du tissu urbain, en extension sur la Zac de la Montane et sur des sites résidentiels nouveaux au sud de la voie ferrée.

Zones d'urbanisation potentielle à dominante résidentielle
Au sud de la Croix Rouge vers le village de Brach, à Puy Salmon, un triangle de développement urbain est pris, à proximité de l'étang de Brach, en extension de Gare de Corrèze, accessibles par les deux voies parallèles qui desservent le village de Brach, sur toute l'étendue de la façade sur l'étang, en dé-ça des voies ferrées.

Zones sensibles d'urbanisation limitée
Les villages de Brach et Mons dans la vallée
Les villages des coteaux sont susceptibles de recevoir des extensions limitées à Pouymas Haut, au Moulin de Saint Priest,
Les abords de l'étang de Brach

Le patrimoine rural
La conservation du patrimoine architectural agricole est l'une des composantes de l'apport résidentiel par l'intermédiaire du changement d'usage d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés.

Zones d'urbanisation à dominante économique
La Zac de La Montane en réalisation et en projet le long de la D1089.

Zones impropres à l'urbanisation
Des précautions sont nécessaires de façon à protéger :

- la vallée de la Montane
- les étangs de Brach, de Ruffaud, de Caux, les étangs des hauteurs
- Les massifs forestiers
- les secteurs hygromorphes des marais tourbeux
- Les sites intermédiaires de séparation entre les villages de Brach et Mons et le pôle de Gare de Corrèze

Orientations paysagères

Préserver et valoriser le patrimoine bâti
Protéger l'unité des groupements traditionnels existants
Favoriser la restauration des bâtiments anciens
Préserver et valoriser les paysages
Préserver la vallée de la Montane, les étangs, les massifs forestiers
Valoriser l'étang de Brach dans le cadre de Gare de Corrèze, préserver des accès publics aux berges
Préserver les vues
Préserver les terres agricoles
Les étendues agricoles autour de Brach et Mons, de l'ancien bourg de Saint Priest de Gimel, des villages des versants et des crêtes.
Préserver les pacages pris dans les forêts.
Préserver la structure paysagère dans le cadre de l'urbanisation
Développer l'urbanisation à partir des noyaux existants
Préserver entre les secteurs bâtis les discontinuités entre les lieux dits et la structure paysagère des linéaires ripisylves, les bosquets et les haies
Préserver les crêtes
Éviter l'urbanisation linéaire sur les routes des coteaux et les constructions isolées dispersées.
Conserver les dispositions internes traditionnelles des villages autour de l'espace ouvert du couderc
Régler l'implantation sur le terrain dans le respect du relief et de la végétation d'origine
Respecter l'échelle des volumes et l'unité de l'aspect extérieur par rapport aux constructions traditionnelles
Orienter la construction nouvelle de façon à préserver l'environnement et la qualité des espaces naturels.
Les règles d'implantation, en fonction du relief et du paysage,
les modes d'aménagement qui réduisent les surfaces imperméabilisées, le contrôle du débit des eaux pluviales par l'intermédiaire de la prévision de bassins d'orage,
Orienter l'intégration par

- l'implantation du bâti dans les parcelles,
- la relation de l'implantation par rapport au relief,
- l'échelle et la hauteur des volumes,
- le choix des matériaux, des couleurs,
- les plantations

Protéger l'urbanisation des nuisances
Protéger les extensions d'habitat des nuisances de l'A89 et de la D1089.
Aménager la D1089 en entrée de ville.
Préserver ouverture naturelle au carrefour entre la D26 et la D1089 vers le nord par l'aménagement d'un espace public

Qualifier les espaces publics le long de la D1089 et sur les transversales
Préserver la zone humide à proximité de la zone artisanale par l'aménagement d'un espace public avec stationnement
Aménager un square au sud du terrain de rugby.
Aménager les sites dégradés autour de la D1089

Orienter la reprise des sites d'activités aujourd'hui non inoccupés

Aménager les secteurs d'activités dans le respect des paysages et de l'environnement

Veiller à ce que les orientations paysagères de l'aménagement projeté soient effectivement réalisées et complétées.

Valoriser la façade de la ZAC sur la D1089 et les aménagements naturels internes à la ZAC prévus au projet

Respecter les contraintes relatives à l'environnement notamment dans le recueil des eaux pluviales et sur les secteurs de caractéristiques écologiques spécifiques sur les marais tourbeux.

LE PAYSAGE

- **Protéger l'unité des groupements traditionnels existants et favoriser la restauration des bâtiments anciens**
- **Préserver et valoriser la vallée de la Montane, les étangs, les massifs forestiers**
- **Préserver Les étendues agricoles autour de Brach et Mons, de l'ancien bourg de Saint Priest de Gimel, des villages des versants et des crêtes et les pacages pris dans les forêts.**
- **Développer l'urbanisation à partir des noyaux existants**
- **Préserver entre les secteurs bâtis les discontinuités entre les lieux dits et la structure paysagère des linéaires ripisylves, les bosquets et les haies**
- **Préserver les crêtes**
- **Éviter l'urbanisation linéaire sur les routes des coteaux et les constructions isolées dispersées.**
- **Conserver les dispositions internes traditionnelles des villages autour de l'espace ouvert du couderc**
- **Régler l'implantation sur le terrain dans le respect du relief et de la végétation d'origine**
- **Respecter l'échelle des volumes et l'unité de l'aspect extérieur par rapport aux constructions traditionnelles**
- **Protéger les extensions d'habitat des nuisances de l'A89 et de la D1089.**
- **Aménager la D1089 en entrée de ville.**
- **Aménager les secteurs d'activités dans le respect des paysages et de l'environnement**

SAINT PRIEST DE GIMEL
PLAN LOCAL D'URBANISME
janvier 2007

III. Justification des choix

A. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Les motivations qui orientent l'élaboration du P.L.U.
Les motivations de l'élaboration du PLU énoncées par le Conseil Municipal sont de :

- La volonté d'agir sur les dépenses d'équipement et sur la préservation des espaces naturels, en organisant le développement de l'habitat,
- La nécessité depuis la création de la ZAC Montane, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal
- Prendre en compte les conclusions de l'étude du schéma d'assainissement dans le document d'urbanisme

Les objectifs

Les choix retenus répondent aux principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme par l'article 121-1 du code de l'urbanisme :

1. l'équilibre entre développement et protection, entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages en respectant les objectifs de développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale entre les constructions destinées à l'habitat, au travail, au commerce et aux équipements et ce, selon une offre diversifiée de logements ;
3. le respect de l'environnement selon une utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, des déplacements et de la circulation automobile, de la qualité des milieux naturels et urbains, de la sauvegarde du patrimoine bâti, de la prise en compte des nuisances et de la prévention contre les risques naturels et technologiques.

Les motivations du PADD se réfèrent au diagnostic et aux objectifs poursuivis en matière de :

- développement économique
- développement démographique et équilibre social de l'habitat
- aménagement de l'espace
- déplacements urbains et transports
- équipements et services
- environnement

Orientation n°1

Ouvrir à l'urbanisation résidentielle des sites nouveaux.

Dans un contexte où le schéma directeur envisage un choix de décroissance modérée, la croissance démographique de Saint Priest de Gimel est positive, de 1% entre1990 et 1999, et10 fois plus forte entre 1982 et 1990.
L'orientation du schéma directeur pour la constitution d'un pôle stratégique de développement à l'est de son territoire Gare de Corrèze, la réalisation de la Zac de La Montane, son extension en projet, avec une offre de terrains pour les activités économiques, la diversité de l'urbanisation et les équipements de Gare de Corrèze qui en font un centre de vie local sont autant d'atouts permettant d'envisager une continuité sinon une accélération de la croissance démographique, d'où le choix d'ouvrir à l'urbanisation résidentielle des sites nouveaux.

En outre la tendance à l'accroissement constant du confort spatial confirmée par la diminution constante de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de logements pour accueillir la même population.

L'augmentation de la durée de vie se traduit par l'augmentation progressive de la population âgée qui peut vivre dans un logement de grande taille y compris après le départ des enfants.

La réhabilitation des bâtiments ruraux et l'augmentation du niveau de confort permettent de remplacer des logements.

En conséquence, la croissance du parc de logements est plus forte que la croissance démographique. La prévision de croissance résidentielle retenue pour les 10 prochaines années est de 50 logements, sur une densité moyenne de 3 logements à l'hectare. 55 hectares seront destinés au développement résidentiel.

Avec des logements collectifs, locatifs, sociaux et de petite taille, outre le modèle dominant des maisons individuelles de grande taille réalisées par des procédures privées, Saint Priest de Gimel dispose d'une diversité du parc de logements relativement peu fréquente, qui devra être poursuivie.

L'objectif de mixité sociale peut être poursuivi par différents moyens, l'offre de logements sociaux, ainsi que par l'offre spécifique aux personnes âgées, l'augmentation du confort, l'accès aux équipements publics.

La diversité de localisation résulte des atouts spécifiques à chacun des secteurs, le pôle aggloméré et équipé Gare de Corrèze, son extension en direction du village de Brach, centre administratif en position centrale dans la commune, les villages des coteaux.

L'implantation de l'habitat en continuité de Gare de Corrèze, sur le pôle aggloméré et ses environs sur les villages de Brach et Mons favorise les déplacements de courte distance par des moyens alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que le renforcement du rôle fédérateur de Gare de Corrèze et les compléments d'équipements.
Ce secteur bénéficie d'un système collectif d'assainissement.

Afin d'assurer la meilleure qualité de vie possible sur les coteaux boisés et agricoles, le PLU doit assurer la continuité de l'activité agricole et contribuer au maintien d'une dynamique de développement rural par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces de dimensions modérées attachés aux villages.

L'ouverture à l'urbanisation de sites nouveaux, l'augmentation de population et déplacements et relations intercommunales conduisent à compléter le maillage de desserte communale dans le cadre d'opérations nouvelles.

Orientation n°2
Développer le centre d'équipements, service habitat et activités de Gare de Corrèze.

Le Bourg ancien de Saint Priest de Gimel a conservé sa configuration d'origine d'une paroisse attachée au château de Saint Priest et à sa ferme et présente un intérêt à dominante patrimoniale.
Le village de Brach accueille la mairie de Saint Priest de Gimel, siège administratif de la commune.

Gare de Corrèze concentre l'ensemble des équipements et des services sur un site aggloméré de, desservi directement par la D1089. Cependant, ce site n'est pas le Bourg d'origine ni le siège administratif de la commune.

Le secteur aggloméré de Gare de Corrèze est diversifié et compose un centre d'équipements, d'activités, de services, une amorce de commerces de proximité, de l'habitat de différents types et d'agrément. Les différentes composantes de ce noyau ne demandent qu'à se développer.
Afin de contribuer à l'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains et naturels et ruraux, et sans augmenter de façon relativement trop importante la densité urbaine afin de respecter le cadre de vie, le pôle aggloméré de Gare de Corrèze se voit renforcé.

La diversité des fonctions urbaines sur un site évite les situations d'habitat isolé.
Le pôle urbain équilibré en offre d'habitat et emploi ne suffit pas pour limiter les déplacements, compte tenu du choix de localisation du logement en fonction de l'emploi de l'un ou de l'autre membre de la famille, de la difficulté de déménager en fonction du changement d'emploi, des possibilités financières et des critères personnels de préférence de site.
Cependant, l'ouverture de lieux d'activités et de lieux d'habitation à proximité est en mesure d'atteindre en partie l'objectif de rapprocher les lieux de travail et de résidence.
Le PLU devra ouvrir la parcelle à une diversité de destinations, tout en les limitant de façon à protéger les résidents des nuisances et de la pollution.

L'utilisation des parcelles intermédiaires non bâties sur le secteur aggloméré, la rénovation et le changement d'usage au profit de l'habitat du bâti ancien contribuent à restreindre l'étalement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation de sites nouveaux reste cependant nécessaire. Dans un contexte communal où 70% de territoire et boisé et 20% agricole, les sites d'extension dans la continuité du site aggloméré sont en partie boisés et en partie agricoles. Leur aménagement devra conserver une structure végétale de façon à insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel, conserver des continuités, préserver les sites fragiles des crêtes et des bas des collines.

Gare de Corrèze concentre les activités économiques industrielles, artisanales et commerciales, des implantations de grande taille et de taille moyenne, en activité ou en l'attente d'une reprise, une zone artisanale, des commerces et services dispersés.

La Zac de la Montane est destinée sur un premier secteur, en continuité de Gare de Corrèze, au commerce, hôtellerie et restauration, artisanat, bureaux et services, stationnement et équipement collectif outre l'industrie et l'entrepôt et sur un deuxième secteur plus éloigné, aux activités industrielles et d'entrepôts.
Dans la perspective du développement du pôle stratégique prévu sur le schéma directeur,
Les études de la Zac de La Montane concernent de disponibilités foncières de grande étendue pour la réalisation d'une seconde phase.

Le développement démographique et économique et l'accessibilité de Gare de Corrèze sous tendent le potentiel de développement des commerces et services permettant de renforcer le rôle de pôle d'équilibre périphérique et de conforter le rôle des bourgs qu'y sont attachés.

Les secteurs naturels insérés dans le pôle aggloméré constituent une structure végétale et sont le

support de l'aménagement d'espaces collectifs ou publics, dans l'objectif d'instaurer une protection stricte des secteurs boisés et des berges des cours d'eau, de façon à maintenir un équilibre écologique des différents milieux naturels et à préserver les corridors biologiques.
L'accès public aux berges et l'ouverture des vues sur l'étang de Brach devront être assurés.

Orientation n°3
Aménager la D1089 en entrée de ville

La D1089 cumule les fonctions de transit de longue distance, de transit intercommunal et de transit communal.
Même si la circulation sur l' A89 est en mesure de diminuer le transit de longue distance sur la D1089, celle-ci continuera à présenter des caractéristiques de transit.
Afin d'inscrire le développement urbain dans le cadre des objectifs de développement durable, la préoccupation d'amélioration de l'environnement, de sauvegarde de la santé des habitants et du cadre de vie, les exigences de sécurité conduisent à la nécessité d'aménager la D1089 en « entrée de ville » dans la traversée des sites urbains de Gare de Corrèze, de façon respectueuse des sites agglomérés, dans une perspective intercommunale, en séquences diversifiées sur lesquelles se déploie une offre diversifiée.

Première séquence : Gare de Corrèze

- Le site naturel et paysager de l'étang de Brach, met en évidence **le potentiel touristique** relayé par l'étang de Ruffaud et par l'ensemble constitué par les différents étangs de différentes tailles et usages disséminés par les communes et en poste avancé vis à vis des étangs de Clergoux.
- Outre le potentiel touristique ainsi révélé, le paysage paisible de l'étang, paysage ouvert délié, lumineux contre le fond des boisements met en évidence **un art de vivre** annoncé par les **résidences de type « balnéaire »** implantées autour de l'étang. Cette typologie est un révélateur d'un mode de vie et **un point d'appui pour le développement résidentiel.**
- Enfin, **la perception du grand paysage** à l'approche de Saint Priest est relayée par l'orientation du regard à chaque carrefour ver l'étang ou bien vers des allées arborées ou vers des rideaux d'arbres, des prairies, de façon à révéler l'aménité du paysage immédiatement visible sur la D1089.

Secteurs à préserver et à valoriser au titre du paysage et de l'environnement
Préserver la vue sur l'étang de Brach à l'approche de la commune par la D1089
Préserver ouverture naturelle au carrefour entre la D26 et la D1089 vers le nord.
Qualifier les espaces publics le long de la D1089 et sur les transversales

- Les sites d'activités aujourd'hui non occupés s'orientent vers des reprises.

- Afin de multiplier les possibilités de transit local, la D1089 pourra être doublé en parallèle vers le sud par des voies communales longitudinales permettant les liaisons entre les deux communes.

Deuxième séquence : ZAC de la Montane

La deuxième séquence sur la D1089 est constituée par la **ZAC de la Montane** en cours de réalisation. Le site de grandes dimensions pour la première phase sera plus que doublé en deuxième phase.

- **Il faut veiller à ce que les orientations paysagères de l'aménagement projeté soient effectivement réalisées et complétées.**

- **L'aménagement des rives** en façade de la ZAC **sur la D1089 est de première importance pour la perception de l'ensemble du site et de la commune.**
- En outre, la Zac, conçue aujourd'hui comme un ensemble autonome et relativement fermé à l'égard des communes, devra **établir des relations avec les communes** par l'intermédiaire du tracé des voiries, de la création de liaisons, de la création de services en complémentarité.
- L'ensemble des secteurs situés au sud de la Zac de la Montane se voient ainsi valorisés pour le développement et notamment au droit des franchissements des voies ferrées à niveau ou sous la forme de passages.
- De même **les sites aménagés à l'intérieur du périmètre de la ZAC** en espaces libres plantés pourraient être **ouverts au public.**
- En outre, l'aménagement de la ZAC met en évidence **les contraintes relatives à l'environnement** qui doivent être nécessairement respectées.

En premier milieu, l'attention au **recueil des eaux pluviales,** compote tenu des grandes surfaces imperméabilisées d'une part et d'autre part des caractéristiques des terrains, sur les **milieux tourbeux** sur lesquels certains secteurs présentent **des caractéristiques écologiques spécifiques et doivent être protégés.**

Orientation n°4
Valoriser le patrimoine rural

Tout en permettant le développement résidentiel et économique, le PLU doit protéger et valoriser le paysage et l'environnement.
La commune est concernée par la Loi Montagne, dont l'objectif est de protéger les terres agricoles et les espaces, les paysages et les milieux remarquables du patrimoine montagnard.
Outre sa valeur économique, la protection des terres agricoles est aussi celle du paysage de bocages et de prairies dans la vallée et autour des villages, délimités par des boisements.
La structure historique doit être maintenue par la discontinuité naturelle entre les villages.
Outre la protection du château de Saint Priest de Gimel et l'ensemble qu'il constitue avec la ferme et la paroisse, l'unité des groupements traditionnels existants devra être protégée et la restauration des bâtiments anciens favorisée.
Le développement rural est nécessaire mais restreint autour des villages, afin d'éviter les conséquences sur la neutralisation des secteurs d'épandage, le découpage et l'enclave des étendues agricoles par la construction le long des routes.
L'implantation des constructions nouvelles devra respecter le relief et la végétation d'origine, ainsi que l'échelle des volumes et l'unité de l'aspect extérieur par rapport aux constructions traditionnelles.
La protection des grands massifs forestiers dont l'intérêt est attestée par leur classement.
La protection des milieux de richesse biologique spécifique attestée par le classement ZNIEFF, du site inscrit de la Montane, des fonds des vallons, les milieux tourbeux.

Les sources d'attraction, et notamment les étangs, la capacité d'hébergement et les services touristiques, mais également les sites naturels, historiques et archéologiques, le patrimoine architectural, sont à mettre en rapport avec un réseau local de complémentarités pour accomplir leur valorisation dans le domaine des loisirs et du tourisme.
Le site naturel et paysager de l'étang de Brach, met en évidence un potentiel touristique relayé par l'étang de Ruffaud et par l'ensemble constitué par les différents étangs de différentes tailles et usages disséminés par les communes et en poste avancé vis à vis des étangs de Clergoux.

Le site de l'étang de Brach, les espaces naturels urbains de proximité, les sites de valeur écologique comme les ruisseaux et les marais tourbeux qui traversent Gare de Corrèze doivent être préservés et valorisés en tant qu'une structure naturelle et végétale des espaces urbanisés.

Ils sont le support pour le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

B CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le zonage retenu pour le PLU devra favoriser le développement du pôle urbain de Gare de Corrèze et pour assurer la protection des espaces agricoles et naturels de la vallée et des coteaux.

La délimitation des zones tient compte des enjeux de développement et de protection de la commune en fonction des objectifs cohérents avec les orientations du PADD :

- Ouvrir à l'urbanisation des sites nouveaux
- Favoriser la diversité urbaine
- Diversifier les sites d'accueil résidentiel, entre le pôle aggloméré, les villages du centre et les villages des coteaux.
- Concentrer les extensions sur les sites agglomérés et sur les abords immédiats du pôle aggloméré et des villages.
- Conforter les centres de vie et le pôle stratégique de Gare de Corrèze
- Assurer la continuité du développement rural
- Préserver l'échelle des villages.
- Conserver des espaces naturels intermédiaires entre les secteurs bâtis
- Préserver l'activité agricole sur la vallée centrale et les coteaux
- Concentrer le développement en fonction de la voirie et des réseaux
- Valoriser des sites paysagers des étangs, des sites et monuments, des praires agricoles, des massifs forestiers et des milieux tourbeux.
- Protéger les secteurs d'intérêt écologique notamment ceux classés ZNIEFF, les milieux tourbeux, les corridors biologiques des ripisylves
- Valoriser le patrimoine rural

Les caractéristiques des zones

ZONE URBAINE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone urbaine correspond aux secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où la voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sans être soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Pour être constructible, une unité foncière devra avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Ces dispositions interdisent de fait les constructions sur les terrains enclavés ou sur les terrains mal desservis par une voirie insuffisante. Si la voirie publique est insuffisante, elle est supposée "en cours de réalisation", c'est à dire, que la collectivité publique est en mesure de s'engager sur cette réalisation. Le dispositif de « Participation pour Voirie et Réseaux » permet d'inscrire cette responsabilité dans le cadre d'une convention future dans la mesure où elle "permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une

contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires». Ce dispositif concerne des terrains ou partie de terrains situés de part et d'autre de la voie à aménager dans une bande comprise entre 60 et 100 mètres.

AFFECTATION

La zone U permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La diversité d'affectations possibles à la parcelle conforte la diversité urbaine.

LOCALISATION

La zone U recouvre le bâti existant occupé de façon dominante par l'habitat et les extensions résidentielles autour des pôles agglomérés de Gare de Corrèze, les secteurs urbanisés le long de la D1089, en épaisseur entre vers les voies ferrées et en extension au-delà des voies ferrées.

Elle comprend le bâti traditionnel, des villas de type « villégiature » autour de l'étang de Brach et des bâtisses en granit proches de la Gare, ainsi que des équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs.

MOTIVATIONS

Conforter le pôle urbain de Gare de Corrèze

LA ZONE À URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

La zone AU située en continuité des zones urbaines existantes est desservie par les équipements jusqu'à leur périphérie.

Les orientations d'aménagement définissent pour chaque secteur un schéma d'aménagement particulier, comportant les équipements internes qui conditionnent leur ouverture à l'urbanisation, tels que le principe de positionnement de l'accès depuis des axes de desserte, le principe de tracé de des voies de desserte interne, le recul éventuel à respecter le long des axes de desserte.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

AFFECTATION

La zone AU est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LOCALISATION

AU D1089
AU Gare Nord
AU Gare Sud
AU Puy Salmon Nord
AU Puy Salmon Sud
AU Etang de Brach
AU La Croix Rouge Est
AU La Croix Rouge Ouest
AU Brach
AU Au Mons
AU Pouymas-Haut

Gare de Corrèze est un secteur promis au développement urbain à l'échelle intercommunale.
Un triangle de développement urbain est pris, à proximité de l'étang de Brach, en extension de Gare de Corrèze, entre les deux voies parallèles qui desservent le village de Brach, sur toute l'étendue de la façade sur l'étang, mais en dé-ça des voies ferrées, entre Puy Salmon et La Croix Rouge.
Le secteur en expansion de Gare de Corrèze s'oriente vers le village de Brach et du village de Mons sur l'autre rive de la D26.
Le village de Pouymas-Haut sur les coteaux offre des possibilités résidentielles sur un site non encore équipé.
MOTIVATIONS
Ouvrir à l'urbanisation de s sites nouveaux dans la continuité du pôle aggloméré de Gare de Corrèze et dans la continuité des villages du centre et des coteaux.

LA ZONE À URBANISER A LONG TERME
CARACTERE DE LA ZONE
La zone 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.
Elle est réservée à une urbanisation future à long terme conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modification du PLU.

AFFECTATION
La zone est destinée principalement à accueillir de nouveaux logements, mais elle pourra également admettre des commerces, des services, des équipements hôteliers ainsi que des équipements publics.
LOCALISATION
L'autoroute A89, en coupant les terrains de Puy Salmon et de La Croix Rouge de la suite des prairies agricoles qui entourent les villages de Brach et Mons, les attachent d'avantage à Gare de Corrèze, ce qui les rend susceptibles d'accueillir un développement à plus long terme.
MOTIVATIONS
Ouvrir à l'urbanisation de s sites nouveaux dans la continuité du pôle aggloméré de Gare de Corrèze

LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE
CARACTERE DE LA ZONE
Dans la zone Ui, la voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sans être soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
AFFECTATION
La zone Ui, partiellement bâtie, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.
LOCALISATION
Les sites d'activités existants Gare de Corrèze dont certain aujourd'hui non occupés s'orientent vers des reprises.
MOTIVATIONS
Conforter le pôle urbain de Gare de Corrèze et son développement en tant que pôle stratégique défini par le schéma directeur.

LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE Uim
CARACTERE DE LA ZONE
Dans la zone Uim, la voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sans être soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
La zone Uim correspond à la ZAC de La Montane.

AFFECTATION
La zone Uim, partiellement bâtie, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.
LOCALISATION
La zone Uim de la ZAC de La Montane, entre la D1089 et les voies ferrées, de part et d'autre de l'A89, propose une offre foncière de 38 à Saint Priest de Gimel, permettant d'accueillir des activités économiques, en fonction des avantages d'accessibilité des terrains par l'échangeur de l'A89 et par la D1089 et sa déviation et dans la continuité du pôle urbain de Gare de Corrèze.
La ZAC de La Montane a fait l'objet d'un dossier de réalisation en date d'avril 2001 ;
des modifications du règlement sont prises en compte dans le cadre du dossier de Plan Local d'Urbanisme concernant :
Un seul et même règlement pour la partie Ouest et Est de la ZAC 1 avec quelques adaptations de certains articles.
Les adaptations principales sont :
Article 10 hauteur maximale des constructions portée de 13 à 15 m
Article 11 hauteur de stockage portée de 3 à 5 m
Article 13 surface engazonnée ramenée à 10%

LA ZONE URBAINE DE LOISIRS
CARACTERE DE LA ZONE
La zone UL, correspond aux secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où la voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sans être soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
AFFECTATION.
La zone UL est destinée à accueillir des équipements sportifs, culturels et de loisirs
LOCALISATION
Aux abords de l'étang de Brach, à l'entrée de la commune, un site naturel et paysager est en mesure de développer le potentiel touristique par la réalisation d'équipements culturels, de loisirs, sports et hébergement.
MOTIVATIONS
Valoriser le patrimoine rural bâti et naturel dans le cadre du développement du tourisme et des loisirs.

LA ZONE NATURELLE partiellement bâtie N1
La zone N1, zone naturelle partiellement bâtie de taille et de capacité limitées en extension des villages et hameaux, où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
AFFECTATION
Les secteurs destinés à l'habitat sont localisés en continuité de l'existant.
Les constructions devront respecter des règles d'implantation et d'aspect extérieur.

Les constructions permises ne sont pas soumises à un aménagement particulier d'ensemble.
Cependant, pour être constructible, une unité foncière devra avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.
Ces dispositions interdisent de fait les constructions sur les terrains enclavés ou sur les terrains mal desservis par une voirie insuffisante. Cependant, si la voirie publique est insuffisante, elle est supposée "en cours de réalisation", c'est à dire, que la collectivité publique est en mesure de

s'engager sur cette réalisation. Le dispositif de « Participation pour Voirie et Réseaux » permet d'inscrire cette responsabilité dans le cadre d'une convention future dans la mesure où elle "permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires" et ce, pour des voies publiques et pour des terrains ou partie de terrains situés de part et d'autre de la voie à aménager dans une bande comprise entre 60 et 100 mètres.

LOCALISATION

La zone N1 permet des extensions modérées sur la vallée de la Montane aux villages de Brach, Mons, L'Escurot, Le Bourg de Saint Priest de Gimel ; sur les coteaux aux villages de Caux, Pouymas Bas, Pouymas Haut.

MOTIVATIONS

Diversifier la localisation résidentielle, préserver les villages tout en confortant la dynamique du développement rural.

LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N, équipée ou non, fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

Dans la zone naturelle les constructions sont interdites ou limitées.

AFFECTATION

Dans la zone N les constructions sont limitées à l'extension mesurée et aux annexes des constructions existantes, aux constructions nouvelles permettant d'extension des activités existantes, aux constructions nouvelles destinées à l'activité agricole et à des constructions nouvelles sur des secteurs restreints.

La zone N comprend différents secteurs en fonction du type de protection :

Les constructions devront respecter des règles d'implantation et d'aspect extérieur.

Le secteur N2 concerne les villages, hameaux et fermes de construction traditionnelle, où seront autorisés :

- L'extension, l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments existants constitutifs du patrimoine bâti rural, dans le respect des techniques des constructions d'origine.
- Des constructions nouvelles d'accompagnement, de façon à s'intégrer aux constructions existantes.

Dans le secteur Np la protection est renforcée par des mesures concernant le paysage et l'environnement dont tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit et où sont admis uniquement la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

Le secteur NL est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.

LOCALISATION

La délimitation de la zone naturelle tient compte des objectifs de protection de la spécificité paysagère de la commune

La zone N comprend les espaces naturels proches de Gare de Corrèze, les grands massifs forestiers dont l'intérêt est attesté par leur classement et le site d'intérêt paysager défini par le schéma directeur le long de la Montane.

Le secteur N2 protège le patrimoine rural sur les villages de Brach, Mons, Caux, Pouymas-Bas, Pouymas-Haut et Laubazine.

Le secteur Np comprend les milieux de richesse biologique spécifique attestée par le classement ZNIEFF de l'étang de Ruffaud et des étangs de Clergoux sur les crêtes ; le site inscrit de la

Montane, des fonds des vallons, les milieux tourbeux, les espaces naturels qui traversent Gare de Corrèze, l'espace naturel humide entre les villages de Brach et de Mons de part et d'autre de la D26
Le secteur NLm comprend des terrains situés au sud des voies ferrés à l'écart de l'urbanisation pouvant admettre des sports motorisés.
MOTIVATIONS
Protéger le patrimoine naturel.

LA ZONE AGRICOLE
CARACTERE DE LA ZONE
La zone A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.
AFFECTATION
Afin de permettre la continuité de l'exploitation agricole, les terres qui en font l'objet sur des étendues continues notamment sur les coteaux nord ainsi que des bâtiments d'élevage ou des sièges d'exploitation agricoles, sont classées en zones agricoles à protéger, de façon à éviter toute implantation de constructions non agricoles susceptibles de compromettre l'activité.
Seules pourront y être autorisés les constructions et installations directement liées à l'activité agricole, à caractère fonctionnel ou logement des personnes travaillant sur l'exploitation.
LOCALISATION
Les espaces agricoles centraux de Brach et Mons et autour des villages.
MOTIVATIONS
Valoriser l'agriculture dans sa dimension économique et paysagère.

C SUPERFICIES DES ZONES

Zone/ secteur	Superficie (Ha)					
	total	Secteurs à construire	agricoles et naturelles	Secteurs déjà construits	Secteurs résidentiels à construire	Secteurs économiques à construire
U	**38.55**	**8.33**		**30.22**	**8.33**	
Ui	**10.93**	**2.67**		**8.66**		**2.67**
Uim	**38.50**	**38.50**				**38.5**
AU	**25.64**	**25.64**			**25.64**	
2AU	**15.19**	**15.19**			**15.19**	
A	**425.63**		**425.63**			
N1	**14.62**	**7.69**		**6.93**	**7.69**	
N	791.57		791.57			
N2	28.65			28.65		
Np	362.89		362.89			
total N	**1183.11**		**1154.46**	**28.65**		
NL	5.24		5.24			
NLm	9, 88		9, 88			
total NL	**16.34**		**16.34**			
Total	**1768.00**	**98.02**	**1596.43**	**74.46**	**56. 85**	**41.17**
%	100.00	5.54	90.25	4.21	3.22	2.33

D LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

Les motivations des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol se réfèrent aux orientations du PADD, et sont établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :

- **développement économique**
- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**
- **aménagement de l'espace**
- **déplacements urbains et transports**
- **équipements et services**
- **environnement**

Les limitations administratives à l'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en différentes catégories de règles :

- Conditions relatives aux destinations (articles 1 et 2)
- Desserte des terrains (articles 3 et 4)
- Règles morphologiques, aspect des constructions et protections du patrimoine et du paysage (articles 1,2,4,6,7,8,9,10,11,13)
- Obligations en matière de stationnement (articles 2,6, 12)
- Obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (articles 9, 13)
- Réserves pour équipements, espaces verts et voiries

Conditions relatives aux destinations (articles 1 et 2)
Le PLU utilise la liste des destinations fixées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme comprenant habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ainsi que les occupations et utilisations des sols comprenant travaux, ouvrages, plantations hormis celles gérées par le code rural, installations et travaux divers, dont les affouillements ou exhaussements des sols, installation classée, dont les carrières.
Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont ne sont admises que sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des constructions dans le site en privilégiant le maintient du terrain naturel, afin de conserver les caractéristiques topographiques générales de la commune.

Zone urbaine et à urbaniser
Les interdictions sont motivées par le fait que des usages du sol peuvent être pénalisants ou incompatibles avec les constructions destinées à l'habitat, pour des raisons de protection du paysage et de l'environnement contre les nuisances sonores, la pollution de l'air et des sols.
Assortie de conditions de compatibilité avec l'habitat, la construction de bâtiments destinés aux bureaux, commerce, artisanat, sont autorisées avec l'objectif d'une diversité urbaine entre habitat équipements et emploi ainsi que de protection et incitation de l'emploi.
Dans le secteur Up, la restriction des constructions a pour objectif de préserver un ensemble de patrimoine rural.
Pour la zone à urbaniser, l'article 2 précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation en termes d'équipements et en regard des orientations d'aménagement.

Zone urbaine et à urbaniser à vocation économique
Les interdictions sont motivées par l'incompatibilité des bâtiments d'habitation avec les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts.

Zone naturelle, naturelle de loisirs et agricole
La protection et la sauvegarde du paysage agricole, naturel et écologiquement sensible conduit à une constructibilité très limitée ;
Les interdictions sont motivées également par l'incompatibilité des bâtiments d'habitation avec les constructions destinées à l'exploitation agricole, notamment pour des raisons sanitaires ayant également pour conséquence de neutraliser des les sites d'épandage potentiels.
La construction n'est admise que pour des bâtiments agricoles, de façon exclusive sur la zone agricole et accompagnée de las rénovation de l'existant pour d'autres affectations et de la construction sur des secteurs limités e zone naturelle.
La zone agricole admet également le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés, dans l'objectif de favoriser la réhabilitation du patrimoine rural.
Dans le secteurN2, la restriction des constructions a pour objectif de préserver un ensemble de patrimoine rural.
Le secteur N1, de dimensions restreintes, admet des constructions dans l'objectif de permettre la continuité du développement de l'espace rural.
Dans le secteur Np, la constructibilité est particulièrement restreinte dans l'objectif de protéger les qualités écologiques et paysagères.
Dans la zone NL, les seules constructions admises sont des équipements culturels sportifs et de loisirs, dans l'objectif d'offrir des espaces de détente tout en confortant l'équilibre écologique.

Desserte des terrains (articles 3 et 4)
L'article 3, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies, a pour finalité de prévoir une voirie suffisante pour les destinations admises, notamment pour la lutte contre l'incendie et l'enlèvement des déchets ménagers, dans des objectifs de sécurité civile, de salubrité et de sécurité de la circulation.
Les nouveaux accès directs sont interdits ou soumis à des aménagements de sécurité nécessaires sur la RD1089, l voie à grande circulation faisant l'objet de l'article L111.1.4
Les nouveaux accès directs sur la D26, voie de 2^{e} catégorie, seront interdits en dehors de l'aménagement d'un carrefour adapté au trafic généré, en fonction du règlement de la voirie départementale,
Dans la zone AU les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe défini dans les orientations d'aménagement, dans l'objectif de prévenir les conflits d'usage des voies entre le transit et la desserte.
Dans la zone agricole les règles sont sommaires en raison de la constructibilité restreinte.
L'article 4 porte sur la desserte des terrains par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.
Les dispositifs d'assainissement seront conformes au plan de zonage d'assainissement.
Des prescriptions concernant l'utilisation du système naturel de recueil des eaux pluviales visent à limiter le débit rejeté dans le réseau, afin de préserver l'environnement et de luter contre les risques d'inondation.
Pour la zone à urbaniser, l'article 2 précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation en termes d'équipements et de desserte par les réseaux et au regard des orientations d'aménagement.

Règles morphologiques, aspect des constructions et protection du patrimoine et du paysage (articles 1,2,4,6,7,8,9,10,11,13)

La limitation de la densité des constructions (articles 6,7,8,9,10) a pour objectif de limiter la densité à des valeurs modérées et de la différentier en fonction de la localisation, la zone urbaine de Gare de Corrèze admettant une densité supérieure que les extensions des villages et les zones à urbaniser.

La limitation de la densité résulte des distances établies par les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur la parcelle (articles 6,7 et 8), de la surface maximale de terrain couverte par les constructions (article 9 emprise au sol) et des hauteurs maximales de construction admises par rapport au terrain (article 10).

Dans le cas de la ZAC le programme de l'opération encadre la constructibilité sur l'ensemble de la surface concernée.

Les règles d'implantation des constructions (articles 1,2,6,7,8, 10) **et d'aspect extérieur** (article 11) dans le respect du relief, de la végétation et du patrimoine bâti ont pour objectif de protéger et de valoriser le paysage naturel et le patrimoine, sans pour autant s'opposer à l'expression architecturale et aux exigences techniques des constructions nouvelles.

Les règles concernant la **restauration des constructions anciennes traditionnelles** ont pour objectif de protéger et valoriser les constructions par leur caractère historique, esthétique et paysager.

Dans les secteurs Np et N2, la restriction des constructions a pour objectif de préserver des ensembles de patrimoine spécifique de Gare de Corrèze, du patrimoine historique du Bourg de Saint Priest et du patrimoine rural sur les villages.

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur la parcelle (articles 6,7 et 8) ne privilégient pas l'implantation en bordure de voie ou en limite séparative, puisque la meilleure insertion au milieu naturel est recherchée, ainsi que la création d'échappées visuelles sur le paysage naturel.

Les règles concernant les clôtures (article 11) en limitent la hauteur dans l'objectif de transparence, ouverture et continuité biologique entre les espaces libres dans un souci de valoriser le paysager et de préserver l'environnement.

Obligations en matière de stationnement (articles 2,6, 12)

Dans le cadre général de la préservation et l'amélioration de la qualité de l'air et de la circulation automobile, l'offre de stationnement sur les secteurs les plus denses et équipés de Gare de Corrèze, les zones de loisirs sont un outil au service de la gestion des déplacements urbains de façon à favoriser à partir des aires de stationnement la pratique de moyens alternatifs de déplacement.

L'obligation d'un nombre minimal de stationnements a pour objectif de limiter la demande de stationnement sur la voie publique et ce, pour l'habitat en fonction du nombre de voitures par ménage et en fonction des exigences de fonctionnement spécifiques aux autres destinations. Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour les logements sociaux.

Des aires pour le stationnement des vélos sont exigées sur les établissements scolaires avec l'objectif de favoriser les déplacements en deux roues.

Le recul minimum devant les garages réglementé par l'article 6 a pour objectif d'offrir de stationnements complémentaires et de courte durée à l'intérieur des parcelles.

Obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (articles 9, 13)
Les dispositions de l'article 13 qui réglementent les espaces libres ont pour objectif de préserver, dans une perspective de développement durable, les espaces en pleine terre qui garantissent une perméabilité des sols, de préserver par la présence végétale la qualité écologique et le cadre de vie.
La limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) a pour objectif outre la limitation de la densité, de limiter l'imperméabilisation.
La proportion des espaces engazonnés ou plantés varie en fonction de la densité et façon à permettre la réalisation d'équipements et de constructions à vocation économique.
La couverture végétale boisée est préservée en tant que qualité paysagère spécifique de la commune, et également les plantations caractéristiques telles les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau.
Le traitement paysager des aires de stationnement de surface a pour objectif d'assurer leur insertion dans le site naturel.
Les clôtures doublées de haies ont pour objectif la continuité végétale dans un souci de valoriser le paysage naturel et de préserver l'environnement.
Dans la zone naturelle et agricole l'obligation de conserver les massifs boisés est inscrite afin de préserver le milieu spécifique ;
Dans le secteur Np cette obligation vise à protéger le biotope sur les secteurs classés en ZNIEFF sur l'étang de Ruffaud et sur les étangs des coteaux, le site classé de la vallée de La Montane.
Dans la zone NL cette obligation confirme la vocation de ces espaces dédiés à la promenade, à la détente, aux loisirs, aux activités récréatives.

Dans les espaces boisés classés le défrichement n'est pas admis et les coupes et abattages sont soumis à autorisation, dans l'objectif d'instaurer une protection stricte des secteurs boisés et des berges des cours d'eau, de façon à maintenir un équilibre écologique des différents milieux naturels et à préserver les corridors biologiques. Les espaces boisés classés qui traversent le site urbain de Gare de Corrèze y conservent une structure végétale.

Réserves pour équipements, espaces verts et voiries
Le PLUutilise les possibilités de création de servitudes consistant à réserver des emplacements pour la réalisation de programmes d'équipements et pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général et d'espaces verts.
Le nombre d'emplacements réservés s'élève à 6 :
ER n°1 au profit de la commune de Saint Priest de Gimel pour l'élargissement d'un chemin permettant l'accès à une zone à urbaniser
ER n°2 au profit du Département de la Corrèze pour l'élargissement de la D26 entre le Moulin de Saint Priest et le village de Brach
ER n°3 au profit du Département de la Corrèze pour l'élargissement de la D26 au Bourg ancien de Saint Priest,
ER n°4 au profit de la commune de Saint Priest de Gimel pour l'aménagement de la station d'épuration
ER n°5 au profit de la commune de Saint Priest de Gimel pour l'élargissement l'aménagement du carrefour entre la D26 et la D1089

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES			
ZONE Secteur	**Article**	**LIMITATION A L'UTILISATION DU SOL**	**JUSTIFICATION**
N, Np, N1, N2 A	6	Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : • par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres Hors des secteurs urbanisés et hors les panneaux d'agglomération, toute construction non contiguë des constructions existantes respectera le recul : • Par rapport à l'axe de l'autoroute A89, de 100 mètres • par rapport à l'axe de la D1089, de 75 mètres, • Par rapport à l'axe de la D978, de 25 mètres, • Par rapport à l'axe de la D26 et D26E3 voies de 2e et 3e catégories, de 10 mètres par règlement de la voirie départementale, augmenté à 12 mètres pour des raisons paysagères Les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.	Préserver l'évolution des voies et leur aménagement futur Article L 111.1.4 du code de l'urbanisme Relatif aux voies de grande circulation Règlement de la voirie départementale Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Assurer la continuité du bâti traditionnel
N, Np, N1, N2, A	7	Les constructions, à l'exception des annexes bâties, seront implantées • Soit en limite séparative • Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.	Préserver une densité faible Maintenir la perception du site naturel
	8	Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Protection contre l'incendie

N, Np, N1	10	La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat sera égale à : - 6 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) Pour les équipements et bâtiments d'exploitation agricole et d'activités : - 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse. Toute extension ou surélévation sera réglée sur la hauteur des constructions limitrophes.	Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Prendre en compte les exigences spécifiques des bâtiments d'exploitation et équipements Assurer la continuité de la configuration du bâti traditionnel
N, N1 A	11	La pente des toitures à usage d'habitation sera égale à 35° Des formes, mise en œuvre, couleurs et éléments contradictoires avec les orientations du paysage existant sont interdits Limiter la hauteur des clôtures sur les voies	Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Garder les transparences visuelles
N, Np, N1 A	11	***réhabilitation des constructions anciennes*** La réhabilitation des constructions devra se faire dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine.	Assurer la permanence de la configuration du bâti traditionnel
N, N1 A	11	***équipements, bâtiments d'exploitation agricole et d'activités*** Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° sont admises Les parements bois seront de teinte bois naturel, Les parements métal seront de teinte sombre, Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, lie de vin, grès vert, grès gris, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.	Prendre en compte les exigences spécifiques des bâtiments d'exploitation et équipements Insérer les bâtiments d'exploitation et d'activités dans l'environnement naturel

N Np N1 N2 A	13	Les massifs forestiers seront conservés et entretenus ou remplacés en densité et en qualité sur des superficies équivalentes. Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Les boisements seront interdits dans les milieux aquatiques et les zones humides. L'entretien des berges des cours d'eau et des étangs, sera réalisé en fonction des orientations définies par le syndicat et la commune. Les essences locales seront utilisées.	Protéger les massifs boisés Maintenir la continuité de la couverture boisée et ses lisières Conserver des éléments architecturaux et paysagers existantes caractéristiques du paysage Maintenir la dominante naturelle de l'environnement

ZONES URBAINES ET A URBANISER			
ZONE Secteur	ARTICLE	LIMITATION A L'UTILISATION DU SOL	JUSTIFICATION
U Ui AU 2AU	6	Toute construction non contiguë des constructions existantes respectera le recul minimum : Par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière, par rapport à l'axe de la D1089, de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions, et par rapport à l'axe de la D26, voie départementale de 2^{e} catégorie, de 10 mètres par règlement de la voirie départementale, augmenté à 12 mètres pour des raisons paysagères. Les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.	Préserver l'évolution des voies et leur aménagement futur Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Localisation dans le secteur urbanisé de Gare de Corrèze et à l'intérieur du secteur défini par les panneaux d'agglomération Confirmer le caractère urbain de la voie dans la traversée du pôle aggloméré Règlement de la voirie départementale Assurer la continuité du bâti traditionnel

UL		Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : • par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres Dans le secteur urbanisé de Gare de Corrèze, et à l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière, toute construction non contiguë des constructions existantes respectera le recul : • par rapport à l'axe de la D1089, de 35 mètres pour l'habitat et de 25 mètres pour les autres constructions	Localisation dans le secteur urbanisé de Gare de Corrèze et à l'intérieur du secteur de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière
U, AU, AU UL	7	Les constructions, à l'exception des annexes bâties, seront implantées • soit en limite séparative • soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.	Préserver une densité relativement faible Maintenir la perception du site naturel
Ui		Les constructions, à l'exception des annexes bâties, seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.	Préserver la compatibilité des implantations dans le cadre de la diversité urbaine
UL	9	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie des parcelles	Préserver une densité faible
U, Ui AU	10	La hauteur maximale des constructions sera égale : Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat : - 9 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables) Pour les équipements - 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.	Préserver une densité relativement forte Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Prendre en compte les exigences spécifiques des équipements
UL,	10	La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat sera égale à : - 6 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) Pour les équipements : - 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.	Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Prendre en compte les exigences spécifiques des bâtiments d'exploitation et équipements

Up UL		Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur la hauteur des constructions limitrophes.	Assurer la continuité du bâti traditionnel
U Ui UL AU	11	La pente des toitures à usage d'habitation sera au moins égale à 35° Des formes, mise en œuvre, couleurs et éléments contradictoires avec les orientations du paysage existant sont interdits Limiter la hauteur des clôtures sur les voies	Insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel et bâti Garder les transparences visuelles
	11	***restauration des constructions anciennes*** La réhabilitation des constructions devra se faire dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine.	Assurer la continuité de la configuration du bâti traditionnel
	11	*Sur les équipements publics, bureaux, commerces, artisanat* Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° sont admises, Les couvertures seront de teinte gris - ardoise ou très sombre. Les parements bois ou métal seront de teinte sombre ou de teinte bois naturel. Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre traditionnelle	Prendre en compte les exigences spécifiques des bâtiments *équipements publics, bureaux, commerces, artisanat, activités*
U AU	13	Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle. Le minimum de superficie à planter ou à engazonner sera de 40 % de la surface du terrain, à l'exception des terrains réservés à la construction d'équipements publics. Le nombre d'arbres de moyen port à planter sera au minimum d'un arbre pour 200 m2 de la superficie laissée libre de toute construction. Les aires de stationnement seront entourées et découpées par des haies et plantées à la raison d'un arbre de haute tige pour 4 places Les essences locales seront utilisées.	Maintenir la continuité du site naturel Maintenir la continuité de la couverture boisée aux lisières des parcelles bâties

Ui	13	Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 15% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle. Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées et ce sur un minimum de 20% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m2. Les aires de dépôts seront masquées par des haies champêtres. Les voies internes seront bordées d'arbres d'alignement. Les aires de stationnement seront entourées et découpées par des haies et plantées à la raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les essences locales seront utilisées.	Maintenir la continuité du site naturel Maintenir la continuité de la couverture boisée aux lisières des parcelles bâties Valoriser la qualité de l'aménagement des secteurs économiques Prendre en compte les exigences spécifiques des bâtiments d'activités
UL		Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Les massifs forestiers seront conservés et entretenus ou remplacés en densité et en qualité sur des superficies équivalentes sur la parcelle. Les boisements seront interdits dans les milieux aquatiques et les zones humides. Des rideaux de végétation et des éléments de liaison seront plantés d'arbres de moyen port ou de haies, afin de diminuer l'impact des installations et travaux divers lors qu'ils sont autorisés et de favoriser l'insertion avec le milieu bâti existant et le milieu naturel. Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement	Maintenir la continuité du site naturel Maintenir la continuité de la couverture boisée aux lisières des parcelles bâties Valoriser la qualité de l'aménagement des secteurs de loisirs Prendre en compte les exigences spécifiques des équipements

		seront engazonnées et plantées et ce sur un minimum de 50% de la surface de la parcelle. Un plan des espaces libres sera intégré au permis de construire. Les emplacements de camping et de caravanage seront matérialisés et plantés d'arbres et arbustes et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel. L'aménagement d'aires de jeux pour enfants est obligatoire dans le cas de création d'un terrain de camping et de caravanage. Les emplacements de camping et de caravanage seront matérialisés et plantés d'arbres et arbustes et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel. Les essences locales seront utilisées.	

E LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ont pour but de définir les principes d'aménagement qui seront à respecter lors de l'urbanisation des secteurs concernés. Elles complètent et précisent le règlement et le zonage.

ZONE AU

Les orientations d'aménagement qui conditionnent l'autorisation des constructions sur la zone AU ont pour objet :

- Aménagement d'un carrefour sur la voie départementale ou communale de façon à créer un accès groupé
- Aménagement des voies existantes donnant l'accès à la zone en fonction du trafic induit
- Aménagement des voies internes de desserte
- Protéger les sentiers existants
- Aménagement de la desserte par les réseaux
- Protéger la zone par rapport aux voies de transit par le respect d'un recul
- Présenter la configuration paysagère par la localisation des boisements existants, les milieux tourbeux et des crêtes qui devront être pris en compte
- Préserver des points de vue

Dans un contexte communal où 63% de territoire est agricole et 16% boisé, les sites d'extension dans la continuité du site aggloméré sont en partie agricoles et en partie boisés. Leur aménagement devra conserver la topographie et une structure végétale de façon à insérer les constructions nouvelles dans le paysage naturel, conserver des continuités, préserver les sites fragiles des crêtes et des bas des collines et les milieux tourbeux.
Les secteurs naturels insérés dans le pôle aggloméré constituent une structure végétale et sont le support de l'aménagement d'espaces collectifs ou publics.

A. Ouverture à la construction soumise aux orientations d'aménagement

AU D1089
Situé au carrefour entre la D1089 et la D26, l'accès sur la D26 devra respecter des aménagements de sécurité.
Aménager une voie nouvelle de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long de la D26
Réaliser un recul planté le long de la limite avec la zone N

AU Gare Nord
Conserver des arbres choisis dans le boisement existant.
Aménager le carrefour sur la voie communale donnant l'accès à la zone en fonction des nécessités du trafic
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires

AU Gare Sud
Conserver la haie le long de la voie communale
Protéger les constructions de la voie ferrée par un recul planté
Aménager le carrefour sur la voie communale donnant l'accès à la zone en fonction des nécessités du trafic
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires

AU Etang de Brach
Aménager les chemins ruraux donnant l'accès à la zone
Réaliser un recul planté le long des chemins aménagés
Réaliser un recul planté le long de la limite communale
Aménager le carrefour donnant l'accès à la zone en fonction des nécessités du trafic
Aménager les carrefours de raccordement en amont sur la D26 de part et d'autre des voies ferrées
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
La zone est concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement des chemins ruraux

AU Puy Salmon Nord
Conserver des arbres choisis dans le boisement existant.
Aménager le carrefour donnant l'accès à la zone à partir du lotissement existant en fonction des nécessités du trafic
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
La zone est concernée par un espace boisé classé

AU La Croix Rouge est
Aménager le carrefour avec la voie communale n°6 en amont en fonction des nécessités du trafic
Aménager le chemin rural donnant l'accès à la zone
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long des chemins aménagés
Réaliser un recul planté le long de la limite avec la zone A

AU La Croix Rouge ouest
Aménager le carrefour avec la voie communale n°6 et avec la D26 en amont en fonction des nécessités du trafic
Aménager les chemins ruraux donnant l'accès à la zone
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long des chemins aménagés
Réaliser un recul planté le long de la limite avec les zones N et A

AU Brach
Aménager le carrefour avec le chemin rural en amont en fonction des nécessités du trafic
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long des chemins aménagés
Réaliser un recul planté le long de la limite avec la zone A

AU Au Mons
Aménager le carrefour avec la D26 en aval en fonction des nécessités du trafic
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long de la D26 aménagée
Réaliser un recul planté le long de la limite avec les zones N et A
La zone est concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement de la D26

AU Pouymas-Haut
L'accès se fera par le chemin rural existant aménagé en fonction des nécessités du trafic.
Aménager le carrefour avec la voie communale n°2 en amont en fonction des nécessités du trafic
Réaliser un recul planté le long des chemins aménagés
Réaliser un recul planté le long de la limite avec les zones N et A
Aménager des nouvelles voies de desserte interne
Réaliser les extensions de réseau nécessaires
Réaliser un recul planté le long du chemin aménagé
Réaliser un recul planté le long de la limite avec les zones Np et A

B. Ouverture à la construction soumise à un plan d'aménagement d'ensemble à approuver
AU Puy Salmon Sud
En fonction des orientations définies par un plan d'aménagement d'ensemble
La zone est concernée par un emplacement réservé pour l'aménagement du chemin rural
La zone est concernée par un espace boisé à protéger identifié sur le plan de zonage

F COMPATIBILITE DU PLU avec les documents d'urbanisme à l'échelle supra communale

- **le schéma directeur du pays de Tulle**
- **le programme local de l'habitat**
- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne**

Compatibilité avec le schéma directeur du Pays de Tulle de 2000

Respecter les orientations générales du Schéma directeur, c'est *offrir de structures d'accueil pour les activités économiques, proposer une offre diversifiée de logements, améliorer le cadre de vie,*

- *Renforcer les pôles d'équilibre périphériques, conforter les bourgs ruraux, renforcer l'attractivité résidentielle, préserver l'environnement et valoriser les activités rurales, maintenir les activités agricoles, valoriser le potentiel forestier et des zones humides, préserver l'habitat traditionnel, qualifier les entrées de ville, développer les activités touristiques, préserver les ressources.*

Les orientations du PADD et les règles d'urbanisme sont compatibles avec le Schéma Directeur du Pays de Tulle approuvé le 26 octobre 1995.

On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- Limiter l'aménagement de zones d'activités intercommunales à quelques projets significatifs, dans le cadre de la ZAC de La Montane
- Renforcer les pôles d'équilibre périphériques, dans le cadre du développement du centre d'équipements, services, habitat et activités de Gare de Corrèze
- Les pôles d'équilibre périphériques, zones de développement stratégique, s'appuient sur les bourgs de différentes communes et structurent l'espace rural, dans le cadre de Gare de Corrèze et son extension
- Renforcer l'attractivité résidentielle, dans le cadre de la diversification de l'offre et de la localisation
- Préserver l'environnement et valoriser les activités rurales,
- Maintenir les activités agricoles et notamment la zone agricole majeure du plateau est, dans le cadre de la préservation de l'activité agricole,
- Préserver l'habitat traditionnel, dans le cadre de la protection des villages,
- Mettre en valeur le cadre de vie par des actions sur le paysage, dans le cadre de la préservation des paysages et milieux naturels, tout en permettant le maintien du développement rural
- Qualifier les entrées de ville et « d'agglomération », dont les abords de la D1089 dans la traversée des communes de Saint Priest et d'Eyrein
- Développer les activités touristiques en affirmant les valeurs paysagères des sites, notamment pour les activités liées à l'eau, à l'arbre, à la promenade, dans le cadre des définitions des zones naturelles de loisirs
- Préserver les ressources, dans le cadre du traitement des rejets et du recueil des eaux pluviales

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Pays de Tulle
Les orientations du PADD et les règles d'urbanisme sont compatibles avec le Programme Local de l'Habitat du Pays de Tulle, approuvé le décembre 2004.
On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- Les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires sont centrées à l'est, sur le pôle d'équilibre est représenté par les sites d'articulation de Corrèze/Gare de Corrèze et sur les bourgs ruraux, dans le cadre du développement résidentiel en extension de Gare de Corrèze
- Un maillage renforcé, une position d'échanges autoroutiers et un axe d'aménagement central assurent la cohésion du territoire, dans le cadre de la valorisation de la D1089 en entrée de ville
- L'urbanisation nouvelle et au coup par coup devra être évitée dans le territoire rural au profit d'une urbanisation planifiée et structurée dans l'extension d'espaces urbanisés préexistants, dans le cadre du développement résidentiel en extension de Gare de Corrèze
- L'Amélioration de l'habitat ancien dont la répartition dans l'espace est un des éléments constitutifs de la pérennité d'un espace rural de qualité constitue une réserve d'accueil considérable, dans le cadre de la protection de villages et hameaux
- Une politique de diversification des fonctions est nécessaire sur les pôles d'équilibre pour éviter les risques de « périphérie-dortoir », dans le cadre du développement du centre d'équipements, services, habitat et activités de Gare de Corrèze
- Diversifier l'offre en logements, dans le cadre des financements, statut, taille, et des localisations

L'inscription de la qualité des paysages et de l'environnement sur le projet de la commune favorise la réalisation de l'objectif de qualité pour l'habitat.

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour Garonne approuvé par le comité de bassin en 1996.
Le PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE et respecte ses grandes orientations.

A) GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES
Le bassin versant principal de la Montane, et les bassins versants secondaires de la Corrèze et du Doustre et leurs affluents sont pris e compte par les orientations d'aménagement de la commune dans les domaines :
Protection des rirpisylves, des boisements riverains, des milieux aquatiques et des zones humides
Les ripisylves de La Montane, et des ruisseaux d'Escorgeras et de Bourfeyroux, ainsi que du ruisseau traversant Gare de Corrèze, les abords de l'étang de Brach, le ruisseau et le fond du vallon de Puy Chaumarel sont classés espaces boisés classés.
Les abords de l'étang de Ruffaud, sont classés zone naturelle protégée Np.
Entretien des cours d'eau
La végétation riveraine des cours d'eau est délimitée en tant qu'espace boisé classé.
Gestion piscicole et grands migrateurs
Le respect du schéma directeur d'assainissement et les méthodes de recueil des eaux pluviales privilégiant l'infiltration sur la parcelle en fonction de la nature du sol devront contribuer à atteindre et à maintenir les objectifs de qualité fixés.
Les zones humides
Les secteurs hygromorphes répartis sur le territoire communale, à proximité des voies ferrés, les tourbières à Vieillascaux et Pouymas-Haut, autour de la D26 entre Brach et Le Mons sont protégés par un classement en zone naturelle protége Np.

B) GESTION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement

La commune de Saint Priest de Gimel dispose d'un plan de zonage d'assainissement.
Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration directe sur place.
Les eaux industrielles sont traitées avant le rejet dans le réseau.
Les eaux pluviales provenant des voiries sont épurées avant infiltration ou raccordement.

C) GESTION DES RISQUES DE CRUES ET D'INONDATIONS

La Montane ne fait pas l'objet d'un plan de protection des risques inondation.
Cependant, la vallée de la Montane, qui souffre régulièrement d'inondations mineures, représente une zone à risque potentiel.
Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration directe sur place.
Les surfaces imperméabilisées sont restreintes par le règlement des plantations et espaces libres sur la parcelle.

D) ORGANISATION DE LA GESTION INTEGREE

La présence de l'eau sous toutes ses formes, vives ou dormantes, participe constamment au spectacle des paysages et offre de nombreuses possibilités de loisirs (pêche, baignade, camping, sports nautiques...).
À proximité et à l'intérieur des sites urbanisés, les étangs et ruisseaux peuvent être le support d'aménagement de promenades.
Les abords de l'étang de Brach sont ouverts aux installations de loisirs, de façon à inciter au développement des activités d'agrément permettant la découverte et la valorisation du patrimoine représenté par les milieux aquatiques.

G. LA CONCERTATION

La concertation ayant pour objectif d'informer et recueillir l'avis des habitants le long du déroulement des études a compris :

- Une exposition publique en mairie sur les thèmes diagnostic, enjeux et projets, en présence des élus et du bureau d'études, le samedi 17 mai 2003, dont l'avis a été affiché en mairie et publié dans la presse. Un document sur les enjeux du projet a été mis à la disposition du public, ainsi qu'un cahier permettant de consigner les observations.

- Une exposition publique en mairie sur les thèmes projet d'aménagement et développement durable et zonage, du 10 au 19 novembre 2004, dans les locaux du Foyer Rural, dont l'avis a été affiché en mairie et publié dans la presse. Un cahier permettant de consigner les observations a été mis à la disposition du public.
  Les élus et le bureau d'études ont assuré une permanence le jeudi 18 novembre.

- Mise à disposition en mairie des documents d'étude tout au long de la période d'élaboration.

SAINT PRIEST DE GIMEL
PLAN LOCAL D'URBANISME
janvier 2007

IV. Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

A INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les orientations du PLU s'élaborent dans la perspective du développement durable, afin de préserver le patrimoine écologique et paysager de la commune, et de le valoriser en tant que fondement de son identité et garant de sa qualité.

Les incidences des orientations sur l'environnement se mesurent sur :
- Le milieu physique
- Les ressources naturelles
- Les milieux naturels
- La pollution et les nuisances
- Le patrimoine
- Le cadre de vie

Règlements et servitudes qui s'imposent au PLU ou lui sont liés par un rapport de compatibilité ou de conformité concernant le plus directement l'environnement :
Le SDAGE Adour Garonne
Les monuments historiques inscrits
Les sites naturels classés ou inscrits
Le classement acoustique des infrastructures terrestres

1. Le milieu physique

Topographie

Le territoire communal se présente comme un paysage de plateau rehaussé de sommets et découpé finement par la vallée de La Montane et par les vallons de ses affluents.
Les pentes les plus fortes se situent aux rebords du plateau et des vallons.

Le règlement limite les exhaussements et affouillements des sols de façon à ne pas modifier la topographie de la commune et à limiter les risques d'instabilité des terrains.

Géologie hydrogéologie et hydrologie

Saint-Priest se situe sur un socle granitique.
Les sols en fond de vallée sont souvent humides et meubles et constituent des milieux tourbeux (« mouillères », « tourbières »).
La nature du terrain rend la nappe vulnérable.
Le territoire communal est drainé par le bassin de la Montane et ses affluents et de façon secondaire par les bassins de la Corrèze et de la Dordogne.
Les étangs de Brach et de Ruffaud sont situés à l'aval des secteurs urbanisés.

Les milieux tourbeux identifiés sont classés zones naturelles protégées, de façon à interdire toute action qui puisse modifier leur configuration, y compris les constructions.
Le tracé des cours d'eau et des berges et conservé.

Le zonage définit des secteurs urbanisés, à urbaniser et naturels restreints de construction en dehors des périmètres de protection des étangs et de la vallée de la Montane.

2. Les ressources naturelles

Incidences sur la qualité de l'eau
L'approvisionnement en eau potable est fait par le syndicat (SIAEP) des eaux de la Montane.
La commune n'est pas alimentée par des captages situés sur son territoire ; elle n'est pas traversée par un périmètre de protection de captage. L'alimentation de la commune est faite par une prise d'eau sur la Montane en amont sur la commune d'Eyrein.

Incidences sur la consommation de l'eau
Le règlement précise que toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'au potable.
Le volume total consommé a été de 24 345 m3 en 2005, pour 266 abonnés.

Estimation forfaitaire de la consommation

Abonnées 2005	266
Volume consommé 2005	24 345 m3
Consommation moyenne annuelle estimée	91,55 m3
Prévision moyenne annuelle de nouveaux logements	5
Estimation globale de la consommation annuelle résidentielle	458 m3
Pourcentage de variation annuelle résidentielle	1,88 %
Pourcentage de variation décennale	18,80 %

Captage d'eau potable
Il n'existe aucun captage sur le territoire communal de Saint Priest de Gimel.

Plan de zonage d'assainissement
Le règlement soumet l'assainissement aux dispositions du plan de zonage d'assainissement approuvé afin de contrôler les rejets des eaux usées dans le milieu naturel.
Le zonage d'assainissement de la commune de Saint Priest de Gimel est approuvé par le Conseil Municipal le 21 février 2004.
Une nouvelle station d'épuration est en cours de réalisation de façon à recevoir une augmentation du volume des eaux à traiter en fonction notamment du développement de la Zac de La Montane.

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par deux systèmes collectifs de type séparatif sur les secteurs de Gare de Corrèze (Gare de Corrèze, Etang de Brach et Chêne des Bergères) (en date de 1981), de Puy Salmon et du village de Brach (dans le cadre de la réalisation de la ZAC de La Montane).
Par délibération en date du 22 août 2005, Le Conseil Municipal de la commune de Saint Priest de Gimel a décidé de modifier le zonage d'assainissement de façon à incorporer au nouveau zonage d'assainissement collectif les parcelles attenantes sur le secteur de Puy Salmon et du village de Brach :
Parcelles n° 114, 83, 84 et 86 à Puy Salmon
Parcelles n° 1050, 1051, 1052, 1443, 1592, 2027 et 2507 dans le village de Brach.

La station d'épuration de type bactérien et d'une capacité de 800 équivalents habitants est située à Pont de Brach.
Elle est utilisée pour les besoins de la commune sur 165 abonnés et de 59 abonnés sur la

commune de Corrèze et pour le traitement d'une partie des eaux usées de la ZAC de La Montane.
La nouvelle station d'épuration en cours de réalisation remplacera la station existante.
La population raccordable à la future unité de traitement des eaux usées est estimée à 1 800 équivalents habitants.

Les 224 abonnés totalisent, en fonction du nombre de 2.39 personnes par ménage, 536 équivalents habitants.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation à Saint Priest de Gimel et desservis par l'assainissement collectif sont de 20 ha environ, soumis au coefficient de correction de l'offre foncière de 3, soit 6.5 hectares environ et de 20 logements en fonction d'une densité moyenne de 3 logements à l'hectare, pour 48 habitants environ en fonction de la taille des ménages.

Estimation habitants nouveaux équipés en assainissement collectif

	Quantité (environ)	
Secteurs ouverts à l'urbanisation desservis par l'assainissement collectif	Zone U 8.33 Zone AU 10,44 Zone N1 0.36 Total 19.13	
Coefficient de correction	3	
Superficie en hectares	6.5	
Densité logements par hectare	5	
Nombre de logements	20 à 40	
Nombre de personnes par ménage	2.39	
Equivalents habitants traités	536	24%
Nombre d'habitants nouveaux	48 à 96	3 à 6 %
Capacité d'assainissement équivalents habitants	1 800	100 %
Augmentation du volume traité	10 à 20 %	

L'assainissement individuel suppose des surfaces, une topographie et une qualité de substrat qui permettent l'absorption.
Les constructions nouvelles devront maintenir une densité faible de sorte que la taille des parcelles soit suffisante pour la mise en place de l'assainissement autonome.
Les études spécifiques à la parcelle permettront de définir l'implantation du système de traitement et à préciser son type en fonction des résultats pédologiques (nature du sol et de sa perméabilité à l'endroit de l'implantation).

Le recueil des eaux pluviales
La commune de Saint Priest de Gimel s'inscrit quasi entièrement dans le bassin versant de la Montane, et de façon secondaire au nord dans le bassin de la Corrèze, par le sous-bassin du Ruisseau Noir et au sud dans le bassin de la Dordogne, par le sous-bassin du ruisseau d'Audebat.

L'imperméabilisation du sol augmente en conséquence de l'urbanisation.
Le sous bassin du Ruisseau Noir concerne une zone naturelle N.
Le sous bassin du ruisseau d'Audebat concerne une zone naturelle protége Np.
Le secteur urbanisé concerne le bassin versant principal de la Montane.

Le bassin versant de La Montane mesure 43 Km², soit 4 300 hectares.
L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains augmente de 83% l'occupation résidentielle et multiplie par près de 7 l'occupation économique.
Si la variation globale de 1,32 fois fait plus que doubler l'urbanisation existante, elle reste cependant peu importante au regard de la superficie du bassin versant.
En effet, la surface totale ouverte à l'urbanisation correspond à 2,21% de la surface de l'ensemble du bassin versant.

Superficies ouvertes à l'urbanisation sur le bassin versant de la Montane

	ha	%	Variation
Bassin versant de la Montane	4 300	100	
Superficie urbanisée résidentielle à Saint Priest de Gimel	64.69	1.50	
Superficie ouverte à l'urbanisation résidentielle	53.93	1.25	0, 83
Superficie urbanisée économique à Saint Priest de Gimel	7,04	0,16	
Superficie ouverte à l'urbanisation économique	41,17	0.95	X 6, 84 fois
Superficie urbanisée totale à Saint Priest de Gimel	71,73	0,63	
Superficie totale ouverte à l'urbanisation	95,10	2,21	X 1, 32 fois

Volume d'eau ruisselé

Débit moyen inter annuel de la Montane	1.27 m3/s
Volume annuel d'eau ruisselé (m3)	39 502 080 m3 annuels
Surface résidentielle nouvelle imperméabilisée (sans considérer les surfaces laissées en pleine terre)	54ha = 540 000 m²
Hauteur moyenne d'eau précipitée annuelle	1500 mm
Volume annuel d'eau ruisselé (m3)	810 000 m3
Débit moyen rejeté sur la Montane en l'absence de dispositifs d'infiltration et de contrôle du débit	0.026m3/s

Le volume d'eau ruisselé en conséquence de l'ouverture de terrains à l'urbanisation résidentielle correspond à 2,05% du débit annuel de la Montane.

Ce calcul ne prend pas en compte les surfaces laissées en pleine terre sur les zones constructibles ni les dispositifs permettant l'infiltration et e contrôle du débit.
Or les règles cherchent à diminuer les surfaces imperméabilisées par un aménagement paysager et à contrôler le débit des eaux pluviales, par l'intermédiaire l'utilisation des fossés et de haies dans l'aménagement des secteurs de développement urbain.
La gestion des eaux pluviales revêt les deux aspects de régulation du débit et de surveillance des rejets polluants, de façon à contrôler l'incidence sur les cours d'eaux et des étangs récepteurs, du point de vue des risques de crues comme de la qualité de l'eau.

Afin de réduire le volume et le débit des eaux pluviales, le règlement favorise la réalisation d'espaces libres sur les parcelles de façon à réduire l'imperméabilisation, à favoriser le traitement des eaux pluviales par infiltration, réalisés en partie par des techniques traditionnelles alternatives aux réseaux, quand la nature des sols le permet et dans la mesure où les eaux infiltrées n'entraînant pas la pollution du milieu.

Ces dispositifs sont également favorables au développement de la biodiversité et contribuent à retenir les qualités de l'environnement initial et de garder aux implantations une configuration en accord avec l'attrait du site rural.

Dans les zones à vocation économique, le règlement prévoit le traitement préalable des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau public, rendu obligatoire par la faible perméabilité du sol qui augmente les risques de pollution des eaux superficielles situées sur des sols peu profonds.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation économique correspondent pour la plupart à la Zac de la Montane, où les bassins de rétention permettent de conserver un débit maximal d'eaux pluviales à l'exutoire correspondant au débit de pointe décennal avant urbanisation et compatible avec le débit capable des ouvrages existants.

Par conséquent, la vallée de la Montane en aval, hors de la commune, classée zone Natura 2000, n'est pas affectée par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs résidentiels et économiques sur la commune de Saint Priest de Gimel.

3. Le milieu naturel

Trois types de végétation sont présents sur la commune de Saint-Priest de Gimel, les forêts, le bocage et les milieux humides.

Les orientations du PADD concernent directement la protection des milieux naturels spécifiques de la commune composant son patrimoine rural :

- **Protéger les massifs forestiers**

Le zonage tient compte des massifs forestiers classés en zone N naturelle.

- **Conforter l'activité agricole est confortée dans ses composantes économiques et paysagères**

Le zonage tient compte des terres agricoles centrales de la vallée et autour des villages, classées en zone A agricole.
Les zones U urbaine, AU à urbaniser et 2AU situées en continuité de Gare de Corrèze et N1naturelles constructibles en extension des villages sont délimitées de façon à éviter les conséquences sur l'épandage et l'enclavement des terres agricoles.
Les zones 2AU situés en extension des zones AU de Gare de Corrèze, sont en partie agricoles. L'autoroute A89, en coupant ces terrains de la suite des prairies agricoles qui entourent les villages de Brach et Mons, l'attachent d'avantage à Gare de Corrèze, ce qui les rend susceptibles d'accueillir un développement à plus long terme.

- **Protéger les milieux humides**

Des Espaces Boisés Classés sont définis de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau, de façon à préserver la végétation spécifique, ainsi que la fonction de couloir biologique de l'ensemble du système constitué autour de la rivière et de ses affluents.

Les dépressions sont des milieux fortement humides en raison d'un sous-sol imperméable et d'un réseau dense de ramifications hydrographiques et présentent un caractère tourbeux, des milieux où se développent une flore et une faune remarquable et rare.

- **Protéger les sentiers et la voie structurante en crête**

La protection des sentiers inscrite sur le PADD vise à développer la dimension culturelle et de loisirs des espaces naturels, les étangs d'une part, mais aussi la vallée de la Montane et ses affluents, les massifs forestiers, l'itinéraire des tumulus, les pacages autour des villages, les milieux tourbeux.

Les dispositions réglementaires assurent la protection des milieux aussi bien dans les zones naturelles et agricoles que dans les zones urbaines.
La zones naturelle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
Le secteur classé ZNIEFF de type I sur les étangs de la montagne et le site classé de La Montane sont classés secteur Np de la zone naturelle, dont la protection est renforcée par des mesures concernant le paysage et l'environnement dont tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit et où sont admis uniquement la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.
La zone urbaine et la zone naturelle restreinte constructible comprennent des espaces boisés classés qui protègent notamment la végétation riveraine des cours d'eau et des berges de l'étang de Brach.
En outre, le règlement prévoit le maintien sur les parcelles des plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau, ainsi que les plantations d'essences locales.

Les orientations d'aménagement de la zone AU comprennent des espaces boisés et des milieux humides à préserver.

4. La pollution et les nuisances

Incidences sur la qualité de l'air
La commune souffre des incidences sur les émissions polluantes en conséquence des infrastructures routières de portée nationale qui traversent son territoire, la D1089, dont le transit a atteint en 2001 9 809 véhicules par jour entre Egletons et Gare de Corrèze, dont 11% de poids lourds et l'A89.
L'évolution démographique accroît les déplacements automobiles ayant de ce fait un impact sur les émissions polluantes.

Incidence du développement de l'habitat dans le volume de déplacements
Une augmentation de la population de 72 habitants signifie, sur la base des données de 1999, une augmentation de 20 migrations journalières en 10 ans, en dehors de toute considération sur la modification de la structure de la population.

Période	Population	Actifs ayant un emploi	% actifs en migrations alternantes	Nombre migrations alternantes	augmentation
1999	416	172	76,74	135	
dans 10 ans	488	202	76,74	155	+ 14 %

Le nombre des déplacements nouveaux induits par la croissance démographique n'est pas significatif à l'égard du trafic de transit référé ci-dessus.

La réalisation de la Zac de La Montane induit un trafic lourd local important à l'égard du trafic lourd local actuel peu significatif.

La création de moyens de transports collectifs moins polluants ne pourra s'étudier que dans un cadre qui dépasse l'échelle communale. Le développement économique et démographique œuvrent dans le sens d'améliorer des conditions économiques du fonctionnement futur des transports collectifs.

Le choix de développement concentré sur le pôle aggloméré de Gare de Corrèze, la réalisation d'une aire de stationnement Gare de Corrèze et la valorisation de l'usage des sentiers pour les déplacements piétonniers et cyclistes sont des mesures de nature à avoir des répercussions sur les déplacements locaux.

Incidence sur la pollution des sols
La reprise des installations industrielles et commerciales aujourd'hui inoccupées est conditionnée à la dépollution des sols.
Le règlement des zones d'activités économiques prévoit le traitement des eaux industrielles avant le raccordement aux réseaux communaux.
Un séparateur d'hydrocarbures devra être installé en aval de la collecte des eaux pluviales qui seront raccordées nécessairement aux réseaux publics pour les secteurs susceptibles d'entraîner la pollution des milieux naturels.

Incidences sur la consommation d'énergie
L'augmentation démographique de 17% en 10 ans, prévisible en fonction des possibilités du développement résidentiel, est faible aussi bien en pourcentage qu'en chiffres absolus et les pratiques domestiques qui en résultent n'engendreront qu'un accroissement de consommation d'énergie relativement modéré.

Incidences sur l'émission de bruit
La RD1089 sur une bande de 100m et l'A89 sur une bande de 250m de part et d'autre de la voie sont affectées par le classement sonore des infrastructures de transports.
Ce classement ne constitue pas une servitude, mais précise aux constructeurs les normes d'isolation acoustique.
Toutefois, la délimitation du zonage tient partiellement compte de cette contrainte.

La maîtrise de l'urbanisation autour de la D1089 se restreint à l'existant et au développement sur des parcelles intermédiaires ; la zone ouverte à l'urbanisation concernée par le classement sonore correspond à la zone d'activités économiques de la Zac de La Montane. Ces secteurs d'emploi n'admettent pas les implantations résidentielles en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des activités.

L'aménagement de la D1089 et ses abords dans la traversée de Gare de Corrèze peut comporter des dispositifs de sécurité permettant de diminuer les vitesses pratiquées et le niveau de bruit en conséquence.

Incidences sur l'élimination des déchets
L'évolution démographique et économique aura pour résultat d'accroître la production de déchets.
Les sites destinés aux constructions nouvelles se situent pour la plupart en extension des pôles urbains existants, par conséquent les dispositifs permettant d'assurer la collecte et le traitement ne seront pas fondamentalement modifiés.
Les voies nouvelles seront dimensionnées en fonction des dispositifs de collecte.

Incidences sur la prévention des risques
Le principal risque identifié à ce jour sur la commune est le risque de **feux de forêts**, encore dépourvu de procédure réglementaire à ce jour.

Les arrêtés de catastrophes naturelles qui ont concerné Saint Priest de Gimel indiquent la tempête, les inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

La protection des étangs au cœur des massifs forestiers contribue à maintenir des réserves d'eau ; la possibilité de leur utilisation par la sécurité civile est soumise à des études spécifiques.

Les servitudes relatives aux bois et forêts soumis au régime forestier interdit les constructions et les implantations d'activités relatives à l'exploitation sur le périmètre et sur un recul établi.

Le zonage restreint les constructions sur la zone naturelle qui comprend les massifs boisés et les limite à la rénovation et aménagement des constructions existantes sur le secteur protégé Np de la zone naturelle.

Les risques industriels
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites en zone urbaine, à urbaniser et naturelle d'urbanisation restreinte, ainsi que dans le secteur protégé p de la zone naturelle.

Incidences sur l'insalubrité
Un habitat est bien équipé en ce qui concerne les sanitaires.
La valorisation du patrimoine bâti rural et sa rénovation et la construction de logements neufs contribuent à augmenter le niveau de confort et de salubrité des logements.

4. Incidences sur le cadre de vie

Incidences sur le patrimoine bâti
La délimitation du zonage permet de préserver et valoriser le bâti rural sur des secteurs spécifiques de patrimoine rural sur le secteur N2 de la zone naturelle.
La localisation des extensions autour des pôles d'urbanisation existants maintien leur attractivité résidentielle et leur dynamique, et ce, sur des surfaces modérées.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés permet la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien.
E règlement prévoit des dispositions spécifiques pour la réhabilitation des constructions caractéristiques du patrimoine rural.

Les règles d'implantation sur le terrain induisent le respect du relief et de la végétation d'origine.

Les règles de construction orientent l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions nouvelles dans le respect du patrimoine existant.

Incidences sur le patrimoine archéologique
Les sites archéologiques identifiés sont classés dans les zones agricoles A, naturelles N ou N2 (patrimoine bâti rural).
Les sites sensibles se situent sur les villages susceptibles de se développer.

Incidences sur les paysages

La géologie et le relief déterminent les configurations caractéristiques du paysage, autour des unités paysagères de la vallée et de la montagne qui déterminent l'occupation du territoire et la disposition des constructions de façon à respecter la disposition des grands paysages.

Le zonage et les orientations d'aménagement évitent l'urbanisation linéaire le long des voies, le bâti en crête, les constructions isolées dispersées.
Le zonage concentre les secteurs constructibles sur le pôle aggloméré de Gare de Corrèze et en extension des villages ; les paysages agricoles sont classés en zone agricole ou naturelle, les massifs forestiers, la vallée de la Montane et ses affluents, les étangs sont classés en zone naturelle, de façon à conserver les unités paysagères secondaires qu'y sont définies.

La préservation des paysages sera assurée à l'échelle de la parcelle par de règles visant à intégrer les constructions nouvelles en fonction du relief et des boisements, de façon à interdire les modifications substantielles du relief, ainsi que les coupes d'arbres non nécessaires aux implantations.

L'aménagement de la D1089 et ses abords dans la traversée du site urbain de Gare de Corrèze devra améliorer la qualité du cadre de vie du pôle aggloméré.

5. Incidences sur la qualité de vie

Les incidences des orientations du PLU sur chacun de ces thèmes aboutissent à préserver, valoriser et améliorer la qualité de vie dans la commune :

- Valoriser le patrimoine rural du bâti ancien
- Renforcer l'attractivité de la commune :
- Assurer une offre de terrains constructibles sur une diversité de lieux d'implantation
- Protéger les paysages
- Assurer la compatibilité entre l'habitat et l'activité agricole.

6. Le suivi de l'évolution

Le principe d'une évaluation continue des effets des orientations du Plan local d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre est favorisé.

Les dispositifs réglementaires ont une capacité de déploiement dans le temps qui leur permet de suivre l'évolution de la commune :

- Permettre l'implantation future des équipements
  La prévision des zones et des principes d'aménagement pour la réalisation des équipements permet d'accompagner l'évolution résidentielle et urbaine par la réalisation d'équipements appropriés.
- Prévenir les friches
  Permettre le changement de destination et la réhabilitation du bâti agricole désaffecté.
- Empêcher la banalisation des paysages
  Protéger les milieux spécifiques
  Orienter l'insertion des constructions nouvelles par l'intermédiaire des règles d'implantation, d'aspect et hauteur.

B LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

LA BIODIVERSITÉ ET LA VITALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES • **Maintenir la continuité des boisements** • **Maintenir les milieux ouverts des prairies** • **Maintenir l'activité agricole** • **Valoriser le patrimoine naturel rural**	
Préserver	Afin de préserver la diversité des milieux et leurs relations de complémentarité, les différents milieux naturels sont reliés dans les zones naturelles et font l'objet d'une protection particulière : Les prairies ouvertes et les massifs boisés sont classés en zone N Les secteurs classés en ZNIEFF et le site naturel classé de la Montane sont classés en zone Np. Les terres exploitées sont classées en zone A
Valoriser	Les étangs de Brach et de Ruffaud sont la base d'un développement du tourisme et des loisirs. Les règles limitent les coupes d'arbres de façon à maintenir les continuités végétales et les essences locales.
Orienter le suivi	Les projets de construction constituent un moment propice pour la découverte des milieux et l'incitation du respect de l'environnement, dans le respect des règles établies.

LES RESSOURCES NATURELLES ET LES POLLUTIONS • **Protéger le système hydrologique de la Montane** • **S'insérer dans le cadre d'une gestion qualitative**	
Préserver	Limiter l'urbanisation aux abords de la Montane.
Orienter le suivi	Le règlement fixe les règles relatives à l'élimination des eaux usées suivant les orientations du plan de zonage d'assainissement.

LE CADRE DE VIE • **Valoriser le patrimoine rural** • **Insérer les constructions nouvelles**	
Préserver	Afin de préserver les unités paysagères spécifiques la délimitation du zonage protège les prairies ouvertes et les coteaux de l'urbanisation.
Valoriser	La délimitation des zones oriente la disposition de l'habitat dans le paysage naturel. Les règles d'implantation visent à intégrer les constructions nouvelles en fonction du relief et des boisements, de façon à interdire les modifications substantielles du relief, ainsi que les coupes d'arbres non nécessaires aux implantations.

Orienter le suivi	Les zones de patrimoine bâti sont délimitées de façon à orienter leur aménagement. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés permet leur réhabilitation de façon à éviter la constitution de friches. Les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect cherchent à éviter la banalisation de l'architecture et des paysages.

L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES • **Concentrer l'évolution sur les principaux pôles urbains existants.** • **Limiter les constructions dans les espaces naturels.** • **Favoriser la diversité des fonctions urbaines**	
Évolution de l'urbanisation	La commune compte poursuivre le développement résidentiel et économique dans le cadre du pôle stratégique de Gare de Corrèze. Les superficies nécessaires au développement résidentiel sont de 55 hectares environ, auxquelles s'ajoutent les surfaces nécessaires au développement économique, de l'ordre de 41 hectares environ Les terrains ouverts à l'urbanisation représentent 5.5 % environ de la superficie totale de la commune. La superficie qui sera effectivement consommée est estimée à un tiers des terrains ouverts à l'urbanisation résidentielle, soit 20 hectares environ, et la totalité des terrains de la Zac de la Montane. Dans le domaine résidentiel, la superficie ouverte à l'urbanisation correspond à près du double de la superficie déjà urbanisée. La superficie destinée aux activités correspond à près de 57 % de la superficie déjà urbanisée.
Maîtriser l'urbanisation	L'importance relative de l'effort d'urbanisation exige des mesures particulières permettant d'assurer sa maîtrise. La zone U englobe le pôle aggloméré de Gare de Corrèze et ses extensions récentes. En continuité, la zone AU offre des possibilités d'extension et renforce également le pôle d'urbanisation. La zone N2 consigne le patrimoine rural des villages insérés dans les zones naturelles. Les zones N1 offrent des possibilités limitées d'urbanisation en continuité de ce bâti existant.
Favoriser la diversité	Les secteurs urbanisés et les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation, permettent d'accueillir des habitations, commerces et services, artisanat et équipements.

Commune de Saint-Priest de Gimel

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

NOTICE DE PRESENTATION

La commune de Saint-Priest de Gimel s'est doté d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2007.

Depuis cette date, certaines erreurs matérielles sont apparues, que la municipalité a souhaité rectifier par délibération en date du 26 mai 2008 qui prescrit une révision simplifiée du PLU.

Il s'agit , d'une part, d'une erreur concernant la non prise en compte par le bureau d'étude d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 17/01/2006 sur la parcelle AB 106 de 2433 m2 et, d'autre part, de la révision du classement des parcelles AB 97 et 98.

Concernant la parcelle AB 106 qui est actuellement classée en zone Np (voir plan joint), il serait souhaitable de la classer en totalité en zone U afin de faire aboutir le projet de construction actuellement en cours. Cette construction se situerait sur la partie du terrain la plus éloignée du ruisseau, préservant ainsi l'espace boisé classé ainsi que la zone humide.

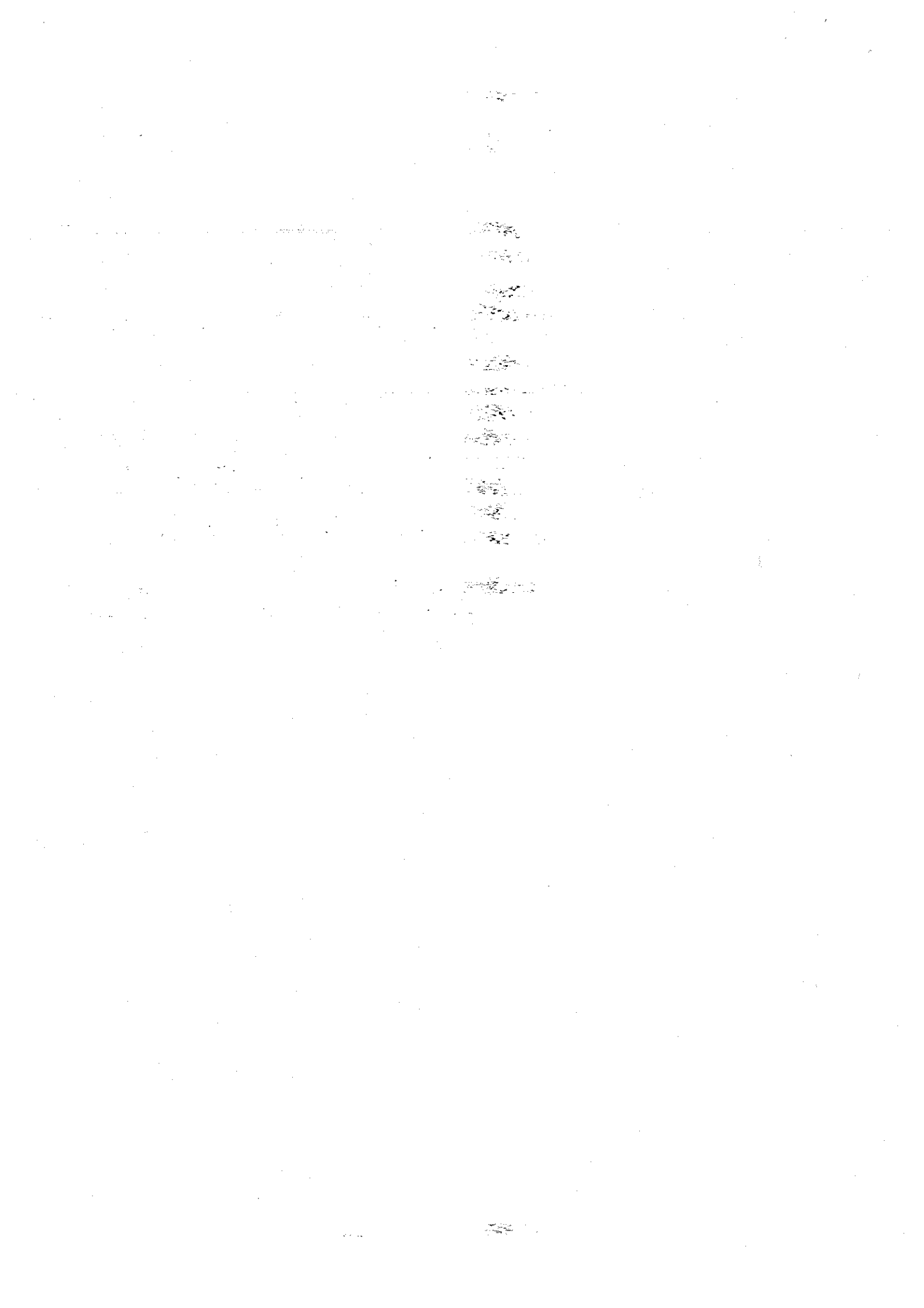
Pour les parcelles AB 97 et 98 (également classées en zone Np), il serait souhaitable de les classer en zone U dans la mesure ou elles sont déjà construites et situées dans la continuité d'une zone U existante.

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

NOTICE DE PRESENTATION

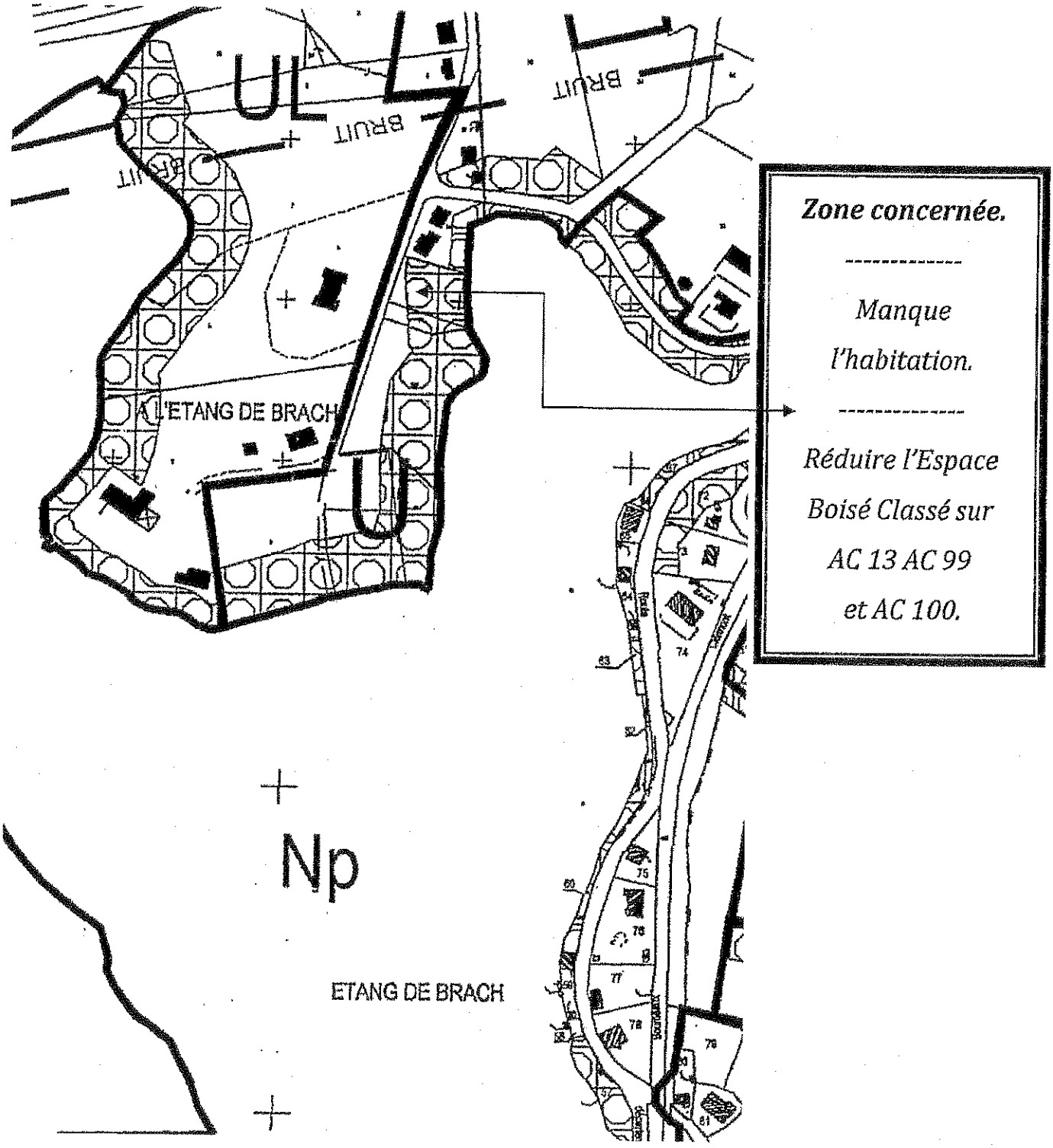
La commune de Saint-Priest de Gimel s'est doté d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2007.

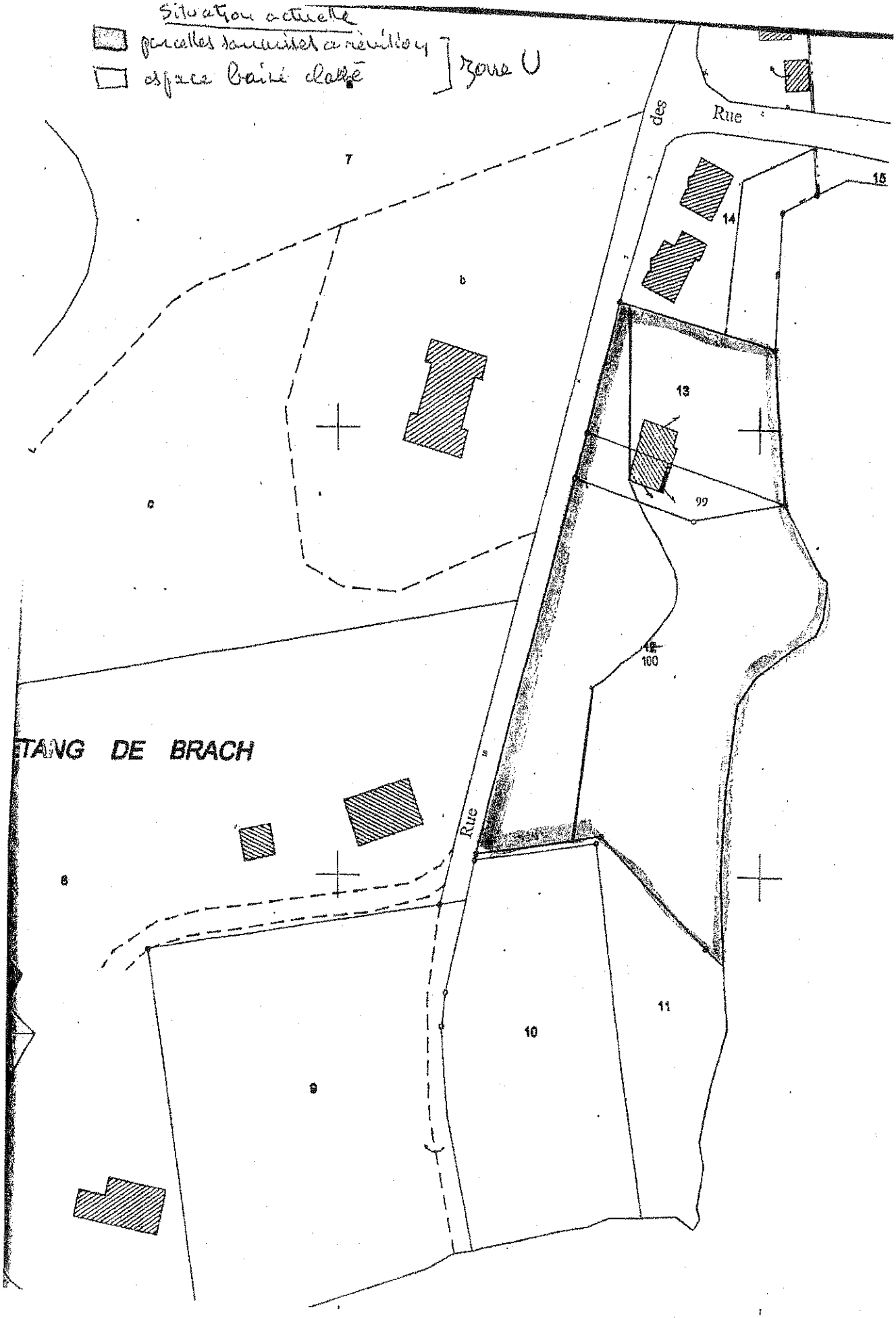
Depuis cette date, certaines erreurs matérielles sont apparues, que la municipalité a souhaité rectifier par délibération en date du 2 octobre 2009 qui prescrit une révision simplifiée du PLU.
Il s'agit, d'une part, de la correction d'une erreur matérielle concernant la non prise en compte par le bureau d'étude d'une maison d'habitation préexistante à l'élaboration du PLU située sur les parcelles AC 13 et AC 99 et, d'autre part, de la réduction de la largeur de la bande boisée classée située le long de l'étang de Brach sur la parcelles AC 100.
Concernant les parcelles AC 13 et 99, il serait souhaitable d'aligner la largeur de l'espace boisé classé sur celle de la parcelle AC 14 contigiie afin de faire aboutir le projet de construction actuellement en cours tout en maintenant un espace boisé classé.
Pour la parcelle AC 100, il serait également souhaitable d'aligner la largeur de l'espace boisé classé sur celle de la parcelle AC 14.

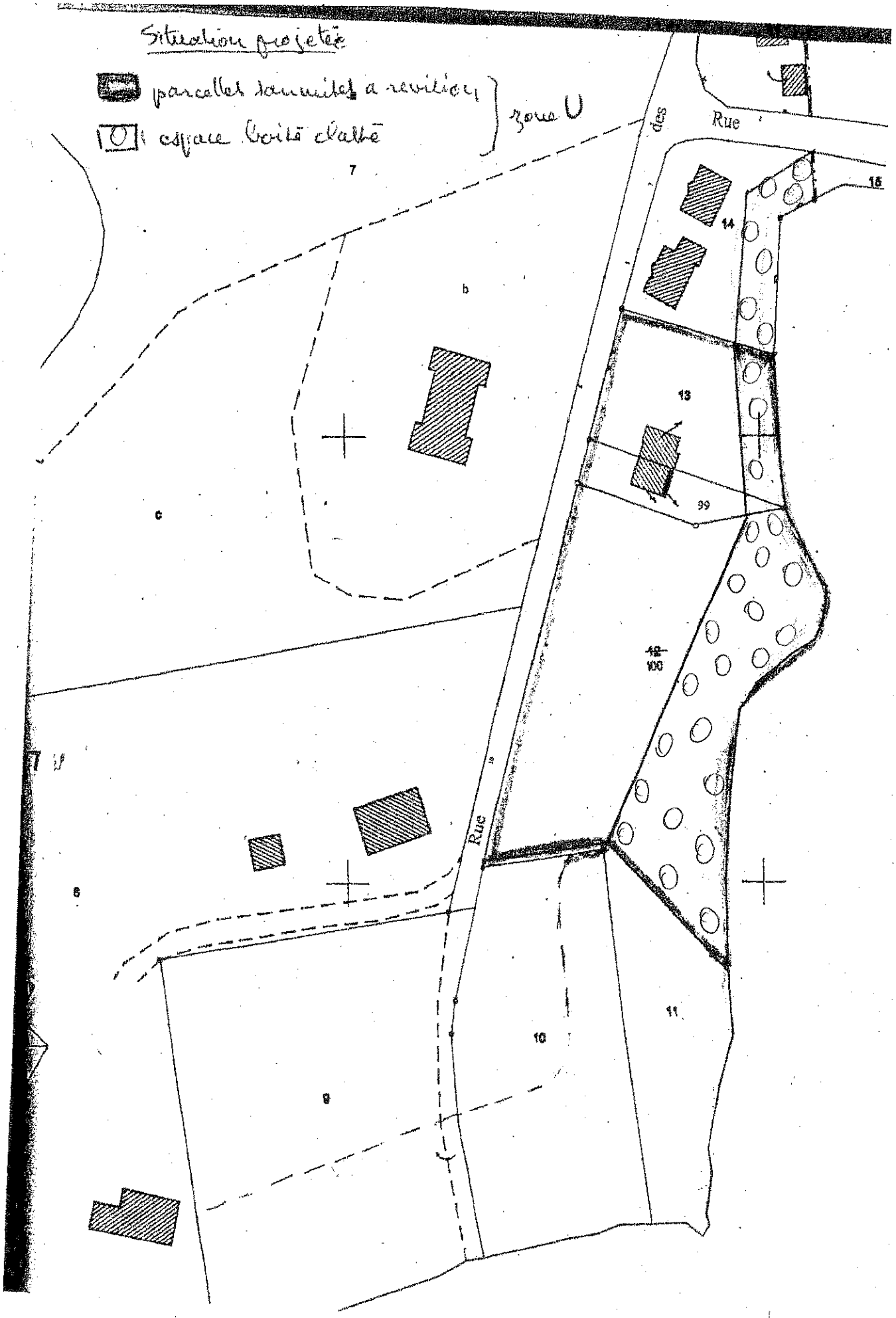


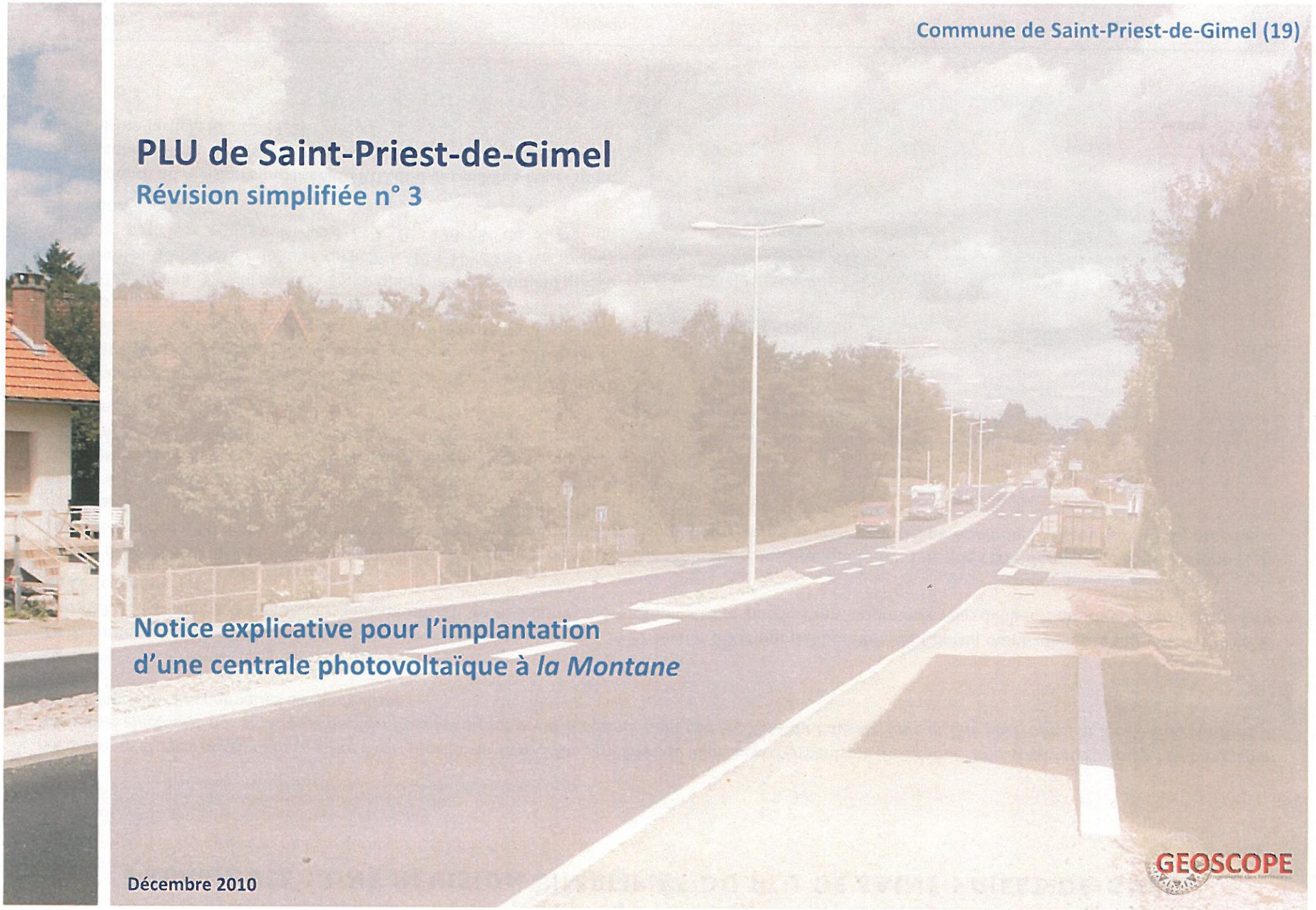
ZONE CONCERNEE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

PLAN DU PLU ERRONNE.




Situation actuelle
parcelles bâties et viabilisées
espace bâti diffus
Zone U
Rue des
15
14
13
99
100
7
6
8
9
10
11
Rue
ETANG DE BRACH


Situation projetée
parcelles soumises à revision
espace boisé classé
zone U
Rue des
Rue
7
b
c
13
14
15
99
12
100
U
8
9
10
11



Commune de Saint-Priest-de-Gimel (19)

PLU de Saint-Priest-de-Gimel

Révision simplifiée n° 3

Notice explicative pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque à *la Montane*

Décembre 2010

GEOSCOPE

APPROBATION : 19/04/2011 (ZONAGE + REGLEMENT)

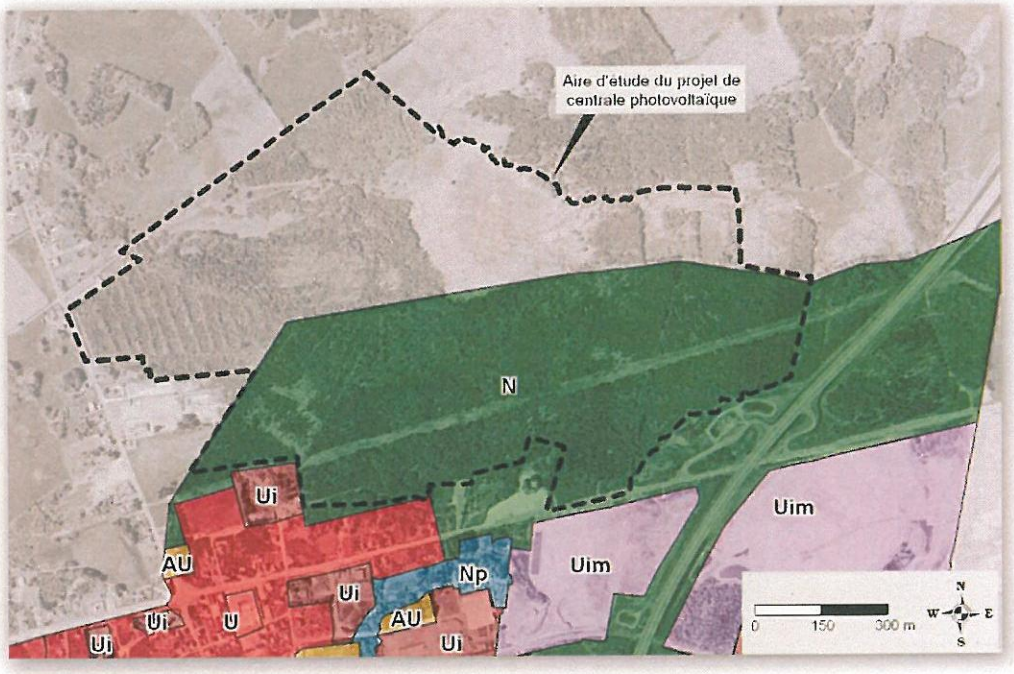
PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL

Principales sources : - Site Internet Légifrance, consulté le 18/10/2010,
- PLU de Saint-Priest-de-Gimel, approuvé le 27/02/2007,
- DDT, Agence de Moyenne Corrèze, Cahier des charges de consultation, 2010.

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'implantation *d'un projet de production d'énergie électrique par structures photovoltaïques au sol porté conjointement par le SYMA du Pays de Tulle* et *EDF EN France*, et localisé au Nord de la Zone d'Activités Économiques de *la Montane*.

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 27 février 2007 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 07 mars 2007. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et deux révisions simplifiées respectivement approuvées par délibérations des 01 septembre 2008 et 22 décembre 2009.

Le PLU dont dispose la commune de Saint-Priest-de-Gimel ne permet pas la réalisation de cette opération puisque cette dernière se situe en zone N du zonage. Compte tenu de sa nature, le PLU doit faire l'objet d'une révision simplifiée, rendue effective par délibération du 1er octobre 2010. La procédure de révision simplifiée du PLU doit être utilisée en effet si elle a pour objet : « (...) *la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité* » : c'est le cas du projet de centrale photovoltaïque.



La procédure de révision simplifiée du PLU est encadrée de manière spécifique par les articles L. 123-13, L. 123-14, L. 123-16, R. 123-21 et R. 123-21-1 du Code de l'urbanisme et relève pour le reste des modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12, R. 123-2 et R. 123-2-1, R. 123-15 à R. 123-17 et R. 123-24 à R. 123-25, ce qui signifie notamment qu'elle est soumise à enquête publique (article L. 123-10) dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement.

La procédure de révision simplifiée du PLU doit par ailleurs faire l'objet d'une concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme (article R. 123-21-1).

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications peuvent être décidées entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision. Par ailleurs, les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. La présente révision simplifiée est ainsi menée conjointement avec celles qui doivent :

- autoriser la suppression de deux espaces boisés classés dans le secteur de *Puy Salmon*,
- étendre une zone U, secteur de la *Gare de Corrèze*, au Nord de la Zone d'Activités Économiques de *la Montane*,
- donner un statut réglementaire aux terrains sur lesquels est situé le Poste source d'Eyrein.

Le dossier de révision simplifiée du PLU comporte la présente notice **exposant les motifs des changements apportés au rapport de présentation du PLU** à travers :

- les caractéristiques du projet dans son environnement communal,
- le parti d'aménagement retenu par le porteur de projet,
- une analyse critique au regard des politiques publiques de développement durable.

Le cas échéant, il comporte également les modifications du **règlement** et du **zonage** (situation avant et après la révision simplifiée).

Le présent document a été rédigé par **Elise HENROT** et **Nicolas REMY-THOMAS**.

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que le raisonnement proposé dans le présent document constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL 1

I. Un projet ambitieux pour une commune périurbaine 5

A. Caractéristiques géographiques d'ensemble 5

B. Analyse à grande échelle du site impacté par le projet 10

C. Origine et nature du projet au sein du site 13

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 17

A. Un projet qui contribue à l'intérêt général 17

B. Modifiication des pièces du PLU 18

III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE 25

A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable 25

B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable 27

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable 29

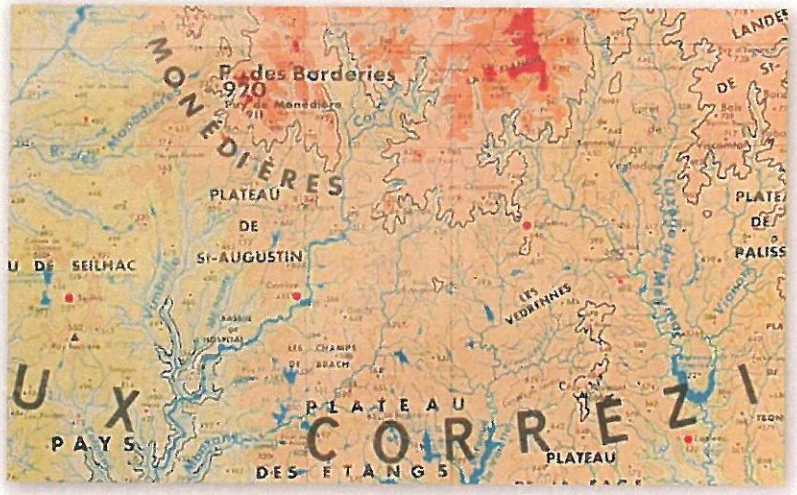
I. UN PROJET AMBITIEUX POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

A. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES D'ENSEMBLE

Principales sources :
- *Carte IGN au 1/25 000ème,*
- *Carte géologique au 1/50 000ème du BRGM,*
- *Site Internet de Météo France,*
- *Ingérop, Centrale Photovoltaïque de la Montane - Etude d'Impact, 2010,*
- *PLU de Saint-Priest de Gimel, 2007,*
- *DREAL Limousin,*
- *DIREN Limousin / Université de Limoges / Région Limousin, Paysages en Limousin, 2005.*

1. Le support : le cadre physique

La commune s'étend sur une petite partie des *Plateaux corréziens*, ensemble de relief intermédiaire entre les hautes terres formées par la Montagne limousine et les Bas-plateaux périphériques. Cet élément de plateau localement nommé *les Champs de Brach* se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 550 m, dominé par quelques légers surplombs pouvant atteindre 600 m. La *Montane* traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans une vallée faiblement encaissée.

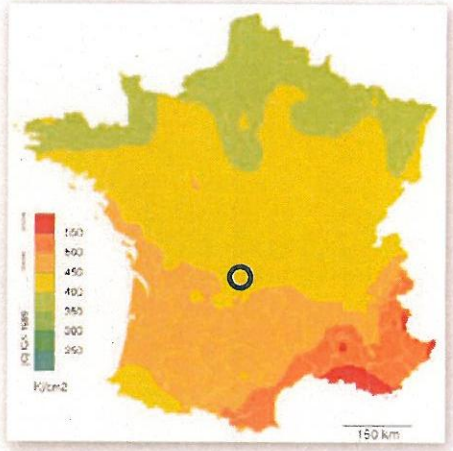


Contexte topographique et hydrographique (source : L. Dautrement, Carte physique de la Corrèze).

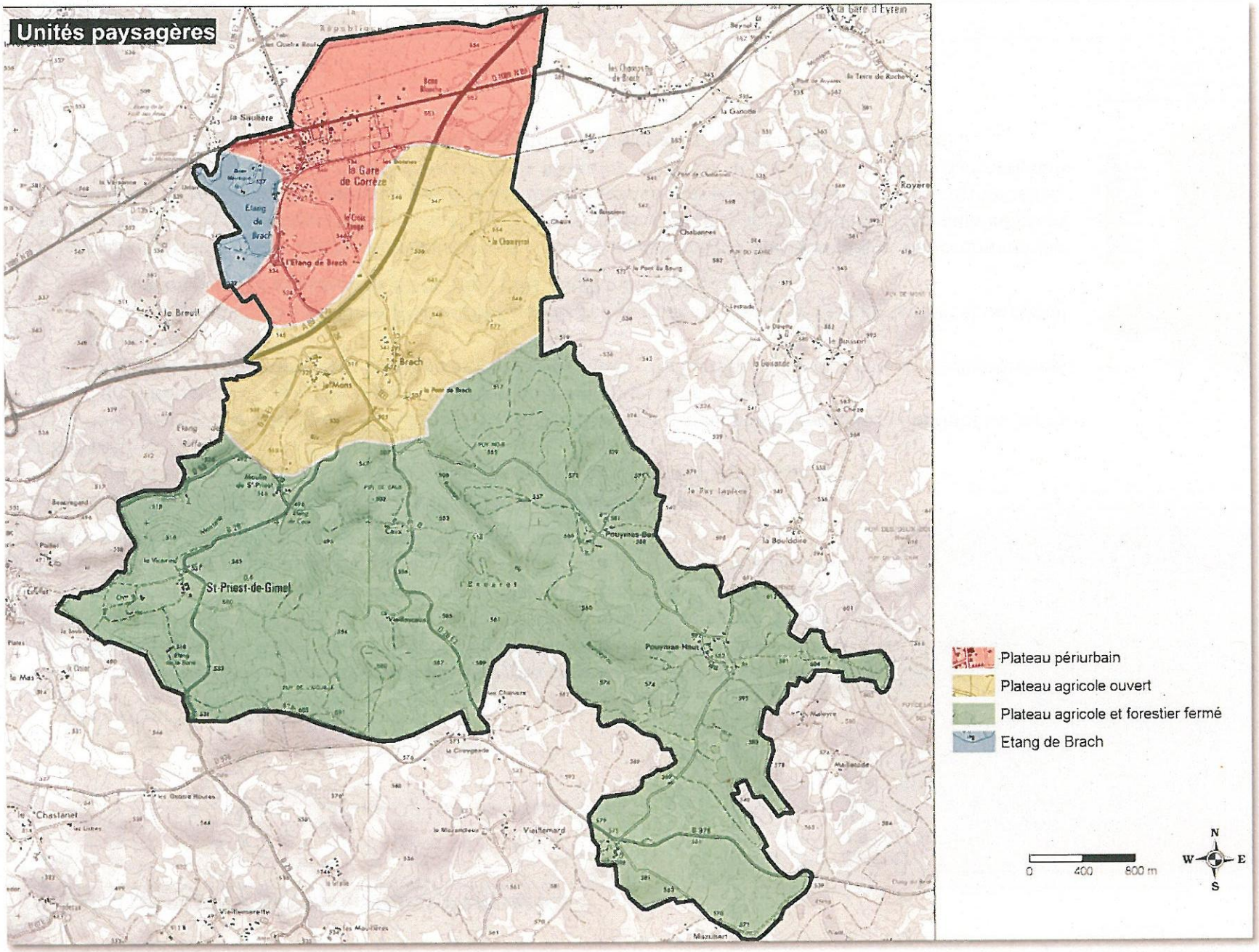
A l'échelle de la Corrèze, la commune s'inscrit au sein du mésoclimat dit du *« Pays de Tulle »* marqué par un climat de type océanique altéré aux caractéristiques plus continentales :

- des précipitations de l'ordre de 1 200 à 1 400 mm/an avec un régime pluviométrique qui permet de parler d'une alternance de périodes d'excès en eau et de périodes de déficits hydriques ;
- des températures moyennes avec une amplitude marquée : températures élevées l'été, mais nombreuses gelées l'hiver ;
- un ensoleillement compris entre 1750 et 2000 heures de soleil par an à l'échelle du département et un cumul mensuel moyen de l'insolation de 82 heures (1991-2000) à Brive-la-Gaillarde.

La commune est située dans l'unité géologique dite du *Plateau de Millevaches* dont le substrat est ici dominé par les leucogranites. Ces formations cristallines sont plutôt imperméables, de sorte que les eaux de pluie, qui s'infiltrent peu, génèrent un réseau hydrographique dense et des zones humides dans les secteurs en forme de cuvette. Ainsi, le réseau hydrographique est-il organisé autour de la *Montane* et de ses affluents, en situation hydrologique intermédiaire vis-à-vis de cette dernière et dont le territoire communal est quasi entièrement compris.



Rayonnement solaire global moyen annuel. Moyennes 1991-2000 (source : Météo France).


Unités paysagères
la Gare de Correze
Etang de Brach
Brach
St-Priest-de-Gimel
Plateau périurbain
Plateau agricole ouvert
Plateau agricole et forestier fermé
Etang de Brach
0
400
800 m
N
W
E
S

2. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit entièrement au sein de l'unité paysagère d'échelle régionale dites des *hauts plateaux Corréziens*, étroitement dépendantes du relief. A l'échelle de la commune, la combinaison des différents systèmes topographiques, hydrologiques, agronomiques, forestiers, avec les implantations et activités humaines permet de définir quatre sous-unités paysagères :

- le plateau périurbain de la *Gare de Corrèze* : il est occupé par le noyaux bâti le plus important de la commune. Celui-ci, de type périurbain s'est développé de façon linéaire le long de la RD 1089 en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, ce qui a conduit à une banalisation paysagère ;
- l'*étang de Brach* : mise en valeur touristique autour du plan d'eau créé à la faveur d'une dépression topographique ;
- le plateau agricole ouvert : organisé à partir des noyaux bâtis de *Brach* et du *Mons*, il offre de larges vues sur l'espace agricole vallonné entre l'A 89 et la vallée de la *Montane*.
- le plateau agricole et forestier fermé : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières autour des noyaux bâtis.





En dehors de la *Gare de Corrèze*, l'habitat est regroupé autour de 8 noyaux bâtis répartis sur le territoire. Le coefficient de dispersion particulièrement faible du bâti est une particularité peu commune dans le département.

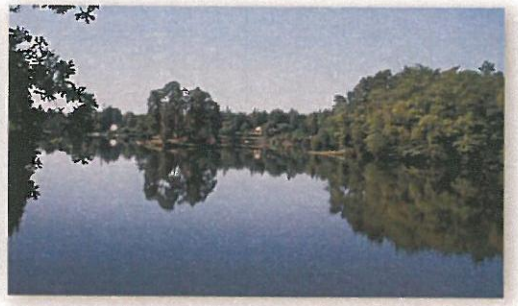
3. Les valeurs : les sensibilités contemporaines

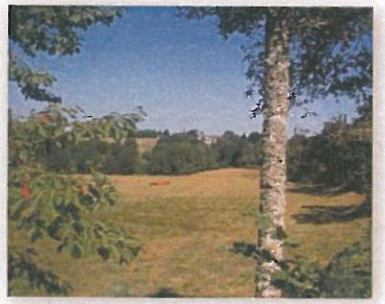
Quatre grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie : les écosystèmes aquatiques, ceux des forêts, ceux des prairies, ceux des landes humides et formations tourbeuses. Les milieux aquatiques sont constitués par les lits des cours d'eau (la *Montane* et ses affluents), par quelques petits plans d'eau et leurs milieux naturels associés. Ils sont le siège d'une vie foisonnante, tant animale que végétale, qui joue un rôle primordial dans leur fonctionnement. Les boisements, dans une dynamique de progression, occupent plus de 60 % du territoire communal. Les futaies plantées de conifères occupent aujourd'hui une place prépondérante au détriment des forêts de feuillus dont c'est l'aire de développement spontanée.





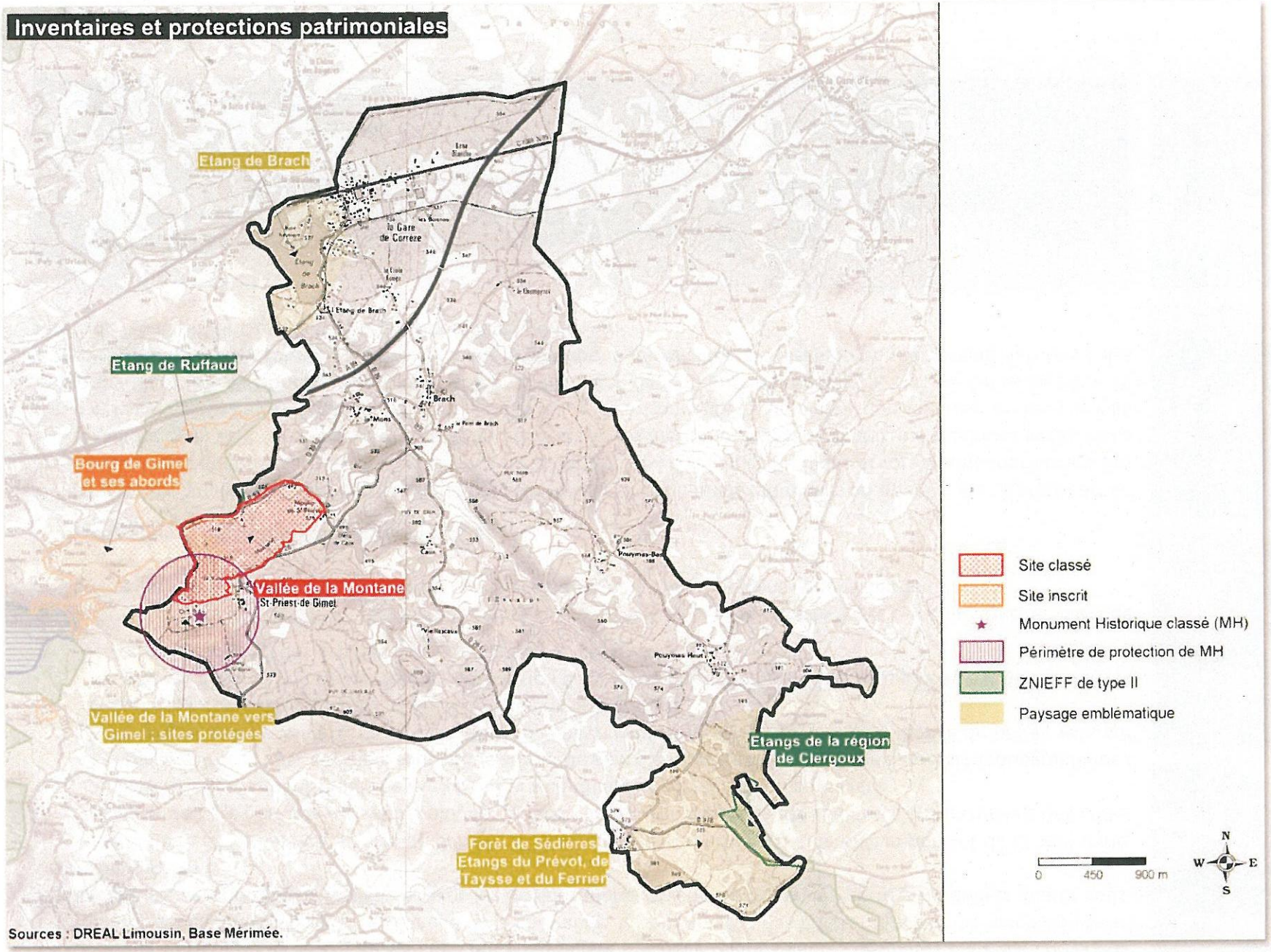
Prairie naturelle sur la ZAC de la Montane (juillet 2010).



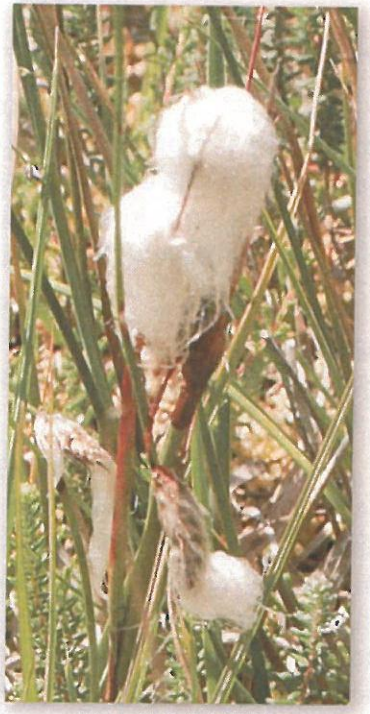


Diversité des paysage de Saint-Priest de Gimel (source : Site Internet de la commune)

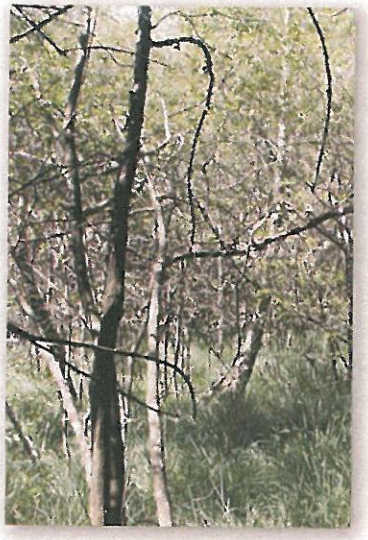
Inventaires et protections patrimoniales



Sources : DREAL Limousin, Base Mérimée.



Linegrette (juillet 2010).



Bois de bouleaux marécageux (juillet 2010).

Les formations herbacées mésophiles ou hygrophiles résultent des pratiques agricoles sur ce plateau. Elles relèvent à la fois de la prairie permanente, qui a besoin d'être broutée ou fauchée pour rester ce qu'elle est et, dans une moindre mesure, de la prairie temporaire.

A cela il faut ajouter les zones de transition écologique entre deux écosystèmes, les écotones, dans lesquels la végétation joue un rôle important du fait de la marque physionomique prépondérante qu'elle imprime au paysage. Deux principaux écotones peuvent être observés dans la commune : les ripisylves d'une part, les milieux humides d'autre part.

La « mise en patrimoine », institutionnelle ou relèvant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel.

- Patrimoine naturel : la richesse écologique des milieux humides de l'*étang de Ruffaud* et des *étangs de la région de Clergoux* est reconnue institutionnement via l'inventaire des ZNIEFF. Ils offrent en particulier des formations humides : étang tourbeux, tourbière tremblante et abritent une flore aquatique dont certaines espèces bénéficient d'une protection nationale voire communautaire (Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Drosera à feuilles rondes, intermédiaire...) et une faune dont certaines espèces bénéficient également d'une protection nationale et communautaire (Petit murin, Engoulevent d'Europe, Bec croisé des sapins ou Lézard vivipare).
- Patrimoine culturel : parmi les plus remarquables, le *château du bourg* inscrit au titre des Monuments Historiques et la vallée de la Montane classée au titre des sites remarquables pour son caractère pittoresque. L'*Atlas Paysages en Limousin* signale également la présence de trois « *Paysages emblématiques du Limousin* » correspondant aux sites les plus identitaires du département (« *Etang de Brach* », « *Vallée de la Montane vers Gimel ; sites protégés* » et « *Forêt de Sédières-Etangs du Prévot, de Taysse et du Ferrier* »). La commune bénéficie également d'une construction patrimoniale qui relève de l'initiative populaire et concerne particulièrement le patrimoine rural diffus alimenté par les maisons paysannes, fréquemment caractérisées par une grande qualité de réhabilitation, le « petit patrimoine populaire » (puits, fournil, serve, muret de pierres, chemin, lavoir, croix...).



Gare (source : Site Internet de la commune)



Mairie (source : Site Internet de la commune)



Château du bourg (source : Site Internet de la commune).

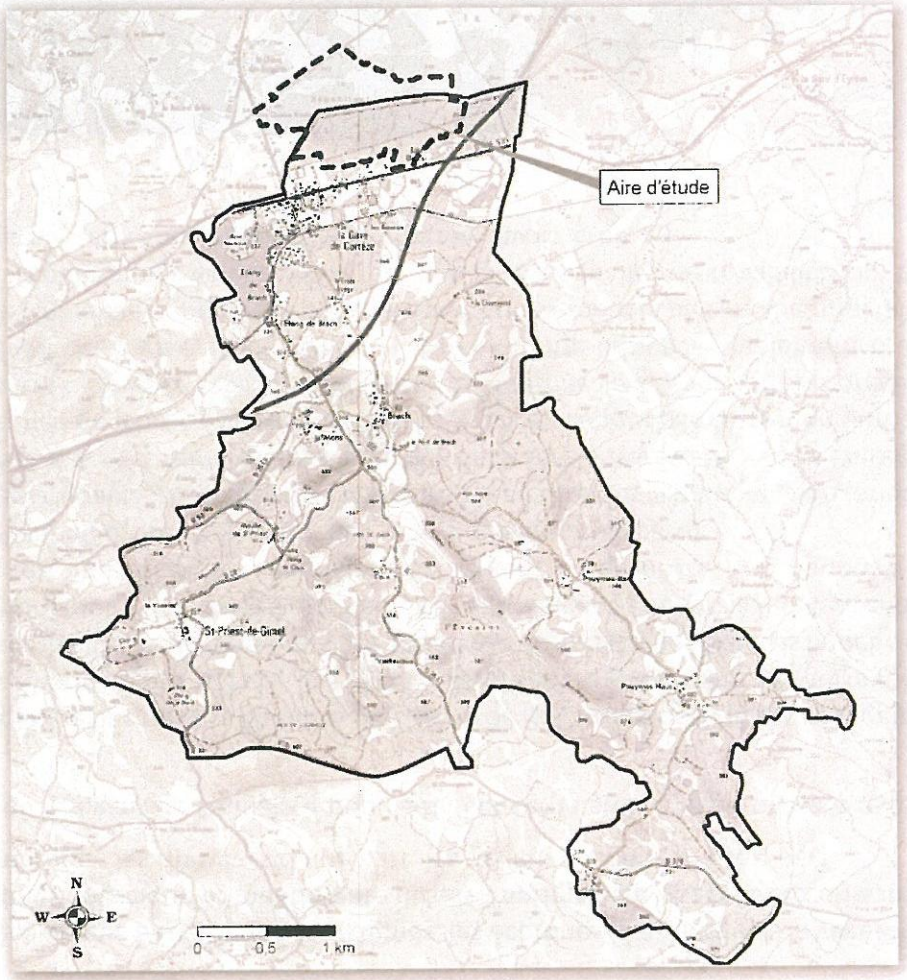
4. La technique : ressources et réseaux

La condition sine qua non du développement démographique des communes de l'espace rural ou périurbain est leur accessibilité. Située au passage du principal axe Est/Ouest de la Corrèze, la commune a depuis longtemps bénéficié d'une bonne accessibilité vers deux des plus importantes agglomérations départementales que sont Tulle et Ussel via Egletons, à travers deux modes de transport principaux que sont la route (RD 1089) et le rail (voie ferrée Brive-la-Gaillarde/Clermont-Ferrand). La voiture particulière règne aujourd'hui quasi sans partage malgré la présence d'une gare de voyageurs à la *Gare de Corrèze*. Aussi la voirie supporte-t-elle des trafics importants, en particulier la RD 1089 qui cumule un trafic à la fois local et de transit (quelques 6 000 véhicules/jours). Ce trafic s'avère important au regard de l'urbanisation, pour des raisons liées à la qualité de vie des riverains : accidentologie routière, pollution et nuisances sonores.... Ce constat a conduit le département à classer la RD 1089 parmi les « *Routes à grande circulation* » et parmi les routes départementales de première catégorie au sens défini par le Conseil général de la Corrèze. Cause ou conséquence de cette prédilection pour la voiture particulière, les déplacements en commun sont relativement limités. Or, dans le contexte de la lutte contre le changement climatique et en application des orientations prévues par le *Grenelle de l'Environnement*, cette mobilité collective tend à faire l'objet de toutes les attentions.

Parmi les ressources sensibles exigeant sollicitude et anticipation, l'eau fait l'objet d'enjeux stratégiques. Le développement des besoins et la diversification des usages de l'eau (alimentation en eau potable, usages agricoles, industriels, touristiques, de loisirs ...) tend, de manière générale, à multiplier les concurrences. En termes d'alimentation en eau potable, la consommation à Saint-Priest de Gimel est de l'ordre de 175l/hab/jour. Malgré la diminution de la part des résidences secondaires entre 1999 et 2007, d'importantes variations saisonnières sont enregistrées en lien avec les multirésidents et les vacanciers présents en période estivale.

En ce qui concerne le réseau électrique, l'ensemble des noyaux bâtis est desservi. Par ailleurs, une ligne électrique 90 kV permettra de raccorder le projet de centrale photovoltaïque objet de la présente révision au réseau de transport d'électricité.

Enfin, la *Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze*, dont la commune fait partie, a pris la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers ». La plus grande partie des déchets municipaux est incinérée à l'usine de Rosiers-d'Egletons. La collecte sélective est pour sa part mise en place depuis 2001.



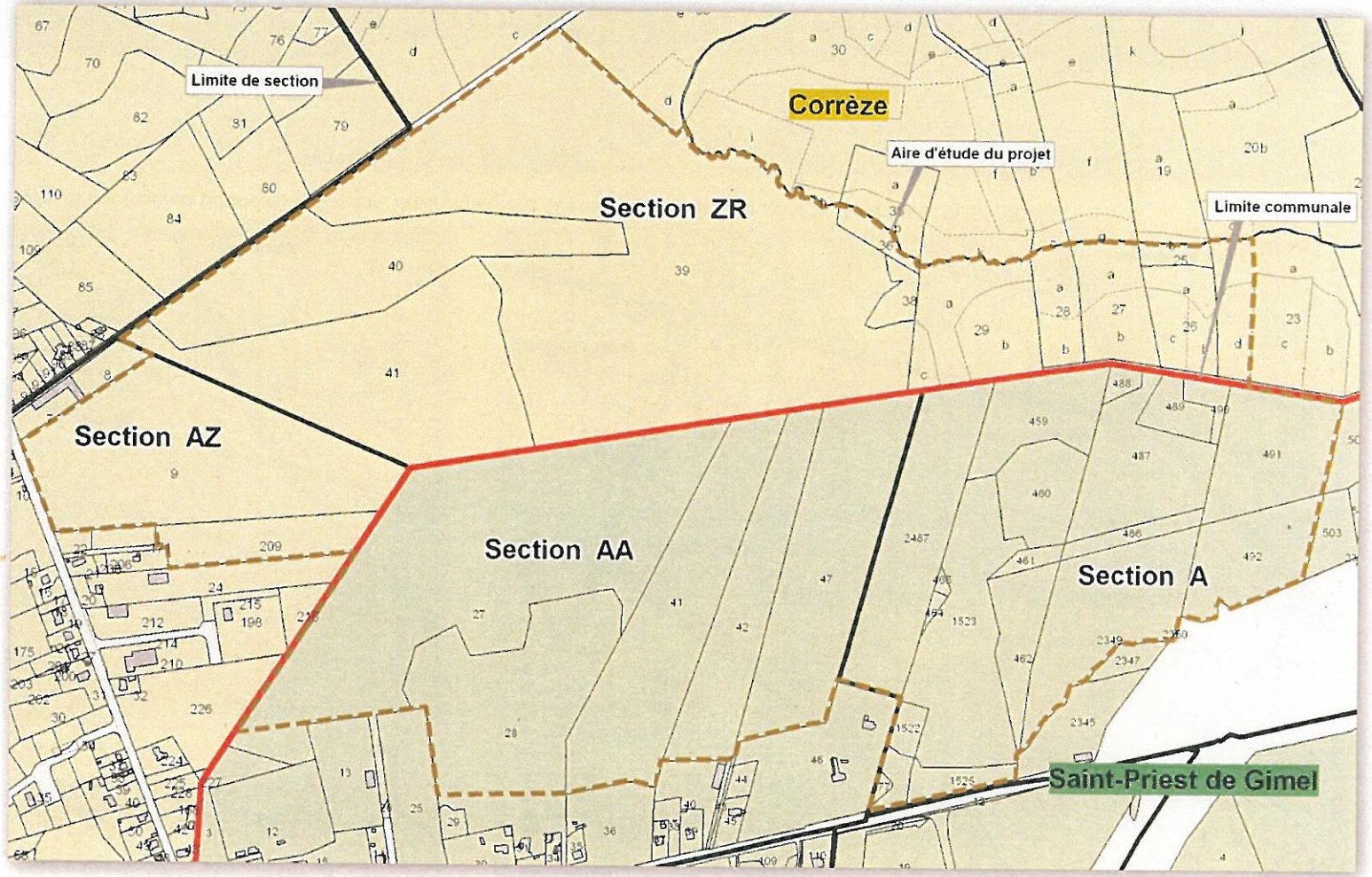
Localisation du projet dans la commune.

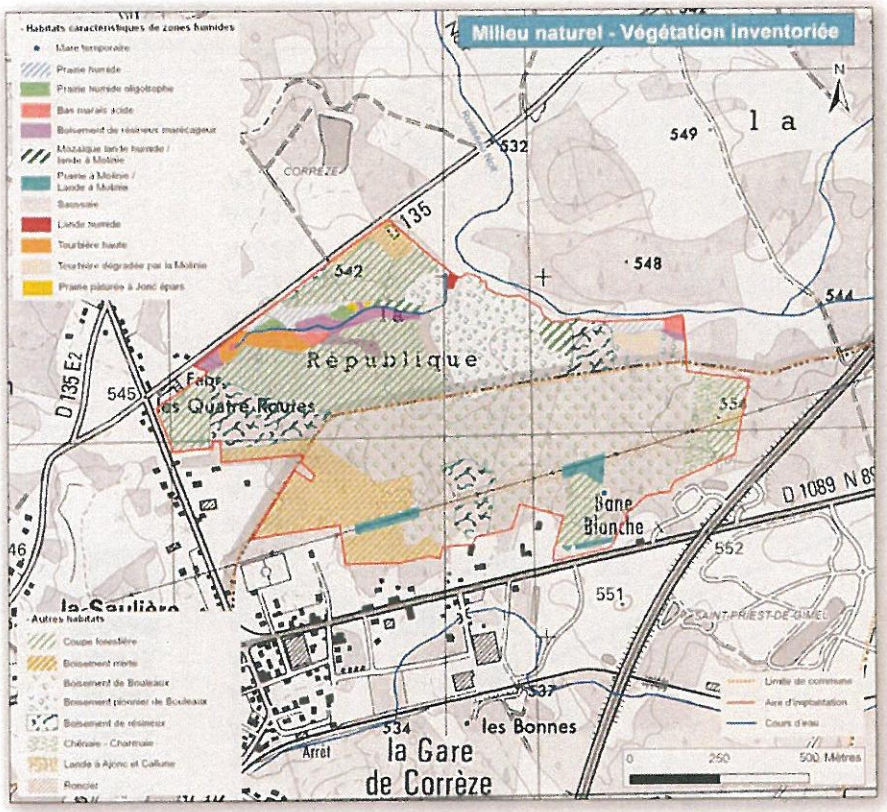
B. Analyse à grande échelle du site impacté par le projet

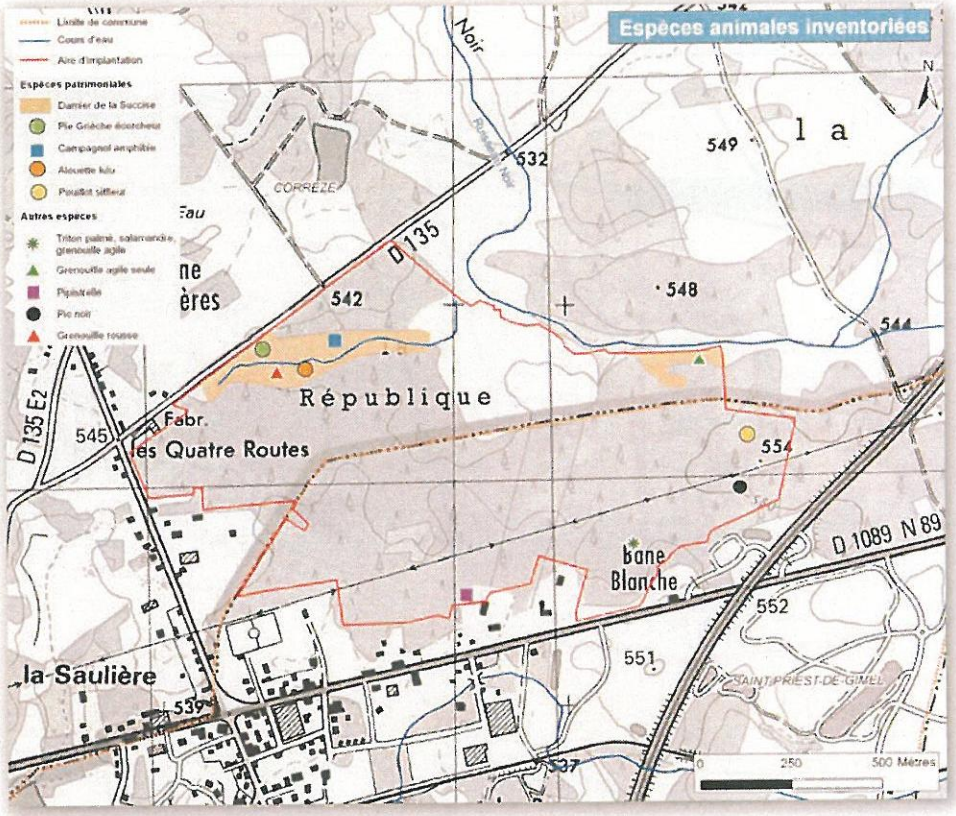
Principales sources : - Site Internet du Conseil général de la Corrèze, 2010,
- SYMA Pays de Tulle, Projet photovoltaïque de la Montane, 2010,
- EDF Énergies nouvelles, présentation du Projet photovoltaïque de la Montane lors de la réunion de travail du 22/09/2010 au Conseil général de la Corrèze,
- Ingérop, Étude d'impact, 09/2010.

Corrèze	Saint-Priest de Gimel
AZ0009, AZ0209, ZR0023, ZR0025, ZR0026, ZR0027, ZR0028, ZR0029, ZR0034, ZR0036, ZR0038, ZR0039, ZR0040, ZR0041	AA0041, AA0042, AA0047, AA0027, AA0028, A0459, A0460, A0461, A0462, A0464, A0465, A0477, A0486, A0487, A0488, A0489, A0490, A0491, A0492, A1522, A1523, A1524, A1525, A2349, A2487

L'aire d'étude du projet de centrale photovoltaïque intersecte les communes de Corrèze et Saint-Priest-de-Gimel sur les parcelles dont les références cadastrales sont présentées dans le tableau ci-contre et leur localisation sur le plan ci-dessous.







Cartes réalisées par Ingérop (Étude d'impact sur l'environnement - Centrale photovoltaïque de la Montane (19), 09/2010).



Vue sur le site du projet de centrale photovoltaïque depuis la ZAC de la Montane à l'Ouest de l'A 89 (juillet 2010).

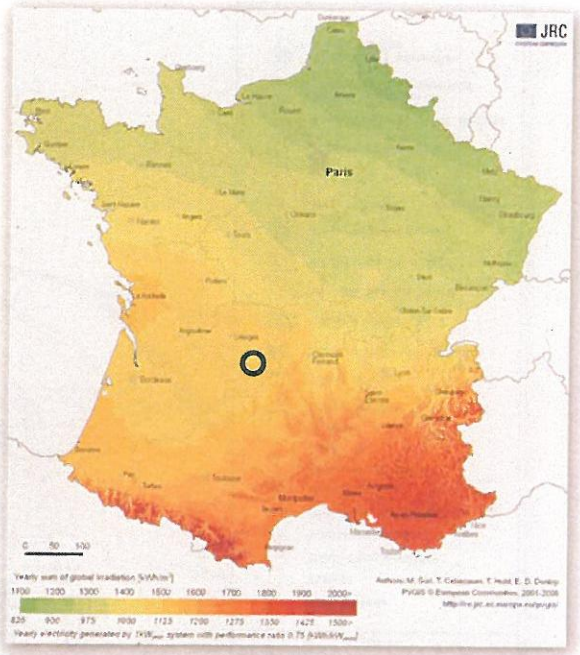
Le choix de ces terrains, situés entre l'autoroute A 89, les RD 1089, RD 26, RD 135 et le *Ruisseau Noir*, est la résultante d'une combinaison de facteurs, notamment techniques, financiers et politiques :

- **la ressource solaire :** le potentiel solaire en Corrèze est de l'ordre de 1300 kWh/m²,
- **l'emprise au sol :** le site d'accueil s'étend sur près de 100 ha dont environ 65 ha disponibles pour l'implantation des panneaux solaires,
- **la topographie :** le micro-relief du site présente une topographie relativement plane,
- **les infrastructures de raccordement :** la proximité du poste source d'Eyrein et la capacité de ce dernier à recevoir la production électrique de la future centrale,
- **les voies d'accès :** le site bénéficie d'une bonne desserte routière (A 89, RD 1089, RD 26 et RD 135) et l'accès au site par les véhicules de chantier lors de la construction de la centrale est aisé,
- **la sensibilité écologique :** les terrains du projet sont majoritairement occupés par des boisements mixtes où dominent les bouleaux. Le site n'est concerné par aucune protection patrimoniale particulière.
- **les enjeux sociaux :** aucune construction n'est implantée et aucune activité agricole déclarée n'est pratiquée à l'intérieur de l'emprise du projet.

La grande proximité de zones résidentielles, au Nord de la RD 1089 à *la Gare de Corrèze* pour Saint-Priest-de-Gimel, et à l'Est de la RD 26 - perpendiculaire de la précédente - à *la Gare de Corrèze* pour Corrèze, apparaît comme l'un des grands enjeux inhérents à ce site.

D'autre enjeux intéressent le périmètre du site :

- la présence d'un tumulus daté de l'âge du Fer : situé sur la limite communale Corrèze/Saint-Priest de Gimel,
- la présence de la ligne électrique 90 KV *« Egletons/Naves »* affectée d'une servitude d'utilité publique (I4),
- la présence d'une mare temporaire que l'étude d'impact engagée par *EDF EN France* signale, en sus de sa valeur intrinsèque, comme biotope accueillant notamment des batraciens.



Irradiation totale et énergie solaire potentielle en situation optimale (source : JRC Commission européenne, 2001-2008).



Tourbière haute en partie Nord de l'emprise du projet de centrale photovoltaïque (juillet 2010).

EDF EN France
Centre d'affaires Wilson
Quai Ouest
35, Boulevard de Verdun
34500 BEZIERS
tel:04.67.62.07.93

energies EDF nouvelles

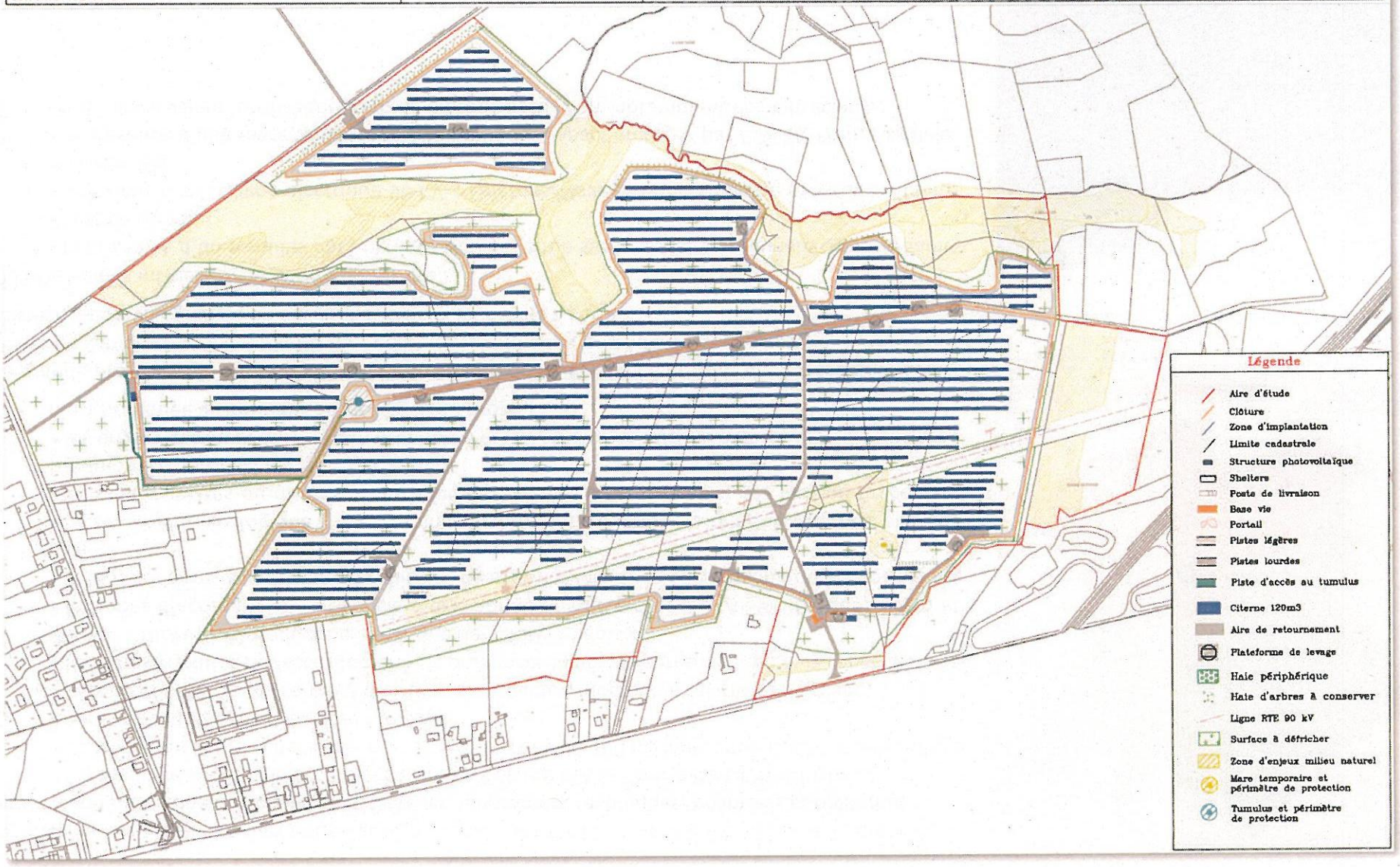
Département de Corrèze.

Région : LIMOUSIN

PROJET PHOTOVOLTAIQUE DE LA MONTANE

Caractéristiques du projet :
- Puissance électrique installée : 18.13 MWé
- Puissance crête installée : 20.9715 MWc
- Nombre de structures : 2706
- 35 onduleurs : 11 x 630 KVA , 16 x 500 kVA et 8 x 400 KVA
- 20 Shelters

Date : 25 août 2010 Echelle : 1/7000



C. ORIGINE ET NATURE DU PROJET AU SEIN DU SITE

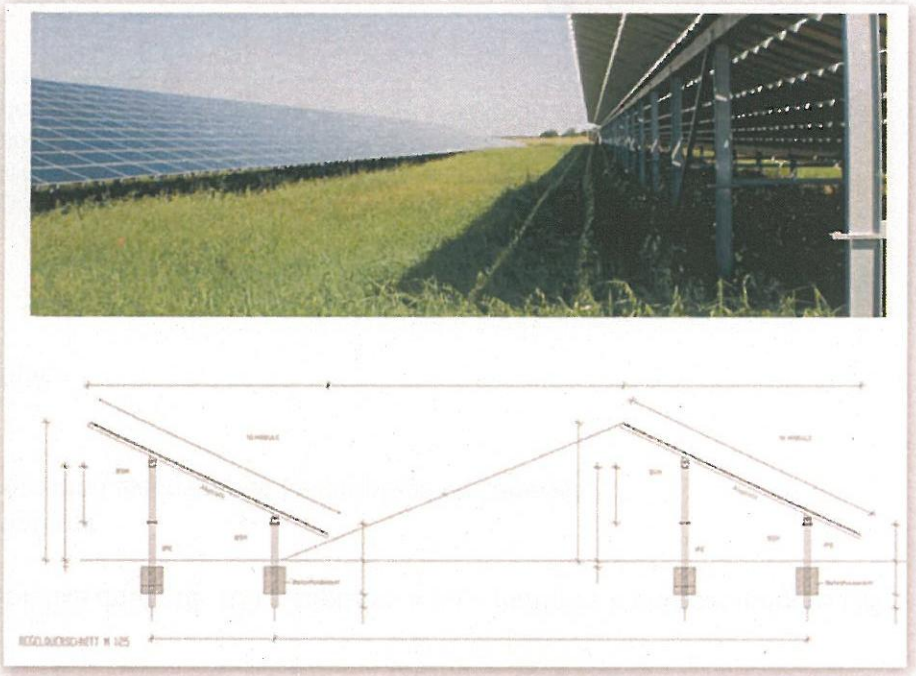
Principales sources : - Site Internet du Conseil général de la Corrèze, 2010,
- SYMA Pays de Tulle, Projet photovoltaïque de la Montane, 2010,
- EDF Énergies nouvelles, présentation du Projet photovoltaïque de la Montane lors de la réunion de travail 22/09/2010 au Conseil général de la Corrèze,
- Glossaire du site Internet de l'ADEME France, 2010,
- Ingérop, Étude d'impact, 09/2010.

Un projet porté par EDF EN France et le SYMA Pays de Tulle

Dans le but d'optimiser les retombées économiques liées à la présence des autoroutes A20 et A89, le Conseil général de la Corrèze a impulsé la mise en place de *Syndicats Mixtes d'Aménagement* (SYMA), « *dont l'objectif essentiel est de réaliser, c'est-à-dire aménager, équiper et promouvoir, en association avec les communautés de communes et communes qui le souhaitent, des Zones d'Activités Économiques (ZAE) attractives et d'intérêt départemental ou intercommunal, en mutualisant les risques financiers inhérents à de telles opérations* ». La ZAC de la Montane à une dizaine de km au Nord-Est de Tulle, à cheval sur les communes d'Eyrein et de Saint-Priest-de-Gimel au Sud de la RD 1089, est née de cette initiative.

Au regard du remplissage limité de cette ZAE, les élus ont choisi d'abandonner ce projet, stoppant temporairement le développement du secteur. Depuis, cherchant à valoriser les investissements structurants déjà consentis, en particulier un Poste source, le *SYMA du Pays de Tulle* s'est orienté vers un projet de centrale photovoltaïque. Cette préoccupation locale rejoignait celle de l'Etat à travers le plan national de développement des énergies renouvelables issu du Grenelle Environnement et le lancement (fin 2008) d'un appel d'offres pour la construction d'ici 2011 d'au moins une centrale solaire dans chaque région française, pour une puissance cumulée de 300 MW. Dépassant les limites inhérentes à cet appel d'offre régionalisé (dans la zone 1 à laquelle appartenait le Limousin, 2 projets de 10 MW), le SYMA s'est finalement engagé dans un projet plus ambitieux s'inscrivant notamment parmi les 54 actions de l'Agenda 21 du département approuvé le 27 mars 2009 à travers l'action n° 22 intitulée « *Soutenir le développement des énergies renouvelables en Corrèze et notamment du photovoltaïque* ».

Parmi les propositions présentées par les opérateurs auditionnés pour le développement de ce projet, celle d'*EDF EN France*, filiale du groupe EDF, a été retenue en raison de sa cohérence avec le projet territorial porté par le *SYMA du Pays de Tulle*.



Les structures (Source : EDF-EN France, réunion de travail du 22/09/2010).

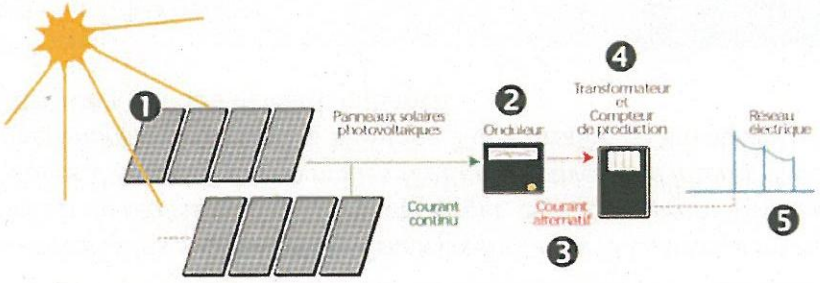
Tenant compte des données acquises sur l'état initial du site et de son environnement, le projet a enregistré des évolutions afin de respecter l'ensemble des enjeux, contraintes et servitudes existants au niveau de l'aire d'étude du projet. Dans sa version finale, il occupe une surface clôturée de 64,7 Ha et offre une puissance de 20,9715 MWc permettant une production de 23 500 000 kWh par an, soit la consommation électrique annuelle (chauffage compris) d'environ 10 500 personnes. Le présent projet comprend 2 tranches :

- au Nord, sur la commune de Corrèze, la tranche de la SAS centrale photovoltaïque de la Montane Nord (9,114 MWc sur 26,08 ha) ;
- au Sud, sur la commune de Saint-Priest-de-Gimel, la tranche de la SAS centrale photovoltaïque de la Montane Sud (11,8575 MWc sur 38,62 ha).

Du point de vue technique, la centrale comprendra :

- 2 706 structures photovoltaïques associant chacune une structure bois/métal fixe dotée de 100 « capteurs » ou « modules » photovoltaïques (10 lignes de 10 unités),
- 20 locaux techniques « Shelters », regroupant les onduleurs et les transformateurs,
- 2 postes de livraison (21 m² par poste), assurant la jonction au réseau, la protection électrique et le comptage de l'énergie,
- Une série d'aménagements connexes :
  - réseaux enterrés : câbles électriques de 20 000 volts, fibre optique...,
  - clôtures d'environ 2 m de hauteur couplées avec système de surveillance,
  - piste d'exploitation,
  - système de supervision,
  - aménagement des entrées du parc,
  - portail,
  - panneau de communication,
  - sécurité incendie,
  - ...

❶ Le rayonnement du soleil sur les modules photovoltaïques est transformé en courant électrique continu acheminé vers un onduleur ❷. L'onduleur convertit cette électricité en courant alternatif ❸ compatible avec le réseau électrique. ❹ Un transformateur élève la tension avant l'injection de l'électricité par câble jusqu'au réseau public ❺.



Fonctionnement d'une centrale solaire au sol (source : SYMA Pays de Tulle, Projet photovoltaïque de la Montane, 2010).

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. UN PROJET QUI CONTRIBUE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

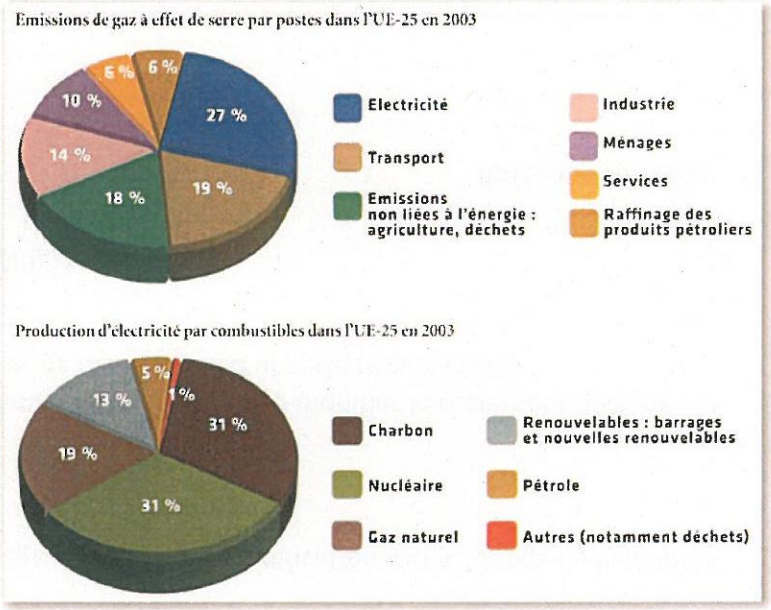
Principales sources : - DOG du SCoT du Pays de Tulle, 2009,
- Ingérop, Étude d'impact, 2010,
- Site internet de l'Agence Européenne pour l'Environnement, 2010,
- La revue durable, Energie : les territoires sur la voie de la transition, 2010.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la politique départementale en faveur du développement durable. Celle-ci s'appuie en particulier sur un Agenda 21 approuvé le 27 mars 2009 qui comprend, parmi les 54 actions validées par le Conseil général, l'action n° 22 intitulée « *Soutenir le développement des énergies renouvelables en Corrèze et notamment du photovoltaïque* ». A noter que ce projet s'avère compatible avec le *Document d'Orientations Générales* (DOG) du *SCoT du Pays de Tulle* à travers l'axe « *2.2.1 Affirmer une politique énergétique territoriale* » qui permet « *l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable [...] après étude d'impact dans les conditions décrites par les articles L. et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement* » (p. 17).

Le Conseil général souligne sur son site internet les deux principaux intérêts qu'il attribue à cette source d'énergie : son caractère renouvelable d'abord, sa contribution substantielle à la lutte contre les gaz à effet de serre ensuite. L'énergie d'origine photovoltaïque apparaît en effet comme une réponse pertinente à la double limite inhérente aux énergies fossiles : leur disponibilité limitée en amont et leurs effets climaticides en aval. Concernant ces derniers, l'enjeu est d'autant plus fort que la production de courant constitue l'une des principales sources de gaz à effet de serre, à l'image de l'Union européenne (environ 1/4 des émissions en 2003, *cf. encart ci-contre*).

Plus largement, l'investissement de la collectivité départementale dans l'énergie photovoltaïque figure parmi les initiatives de transition pour faire face aux risques associés à la crise énergétique qui se prépare et mettre le territoire dont elle la charge sur la voie de pratiques énergétiques plus judicieuses.

Dans l'Union européenne à 25, la principale source de gaz à effet de serre est la production de courant, avec un quart des émissions (Agence Européenne pour l'Environnement, 2006). L'utilisation du charbon est à l'origine de cette forte intensité en gaz à effet de serre de l'électricité européenne. Or, puisque la consommation d'électricité ne marque pas de pause (croissance de 2 % par an en Europe), les émissions de gaz à effet de serre dues à l'électricité continuent de croître (+ 6% en 2005 par rapport à 1990). Pour répondre à la demande croissante, une cinquantaine de centrales électriques pourrait voir le jour dans l'UE ; en France, sept projets sont à l'étude. Dans le monde, 93 centrales nucléaires sont planifiées.



Source : La Revue Durable, numéro 31, octobre-novembre 2008 ; camembert du haut : AEE, 2006 ; camembert du bas : Electricity Production by Fuel, AEE, non datée.

B. Modification des pièces du PLU

1. Modification du zonage

La révision simplifiée du PLU conduit à modifier le zonage par le changement d'affectation de parcelles actuellement situées en zone N vers une nouvelle zone AUe à vocation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Le zonage avant et après modification du PLU accompagne la présente notice (cf. planches « Zonage du PLU avant modification » et « Zonage du PLU après modification »).

2. Modification du règlement

La création d'une zone à vocation d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable implique de modifier le règlement de zone AU en ajoutant un secteur particulier dit AUe destiné à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Extrait du règlement du PLU avant et après modifications

Avant modification

Des zones à urbaniser
La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
AU D1089
AU Gare Nord
AU Gare Sud
AU Puy Salmon Nord
AU Puy Salmon Sud
AU Etang de Brach
AU La Croix Rouge Est
AU La Croix Rouge Ouest
AU Brach Nord
AU Brach Centre
AU Au Mons
AU Pouymas-Haut

Après modification

Des zones à urbaniser
La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
AU D1089
AU Gare Nord
AU Gare Sud
AU Puy Salmon Nord
AU Puy Salmon Sud
AU Etang de Brach
AU La Croix Rouge Est
AU La Croix Rouge Ouest
AU Brach Nord
AU Brach Centre
AU Au Mons
AU Pouymas-Haut
La Zone AUe est destinée à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Avant modification

CHAPITRE I : CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,
Les installations de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,
Les habitations légères de loisirs,
Les dépôts de tous genres,
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AU.2.
Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Après modification

CHAPITRE I : CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➢ ***Secteur AUe*** : secteur destiné à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,
Les installations de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,
Les habitations légères de loisirs,
Les dépôts de tous genres,
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AU.2.
Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

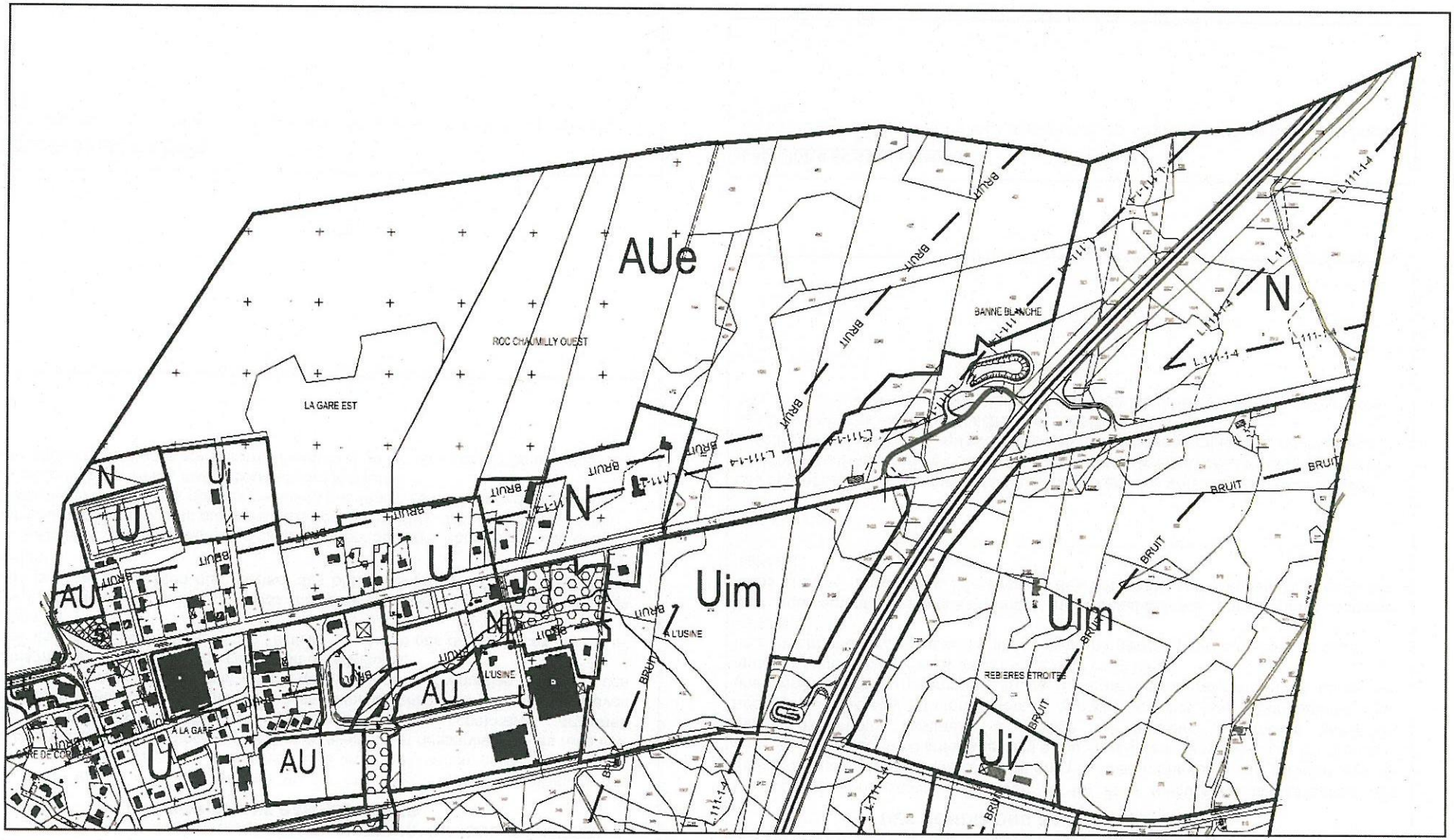
➢ ***secteurAUe :***

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article AU.2

Zonage du PLU avant modifications



Zonage du PLU apres modifications



Avant modification

ARTICLE AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux.
Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.
Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.
Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,
Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.
Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

Après modification

ARTICLE AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, a condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux.
Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.
Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.
Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,
Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.
Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

➢ *Secteur AUe*
Sont autorisés uniquement :
Les installations et constructions d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

➢ *Secteur AUe*

Les dispositions du présent article ne concernent pas le secteur AUe.

Avant modification

ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Les boisements seront interdits dans les milieux aquatiques et les zones humides. L'entretien des berges des cours d'eau et des étangs, sera réalisé en fonction des orientations définies par le syndicat et la commune.

Obligation de planter

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m2.

Après modification

ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Les boisements seront interdits dans les milieux aquatiques et les zones humides. L'entretien des berges des cours d'eau et des étangs, sera réalisé en fonction des orientations définies par le syndicat et la commune.

➢ ***Secteur AUe***

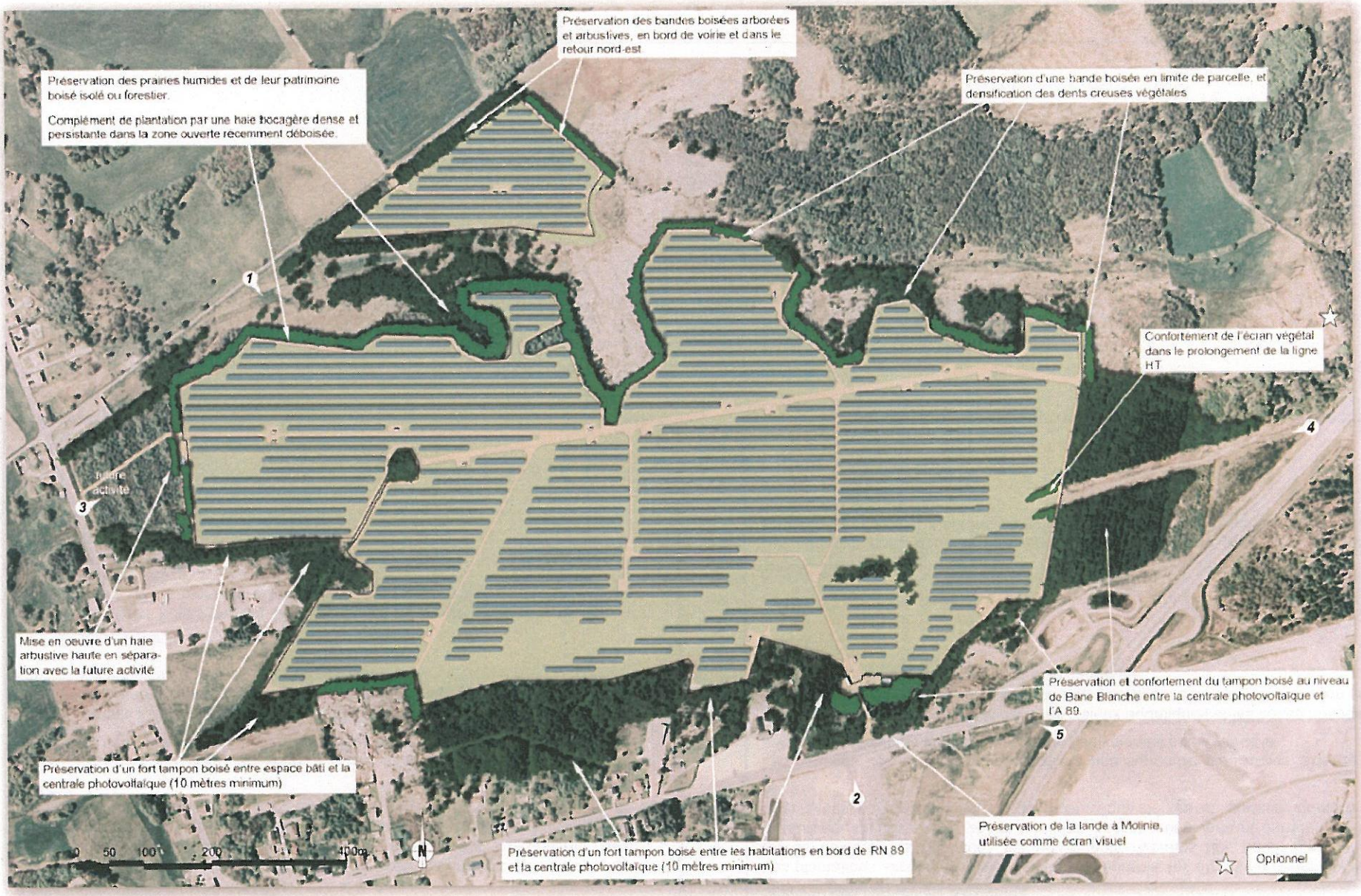
Le maintien des plantations existantes n'est pas obligatoire dans la mesure où le porteur de projet s'engage à remettre le site en état à l'issue de l'exploitation.

Obligation de planter

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m2.

➢ ***Secteur AUe***

L'obligation de planter ne concerne pas le secteur AUe.



Carte des mesures d'insertion paysagère.
Carte réalisée par Ingérop (Étude d'impact sur l'environnement - Centrale photovoltaïque de la Montane (19), 09/2010).

III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE

Principales sources : - Rapport d'information sur l'énergie photovoltaïque n°1846 - Assemblée Nationale - présenté par M. Serge Poignant, député, 2009,
- M. Lecordier & J-L Giannelloni, Les freins sociaux à la diffusion des panneaux solaires photovoltaïques. Une approche par les représentations sociales, 2010,
- Comité Opérationnel Trame verte et bleue, Choix stratégiques de nature à contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, 07/2010,
- Site Internet du réseau Natura 2000 France, 2010,
- Ingérop, Étude d'impact, 2010,

Deux remarques préalables sont à signaler :

- la mise en oeuvre du projet de centrale photovoltaïque a bénéficié d'une étude d'impact engagée par *EDF EN France* et réalisée par le bureau d'études Ingérop. Nombre d'informations, signalées entre guillemets, sont issues de cette étude.
- du point de vue règlementaire, l'aménagement de la centrale photovoltaïque a exclu de toute implantation et donc de tous travaux :
  - la zone correspondant à la servitude de la ligne électrique RTE et de la fibre optique ;
  - les marges de recul de la RD 1089 et de l'A 89.

A. QUALITÉ DE VIE : LA COMPOSANTE SOCIALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

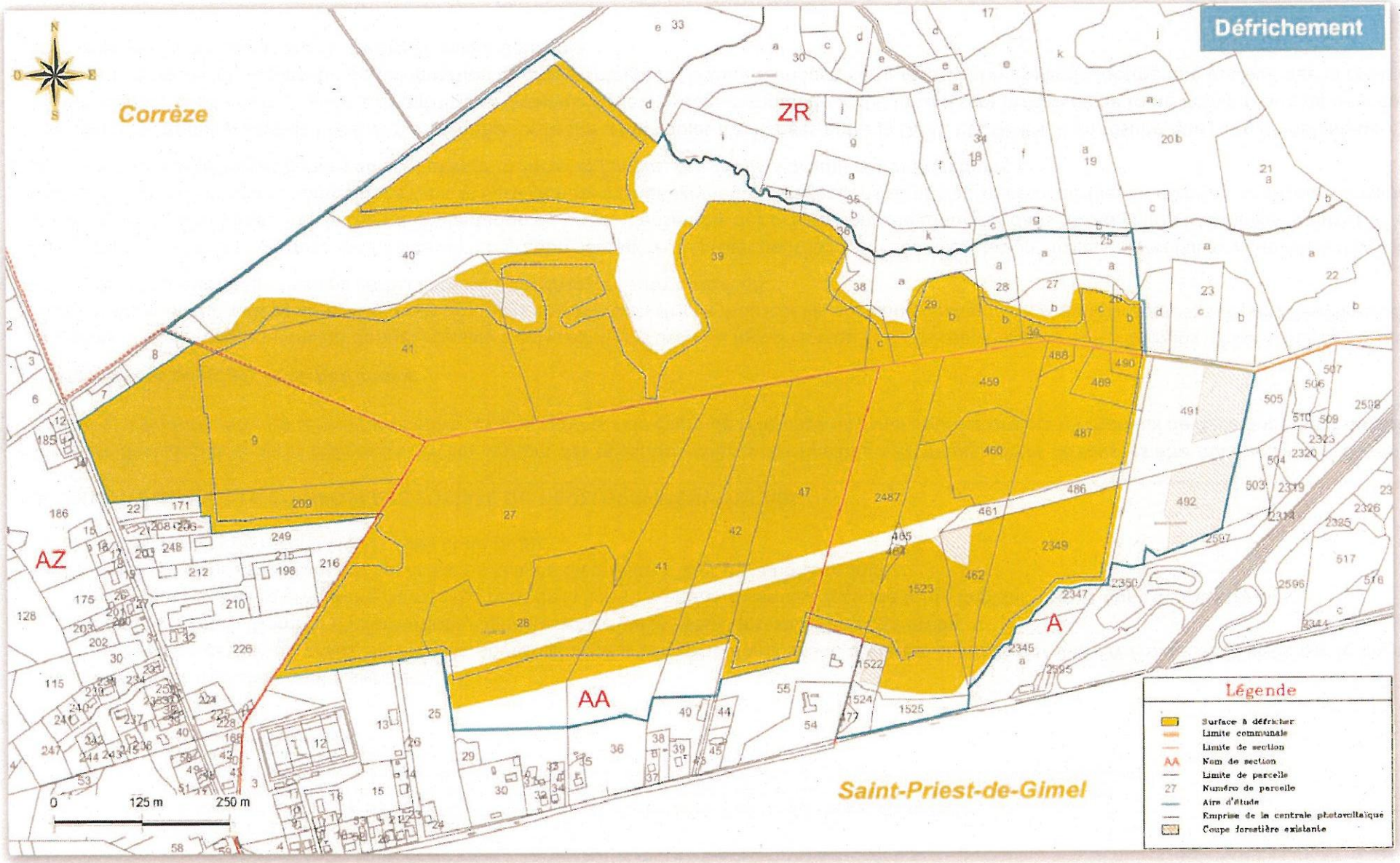
L'analyse développée ci-après intègre un certain nombre des questionnements des finalités « *Épanouissement de tous les être humains* » et « *Cohésion sociale et solidarité entre les territoires et entre les générations* » du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable.

Protection des paysages et du patrimoine

Les parcs photovoltaïques peuvent donner naissance à des conflits d'usage, à fortiori lorsqu'ils concernent comme ici des terrains très proches de secteurs résidentiels et qui ne sont pas grévés par des héritages encombrants (friche industrielle, ancienne décharge...). A signaler toutefois le parti bénéfique tiré, au moins à l'Est du site, de terrains particulièrement proches de l'autoroute A 89.

Ces remarques justifient de travailler finement l'intégration paysagère du projet pour favoriser son acceptation locale, en particulier vis-à-vis des riverains qui résident sur les marges Sud de l'aire d'implantation du projet. L'ensemble des orientations mentionnées dans l'étude d'impact engagée par d'*EDF - EN France*, le porteur du projet, vont dans ce sens, le parti général d'aménagement paysager consistant d'après cette dernière « *à border les façades sensibles de la centrale par de larges bandes boisées mêlant résineux et feuillus, ces derniers devant rester dominants* ».

Le devenir du tumulus daté de l'*Age du Fer* identifié sur le site a fait l'objet d'échanges entre la DRAC et EDF EN. Il en résulte que l'aire d'implantation de la centrale photovoltaïque concède à ce patrimoine archéologique une zone tampon de 1 800 m² qui sera préservée de toute implantation de panneaux et de tous travaux. Sur la planche de présentation du projet intégrée à l'étude d'impact, cette réservation apparaît comme une enclave que la création d'un chemin d'accès permettra de mettre en valeur à minima.



Carte réalisée par Ingérop (Étude d'impact sur l'environnement - Centrale photovoltaïque de la Montane (19), 09/2010).

Sécurité et salubrité

L'étude d'impact engagée par le porteur du projet signale que « *les travaux pourront engendrer des nuisances liées aux émissions sonores ainsi qu'aux émissions atmosphériques* ». En phase exploitation, elle ajoute que « *les nuisances sonores émises par la centrale photovoltaïque proviennent des ventilateurs des onduleurs, situés dans les shelters. Ceux-ci seront en fonctionnement uniquement la journée et le bruit qu'ils génèrent sera inaudible à une distance de 50 mètres. De plus, afin de limiter leur impact sonore, les shelters sont implantés au milieu des panneaux* ».

S'agissant de pollutions potentielles, une centrale photovoltaïque ne fait entrer en jeu aucune substance polluante ou radioactive – à l'exception éventuelle du tellurure de cadmium toujours gardé sous surveillance et inoffensif en l'état. En outre, l'étude d'impact engagée par le porteur du projet signale que « *globalement, une centrale photovoltaïque génère des effets positifs sur la santé humaine, en évitant le rejet de polluants atmosphériques liés directement à la production d'électricité : dioxyde et monoxyde de carbone, dioxyde de soufre, poussières, gaz à effet de serre, etc* ».

B. LA SENSIBILITÉ DES MILIEUX NATURELS : LA COMPOSANTE ÉCOLOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse développée ci-après intègre un certain nombre des questionnements des finalités « *Préservation de la biodiversité et protection des milieux et des ressources* » et « *Lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère* » du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable.

Equilibre de l'utilisation des sols

Le fonctionnement d'une centrale photovoltaïque n'exige que des bâtiments de contrôle relativement exigus. L'emprise au sol de ce type d'installation (un mégawatt pour trois hectares comme clef de conversion entre puissance installée et surface requise, d'après le *Rapport d'information sur l'énergie photovoltaïque n°1846 - Assemblée Nationale - présenté par M. le député Serge Poignant)* nécessite néanmoins des surfaces importantes prélevées au détriment des usages traditionnels de l'agriculture et de l'urbanisation. Le même rapport rappelle qu'en matière de production d'énergie d'origine solaire, l'idéal est d'utiliser les toitures pour mettre en place des panneaux photovoltaïques, les bâtiments liés aux exploitations agricoles, mais également les bâtiments publics, les bâtiments commerciaux et industriels représentant un potentiel important.

Dans ce contexte, *EDF EN France*, exploitant de la centrale photovoltaïque, n'envisage aucune hypothèse de co-utilisation en vue d'optimiser l'usage de l'espace. Il propose la mise en place d'un milieu prairial dont l'entretien régulier sera réalisé par tonte ou gyrobroyage.

Enfin, cette utilisation des sols n'est pas définitive : par rapport à une centrale plus classique, celle photovoltaïque ne comprend guère que des panneaux immeubles qui peuvent être promptement remplacés ou retirés et recyclés. Les terrains employés ne sont jamais dégradés par la pose des modules de production, leur remise à l'état initial ne requiert ni opération lourde ni traitement de déchets durables.

Qualité des écosystèmes

Le projet de centrale photovoltaïque implique un défrichement sélectif avant travaux : uniquement sur les terrains qui reçoivent le projet, modifié pour éviter un impact sur les milieux naturels sensibles (exclusion totale des zones humides et des zones de tourbières). Ainsi les terrains du projet ne sont-ils compris dans aucun périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

La réalisation du projet est susceptible de modifier les conditions d'écoulement des eaux : de manière temporaire, à travers une imperméabilisation temporaire et localisée du sol causée par l'aménagement d'une plate-forme de stockage (6 000 m²), et de manière définitive en particulier en raison de la disparition du rôle de pompage de l'eau assuré par les arbres, de la suppression de leur sytème racinaire qui favorise l'absorption de l'eau dans le sol, et de la modification de la topographie des terrains.

Le défrichement nécessité par le projet implique également la disparition d'une faune et d'une flore largement inféodée à l'écosystème forestier. Un autre milieu « naturel » succèdera à ce dernier qui ne présentera pas les mêmes caractéristiques écologiques et formera un habitat inédit pour une faune différente. Les approches de protection de la nature, diverses théories (métapopulations) ainsi que les mécanismes d'extinction ont démontré que la biodiversité ne peut être conservée que par une gestion globale du territoire permettant non seulement de conserver ou restaurer des sites naturels remarquables et leurs connexions, mais également de préserver ou améliorer la qualité de milieux accueillant des espèces plus communes mais néanmoins en régression. A cet égard, la centrale photovoltaïque changera également la nature d'un espace potentiellement intéressant dans le cadre d'une analyse à l'échelle du « réseau écologique » : dans ce qui va devenir un espace naturel résiduel du paysage, les dynamiques évolutives naturelles seront affaiblies.

Enfin, afin de compenser la modification de l'écosystème associé à la mare temporaire décrite sur le site du projet, l'étude d'impact évoque une mesure compensatoire consistant « *à rétablir une continuité entre la mare et les boisements voisins. La constitution d'une haie large d'au minimum 2 m arborés d'essences locales répondra à cet objectif* ».

Réseau Natura 2000

Aucune relation dommageable n'est concevable entre l'aménagement des terrains du projet de centrale photovoltaïque et le site Natura 2000 le plus proche « *Vallée de la Montane vers Gimel* ». Parmi les habitats naturels qui justifient l'intérêt porté à ce site, deux sont considérés comme prioritaires : les « *forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior* » et les « *formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes* ». Les espèces végétales et animales présentes sont les suivantes :

- Amphibiens et reptiles : *Sonneur à ventre jaune,*
- Invertébrés : *Ecrevisse à pattes blanches, Lucane cerf-volant,*
- Mammifères : *Loutre,*
- Plantes : *Thrichomane remarquable,*
- Poissons : *Chabot.*

Le site Natura 2000 est situé à plusieurs kilomètres en aval du secteur concerné par la révision simplifiée, via le principal affluent de rive droite de *la Montane* à Saint-Priest-de-Gimel qui transite par les *étangs de Brach* et de *Ruffaud*. Compte tenu du rôle régulateur de ces plans d'eau, aucune modification du régime hydrologique du cours d'eau ne saurait être imputée à la centrale photovoltaïque ou aux deux projets résidentiels. Ces derniers soulèvent en sus la question de la qualité des eaux domestiques rendues au milieu naturel : la localisation des secteurs résidentiels à conforter ou à aménager au sein ou en limite immédiate du zonage d'assainissement collectif et la mise en oeuvre d'une nouvelle station d'épuration offrent des garanties suffisantes. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du *Code de l'environnement* en application des articles L. 121-10 à L. 121-15 du *Code de l'urbanisme* relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la nature des écosystèmes inventoriés ou protégés, l'éloignement significatif du projet

vis-à-vis de l'ensemble de ces entités patrimoniales remarquables et leur localisation nettement en aval du sous bassin-versant concerné, forment autant d'arguments qui plaident en faveur d'une absence notable d'incidences écologiques, insuffisantes pour justifier une évaluation plus approfondie.

Ressources fossiles et gaz à effet de serre

L'étude d'impact engagée par le porteur du projet signale que « *l'utilisation de l'énergie photovoltaïque permet avant tout de produire de l'électricité sans brûler de combustibles fossiles. Or, c'est la combustion de charbon, de fioul, de gaz naturel qui est responsable de la plus grande partie de la pollution atmosphérique de notre planète* ».

L'étude d'impact engagée par le porteur du projet signale que « *EDF EN France a estimé approximativement le bilan énergétique et le bilan en CO_2 d'un projet de centrale photovoltaïque [...]. Avec 23 511 000 kWh produits annuellement par la centrale photovoltaïque, celle-ci permettra [...] d'éviter chaque année l'émission de 1 440 tonnes de CO_2, soit au bout de 20 ans, une économie de 28 825 tonnes de CO_2. [Cette] quantité de CO_2 économisée grâce au projet de la Montane est supérieure à celle générée par la construction de la centrale* ».

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable

L'analyse développée ci-après intègre un certain nombre des questionnements de la finalité « Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables » du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable.

Cohérence économique

D'après l'étude d'impact engagée par *EDF EN France*, « *il n'y a pas de conflit d'usage avec les activités agricoles, ni avec les [autres] activités économiques. L'aire d'implantation du projet se trouve [en effet] intégrée au sein de [l'ancien périmètre d'étude de développement de la ZAC de la Montane] qui prévoyait la mise en place d'activités économiques. [Le] projet est abandonné et les espaces de l'aire d'implantation sont occupés par des boisements et des prairies naturelles* ».

Ajoutons que l'évitement du conflit d'usage ne dispense pas de toute réflexion sur la vocation à donner à cet espace : opter en faveur d'une ferme solaire plutôt qu'en faveur de l'intégration au bâti ne correspond plus au choix stratégique de la France. Cette option de mise en valeur exclut d'autres usages : renouer avec une exploitation agricole ou forestière, développement résidentiel... D'après le *Rapport d'information sur l'énergie photovoltaïque n°1846 - Assemblée Nationale - présenté par M. le député Serge Poignant, « les fermes solaires sont jugées incontournables à court terme, notamment en raison de leur effet d'accélération de la recherche scientifique et des percées technologiques qu'elles permettent. La décision gouvernementale de procéder à un appel d'offre pour équiper chacune des régions françaises d'une centrale entre dans ce cadre de réflexion auquel s'ajoute une préoccupation d'aménagement du territoire. L'obligation de coupler ces fermes solaires à des capacités de stockage représentant trente minutes de fonctionnement illustre cette fonction de développement. [Mais] la culture française ne peut admettre une telle exploitation des espaces naturels au détriment tant de l'esthétique des paysages que des activités traditionnelles [...]. Les centrales doivent demeurer une exception rigoureusement contrôlée. [...] La France a tout intérêt à privilégier un développement autour des technologies intégrées au bâti...* ».

Bénéfices publics

Au chapitre des bénéfices publics, l'implantation du projet sur le site de la Montane trouve fondamentalement sa justification économique à travers la valorisation des investissements déjà engagés par la collectivité pour les acquisitions foncières et pour les équipements existants (le Poste Source d'Eyrein).

Au-delà, le projet de centrale photovoltaïque permet de s'intéresser aux effets économiques externes (« externalités ») liés à un projet d'aménagement, en relation avec le coût ou le bénéfice pour la collectivité. Il s'agit alors d'étendre le calcul économique au-delà des biens classiquement évalués dans le cadre du marché. La principale externalité liée au projet s'avère positive : elle concerne la reconnaissance de la valeur économique rendue par une limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES), cause majeure du changement climatique observé à l'échelle planétaire.

S'agissant des emplois, c'est surtout en phase travaux que la centrale photovoltaïque contribuera au développement économique local dans la mesure où la main d'oeuvre nécessaire pourra être, au moins partiellement, pourvue localement, tandis que la présence des équipes du chantier stimulera les équipements de commerce et de service environnants. En effet, en phase exploitation l'entretien facile des équipements conçus pour durer ne mobilise qu'un nombre limité de techniciens pour plusieurs dizaines d'hectares. A cet égard, l'étude d'impact engagée par EDF EN mentionne notamment « *la création d'emplois, notamment pour la gestion de la production d'électricité, le gardiennage, le nettoyage des modules et l'entretien de la végétation dans et aux abords de la centrale. La création d'emplois nouveaux sera indirectement positive sur les entreprises locales (notamment pour les commerces et les restaurants)* » et évoque des retombées économiques significatives pour les collectivités locales à travers « *la Contribution Economique Territoriale [...] et l'Imposition Forfaitaire des Entreprises de Réseaux (IFER) [...] versées chaque année aux collectivités concernées tout au long de l'exploitation de la centrale photovoltaïque. De plus, le SYMA du Pays de Tulle bénéficiera d'un loyer versé annuellement pour la mise à disposition à EDF EN France de ces terrains* ».

Le projet de centrale photovoltaïque est par ailleurs susceptible d'induire des effets positifs à travers la création d'une activité relevant du tourisme et des loisirs. Le site du projet sera effectivement équipé de panneaux d'information expliquant le fonctionnement du parc photovoltaïque et les effets qui peuvent être considérés comme positifs dans le cadre d'une approche sous l'angle du développement durable.



Commune de Saint-Priest-de-Gimel (19)

PLU de Saint-Priest-de-Gimel

Révision simplifiée n° 4

Notice explicative pour donner un statut réglementaire aux terrains sur lesquels est situé le Poste source d'Eyrein

Décembre 2010

GEOSCOPE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL

Principales sources : - Site Internet Légifrance, consulté le 18/10/2010,
- PLU de Saint-Priest-de-Gimel, approuvé le 27/02/2007,
- DDT, Agence de Moyenne Corrèze, Cahier des charges de consultation, 2010.

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme (PLU), rendue effective par délibération du 1er octobre 2010, pour donner un statut réglementaire aux terrains sur lesquels est situé le Poste source d'Eyrein, au Nord de la Zone d'Activités Économiques de *la Montane*.

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 27 février 2007 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 07 mars 2007. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et deux révisions simplifiées respectivement approuvées par délibérations des 01 septembre 2008 et 22 décembre 2009.

La procédure de révision simplifiée du PLU est encadrée de manière spécifique par les articles L. 123-13, L. 123-14, L. 123-16, R. 123-21 et R. 123-21-1 du Code de l'urbanisme et relève pour le reste des modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12, R. 123-2 et R. 123-2-1, R. 123-15 à R. 123-17 et R. 123-24 à R. 123-25, ce qui signifie notamment qu'elle est soumise à enquête publique (article L. 123-10) dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement. Elle doit par ailleurs faire l'objet d'une concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme (article R. 123-21-1).

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications peuvent être décidées entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision. Par ailleurs, les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. La présente révision simplifiée est ainsi menée conjointement avec celles qui doivent :

- permettre l'implantation d'un projet de production d'énergie électrique par structures photovoltaïques,
- autoriser la suppression de deux espaces boisés classés dans le secteur de *Puy Salmon*,
- étendre une zone U, secteur de la Gare de Corrèze.

Le dossier de révision simplifiée du PLU comporte la présente notice **exposant les motifs des changements apportés au rapport de présentation du PLU** à travers :

- les caractéristiques du projet dans son environnement communal,
- le parti d'aménagement retenu par le porteur de projet,
- une analyse critique au regard des politiques publiques de développement durable.

Le cas échéant, il comporte également les modifications du **règlement** et du **zonage** (situation avant et après la révision simplifiée).

Le présent document a été rédigé par **Elise HENROT** et **Nicolas REMY-THOMAS**.

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que le raisonnement proposé dans le présent document constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL 1

I. UN ÉQUIPEMENT POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE 5

A. Caractéristiques géographiques d'ensemble 5

B. Analyse à grande échelle du site impacté par le projet 11

C. Origine et nature du projet au sein du site 12

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 13

A. Un équipement contribuant à l'intérêt général 13

B. Modifiication des pièces du PLU 13

III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE 15

A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable 15

B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable 16

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable 16

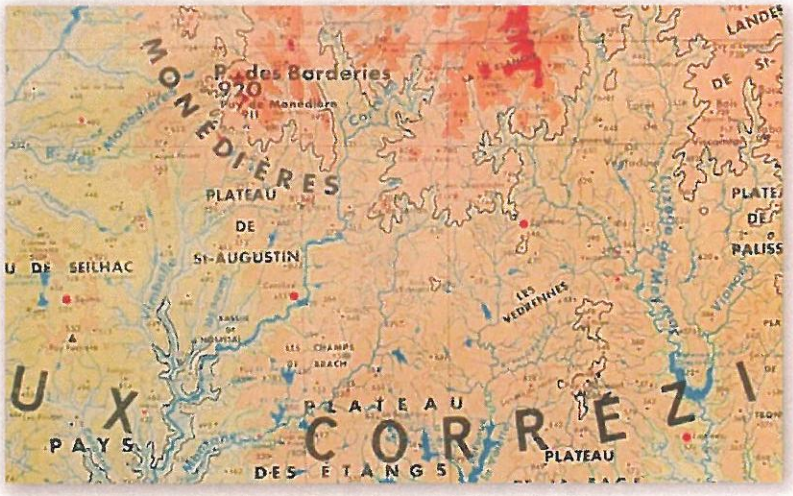
I. UN ÉQUIPEMENT POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

A. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES D'ENSEMBLE

Principales sources : - Carte IGN au 1/25 000ème,
- Carte géologique au 1/50 000ème du BRGM,
- PLU de Saint-Priest de Gimel, 2007,
- DREAL Limousin,
- DIREN Limousin / Université de Limoges / Région Limousin, Paysages en Limousin, 2005.

1. Le support : le cadre physique

La commune s'étend sur une petite partie des *Plateaux corréziens*, ensemble de relief intermédiaire entre les hautes terres formées par la Montagne limousine et les Bas-plateaux périphériques. Cet élément de plateau localement nommé *les Champs de Brach* se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 550 m, dominé par quelques légers surplombs pouvant atteindre 600 m. La *Montane* traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans une vallée faiblement encaissée.

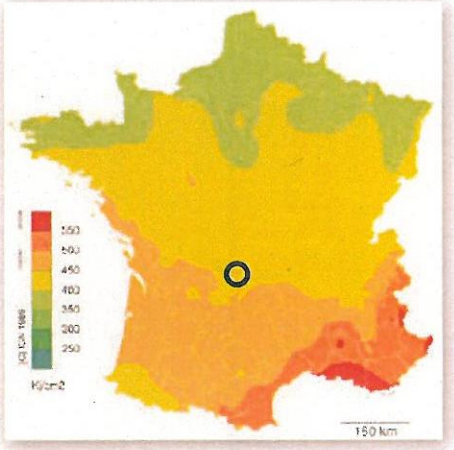


Contexte topographique et hydrographique (source : L. Dautrement, Carte physique de la Corrèze).

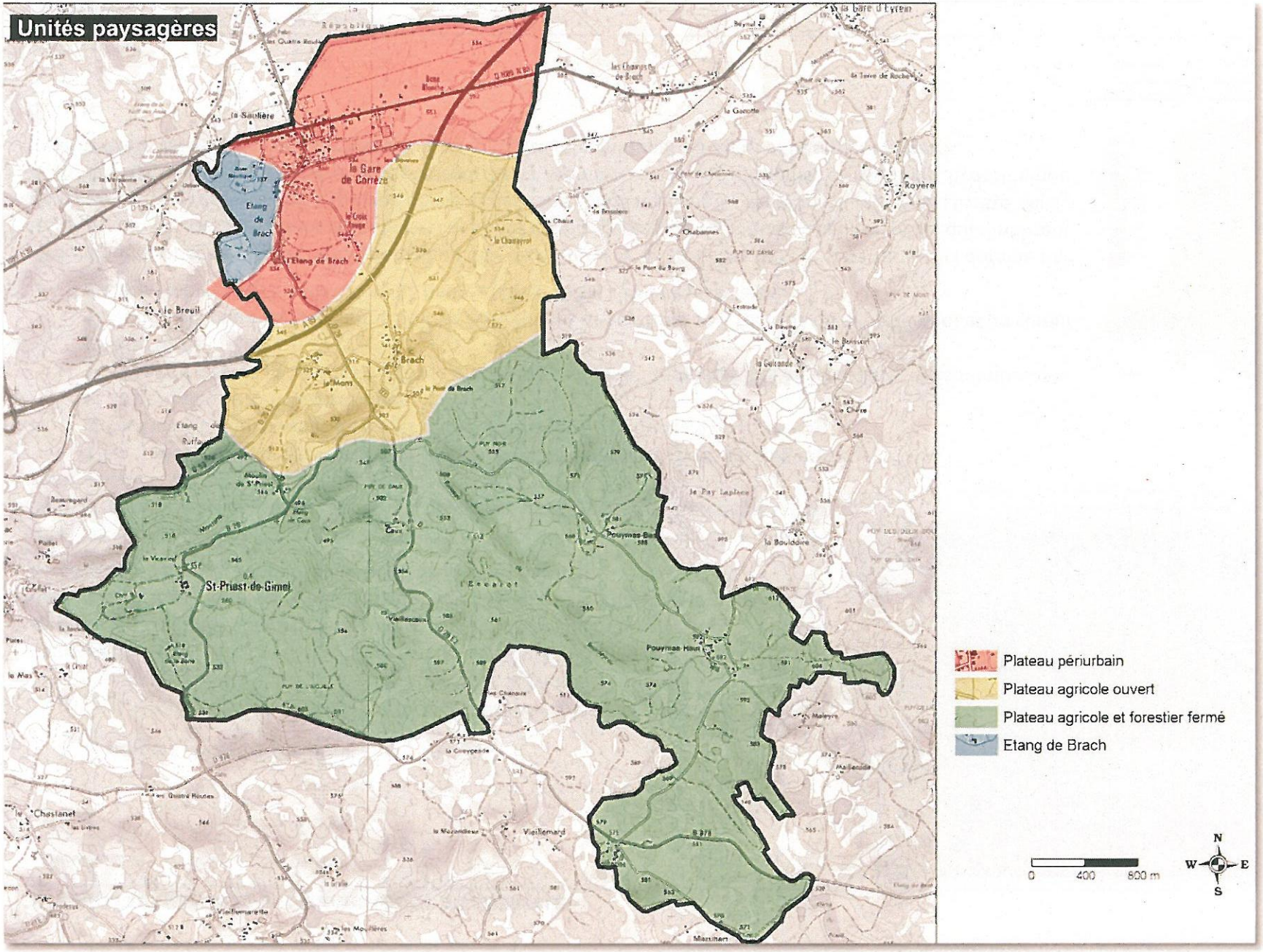
A l'échelle de la Corrèze, la commune s'inscrit au sein du mésoclimat dit du *« Pays de Tulle »* marqué par un climat de type océanique altéré aux caractéristiques plus continentales :

- des précipitations de l'ordre de 1 200 à 1 400 mm/an avec un régime pluviométrique qui permet de parler d'une alternance de périodes d'excès en eau et de périodes de déficits hydriques ;
- des températures moyennes avec une amplitude marquée : températures élevées l'été, mais nombreuses gelées l'hiver ;
- un ensoleillement compris entre 1750 et 2000 heures de soleil par an à l'échelle du département et un cumul mensuel moyen de l'insolation de 82 heures (1991-2000) à Brive-la-Gaillarde.

La commune est située dans l'unité géologique dite du *Plateau de Millevaches* dont le substrat est ici dominé par les leucogranites. Ces formations cristallines sont plutôt imperméables, de sorte que les eaux de pluie, qui s'infiltrent peu, génèrent un réseau hydrographique dense et des zones humides dans les secteurs en forme de cuvette. Ainsi, le réseau hydrographique est-il organisé autour de la *Montane* et de ses affluents, en situation hydrologique intermédiaire vis-à-vis de cette dernière et dont le territoire communal est quasi entièrement compris.



Rayonnement solaire global moyen annuel. Moyennes 1991-2000 (source : Météo France).


Unités paysagères
Plateau périurbain
Plateau agricole ouvert
Plateau agricole et forestier fermé
Etang de Brach
0
400
800 m
N
W
E
S

2. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit entièrement au sein de l'unité paysagère d'échelle régionale dites des *hauts plateaux Corréziens*, étroitement dépendantes du relief. A l'échelle de la commune, la combinaison des différents systèmes topographiques, hydrologiques, agronomiques, forestiers, avec les implantations et activités humaines permet de définir quatre sous-unités paysagères :

- le plateau périurbain de la *Gare de Corrèze* : il est occupé par le noyaux bâti le plus important de la commune. Celui-ci, de type périurbain s'est développé de façon linéaire le long de la RD 1089 en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, ce qui a conduit à une banalisation paysagère ;
- l'*étang de Brach* : mise en valeur touristique autour du plan d'eau créé à la faveur d'une dépression topographique ;
- le plateau agricole ouvert : organisé à partir des noyaux bâtis de *Brach* et du *Mons*, il offre de larges vues sur l'espace agricole vallonné entre l'A 89 et la vallée de la *Montane*.
- le plateau agricole et forestier fermé : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières autour des noyaux bâtis.





En dehors de la *Gare de Corrèze*, l'habitat est regroupé autour de 8 noyaux bâtis répartis sur le territoire. Le coefficient de dispersion particulièrement faible du bâti est une particularité peu commune dans le département.

3. Les valeurs : les sensibilités contemporaines

Quatre grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie : les écosystèmes aquatiques, ceux des forêts, ceux des prairies, ceux des landes humides et formations tourbeuses.

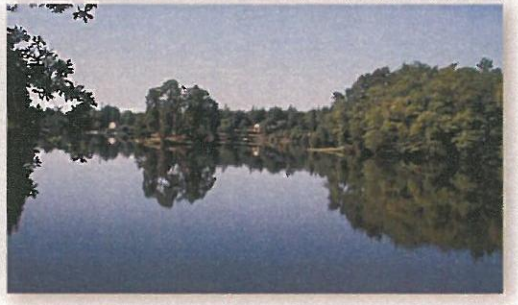
Les milieux aquatiques sont constitués par les lits des cours d'eau (la *Montane* et ses affluents), par quelques petits plans d'eau et leurs milieux naturels associés. Ils sont le siège d'une vie foisonnante, tant animale que végétale, qui joue un rôle primordial dans leur fonctionnement.







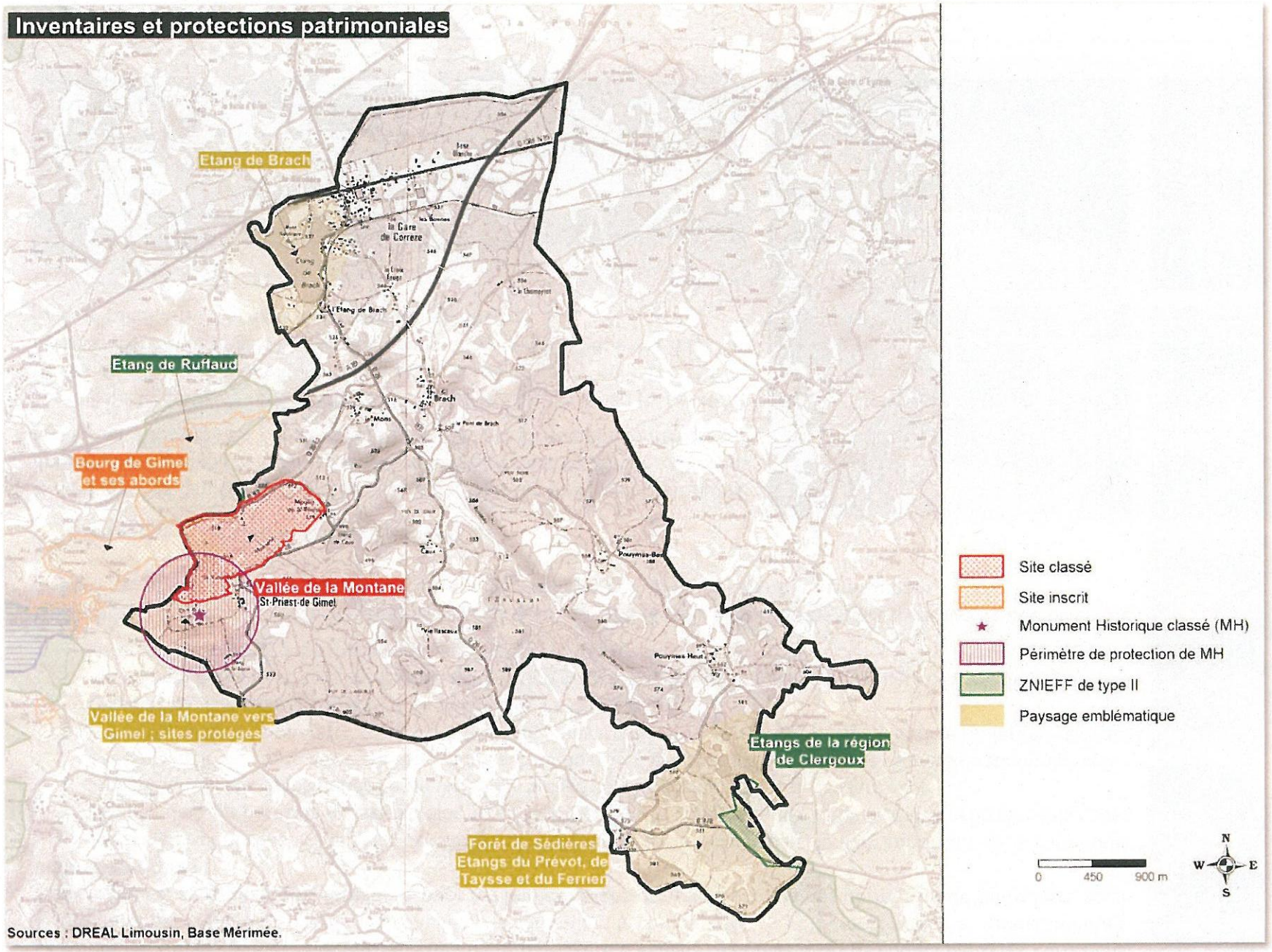
Prairie naturelle sur la ZAC de la Montane (juillet 2010).



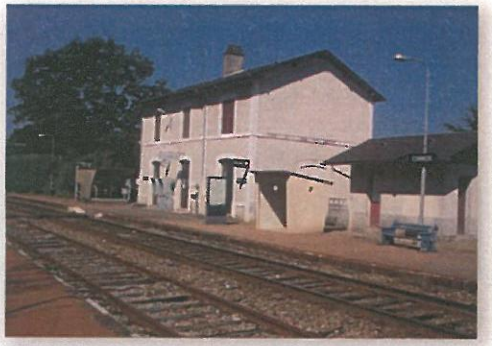


Diversité des paysage de Saint-Priest de Gimel (source : Site Internet de la commune)

Inventaires et protections patrimoniales



Sources : DREAL Limousin, Base Mérimée.



Gare (source : Site Internet de la commune)



Mairie (source : Site Internet de la commune)

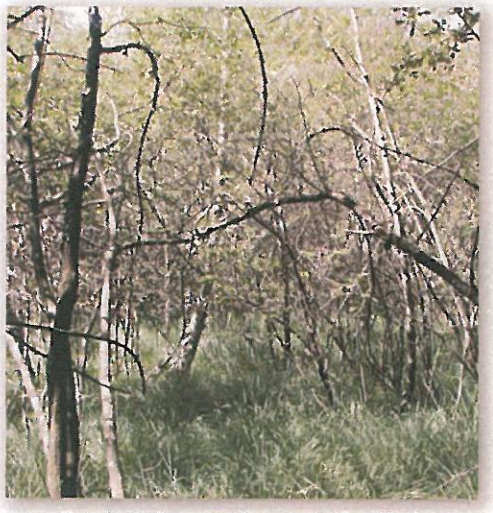
Les boisements, dans une dynamique de progression, occupent plus de 60 % du territoire communal. Les futaies plantées de conifères occupent aujourd'hui une place prépondérante au détriment des forêts de feuillus dont c'est l'aire de développement spontanée.

Les formations herbacées mésophiles ou hygrophiles résultent des pratiques agricoles sur ce plateau. Elles relèvent à la fois de la prairie permanente, qui a besoin d'être broutée ou fauchée pour rester ce qu'elle est et, dans une moindre mesure, de la prairie temporaire.

A cela il faut ajouter les zones de transition écologique entre deux écosystèmes, les écotones, dans lesquels la végétation joue un rôle important du fait de la marque physionomique prépondérante qu'elle imprime au paysage. Deux principaux écotones peuvent être observés dans la commune : les ripisylves d'une part, les milieux humides d'autre part.

La « mise en patrimoine », institutionnelle ou relèvant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel.

- Patrimoine naturel : la richesse écologique des milieux humides de l'*étang de Ruffaud* et des *étangs de la région de Clergoux* est reconnue institutionnement via l'inventaire des ZNIEFF. Ils offrent en particulier des formations humides : étang tourbeux, tourbière tremblante et abritent une flore aquatique dont certaines espèces bénéficient d'une protection nationale voire communautaire (Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Drosera à feuilles rondes, intermédiaire...) et une faune dont certaines espèces bénéficient également d'une protection nationale et communautaire (Petit murin, Engoulevent d'Europe, Bec croisé des sapins ou Lézard vivipare).



Bois de bouleaux marécageux (juillet 2010).



Linegrette (juillet 2010).



Paysage emblématique de l'étang de Brach (source : Géoportail, orthophoto 3D, 2004).

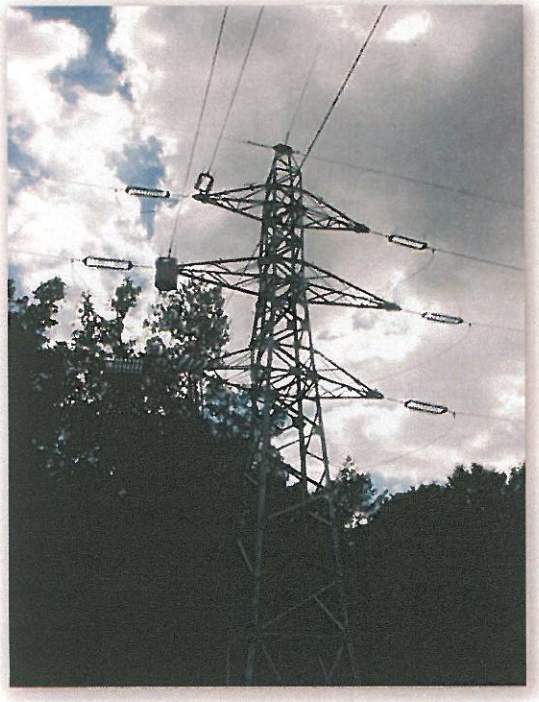


Château du bourg (source : Site Internet de la commune).

• Patrimoine culturel : parmi les plus remarquables, le *château du bourg* inscrit au titre des Monuments Historiques et la vallée de la Montane classée au titre des sites remarquables pour son caractère pittoresque. L'*Atlas Paysages en Limousin* signale également la présence de trois « *Paysages emblématiques du Limousin* » correspondant aux sites les plus identitaires du département (« *Etang de Brach », « Vallée de la Montane vers Gimel ; sites protégés »* et « *Forêt de Sédières-Etangs du Prévot, de Taysse et du Ferrier »*). La commune bénéficie également d'une construction patrimoniale qui relève de l'initiative populaire et concerne particulièrement le patrimoine rural diffus alimenté par les maisons paysannes, fréquemment caractérisées par une grande qualité de réhabilitation, le « petit patrimoine populaire » (puits, fournil, serve, muret de pierres, chemin, lavoir, croix...).

4. La technique : ressources et réseaux

La condition sine qua non du développement démographique des communes de l'espace rural ou périurbain est leur accessibilité. Située au passage du principal axe Est/Ouest de la Corrèze, la commune a depuis longtemps bénéficié d'une bonne accessibilité vers deux des plus importantes agglomérations départementales que sont Tulle et Ussel via Egletons, à travers deux modes de transport principaux que sont la route (RD 1089) et le rail (voie ferrée Brive-la-Gaillarde/Clermont-Ferrand). La voiture particulière règne aujourd'hui quasi sans partage malgré la présence d'une gare de voyageurs à la *Gare de Corrèze*. Aussi la voirie supporte-t-elle des trafics importants, en particulier la RD 1089 qui cumule un trafic à la fois local et de transit (quelques 6 000 véhicules/jours). Ce trafic s'avère important au regard de l'urbanisation, pour des raisons liées à la qualité de vie des riverains : accidentologie routière, pollution et nuisances sonores.... Ce constat a conduit le département à classer la RD 1089 parmi les « *Routes à grande circulation* » et parmi les routes départementales de première catégorie au sens défini par le Conseil général de la Corrèze. Cause ou conséquence de cette prédilection pour la voiture particulière, les déplacements en commun sont relativement limités. Or, dans le contexte de la lutte contre le changement climatique et en application des orientations prévues par le *Grenelle de l'Environnement*, cette mobilité collective tend à faire l'objet de toutes les attentions.



Départ de la ligne 90 kV raccordée au poste source (juillet 2010).

Parmi les ressources sensibles exigeant sollicitude et anticipation, l'eau fait l'objet d'enjeux stratégiques. Le développement des besoins et la diversification des usages de l'eau (alimentation en eau potable, usages agricoles, industriels, touristiques, de loisirs ...) tend, de manière générale, à multiplier les concurrences. En termes d'alimentation en eau potable, la consommation à Saint-Priest de Gimel est de l'ordre de 175l/hab/jour. Malgré la diminution de la part des résidences secondaires entre 1999 et 2007, d'importantes variations saisonnières sont enregistrées en lien avec les multirésidents et les vacanciers présents en période estivale.

En ce qui concerne le réseau électrique, l'ensemble des noyaux bâtis est desservi. Par ailleurs, une ligne électrique 90 kV est raccordée au poste source objet de la présente révision.

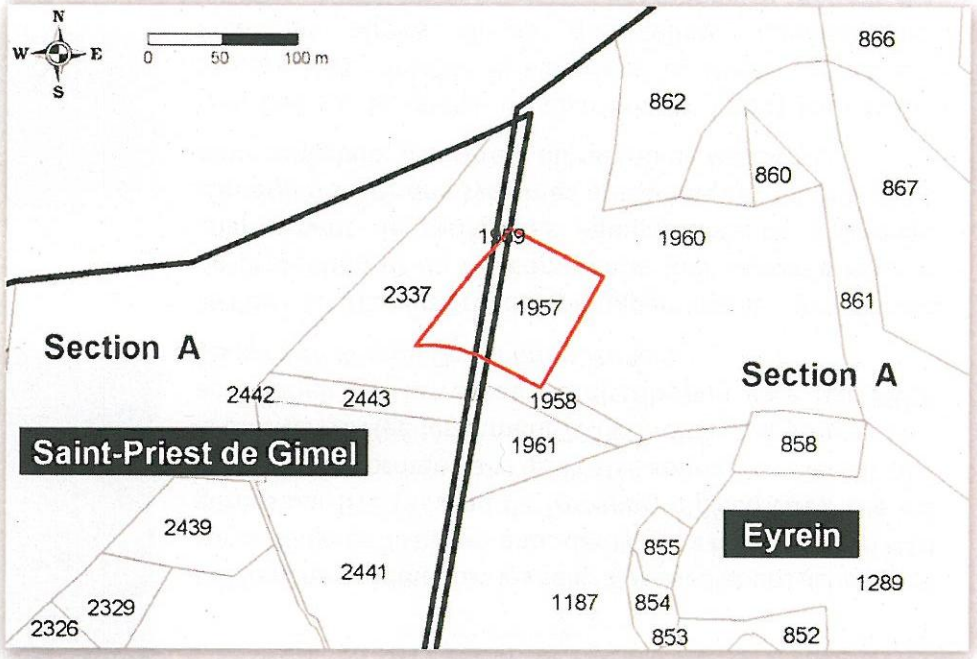
Enfin, la *Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze*, dont la commune fait partie, a pris la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers ». La plus grande partie des déchets municipaux est incinérée à l'usine de Rosiers-d'Egletons. La collecte sélective est pour sa part mise en place depuis 2001.

B. Analyse à grande échelle du site impacté par le projet

L'implantation du Poste source d'Eyrein est réalisée sur les parcelles cadastrées A 2337 (Saint-Priest-de-Gimel) et OA 1957 (Eyrein).

Le choix de ces terrains, situés au Nord-Ouest des *Champs de Brach* entre RD 1089 et A 89, est la résultante du positionnement optimal du poste : le Poste source doit répondre de manière optimale au problème électrique posé en intégrant d'une part le positionnement des charges et d'autre part la localisation des réseaux existants. En conséquence, les réseaux 90 000 volts et 20 000 volts présents sont des données techniques essentielles dans le choix des terrains sur lesquels est construit le poste.

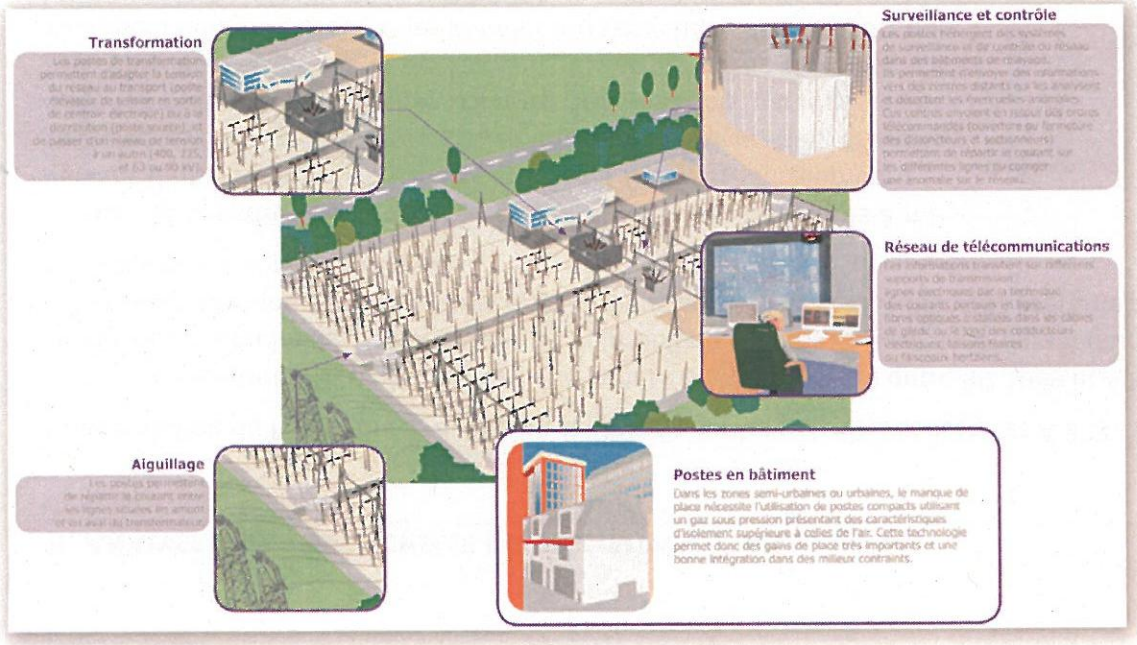
Le site est constitué de terrains faiblement vallonnés implantés à mi-versant d'un sommet arrondi de plateau (*le Rouquet*) surplombant la vallée de *la Montane*. Il est essentiellement composé de prairies, drainées dans les secteurs les plus bas, circonscrites à la fois par des accrus forestiers en lieu et place de l'ancien réseau de haies d'un bocage largement démantelé, et par les grandes infrastructures de transport qui traversent la Corrèze, l'A 89 et la RD 1089. Les abords du Poste source ont fait l'objet d'un décaissement, fossés autour de l'aire d'emprise et accès à cette dernière, pour installer le Poste source sur une plate-forme protégée du ruissellement.



Situation cadastrale du poste source.



Poste source d'Eyrein (juillet 2010).



Les postes (source : RTE, les chemins de l'électricité).

C. Origine et nature du projet au sein du site

Le poste source d'Eyrein : un équipement existant à régulariser

Principales sources : - Site Internet d'ERDF, 2010,
- Site Internet du CG19, Compte-rendu de réunion, 02/2010,
- Analyse de terrain, 2010.

L'électricité produite par les centrales est d'abord acheminée sur de longues distances dans des lignes à haute tension HTB gérées par RTE (*Réseau de Transport d'Électricité*). Elle est ensuite transformée dans les Postes sources en électricité à la tension HTA (généralement 20 000 volts) pour pouvoir être acheminée par le réseau de distribution géré par ERDF (*Électricité Réseau Distribution France*).

Le Poste source comprend des équipements de surveillance, de protection et de télécommande (par exemple pour le changement de tarif), des équipements de comptage d'énergie, voire des systèmes automatiques de délestage pour contribuer à la sûreté du réseau de transport.

Une fois sur le réseau de distribution, l'électricité haute tension HTA alimente directement les clients industriels. Pour les autres clients (particuliers, commerçants, artisans...), elle est convertie en basse tension (BT) par des postes de transformation avant d'être livrée.

Créé en 2009, le Poste source concerné par cette révision simplifiée assure la transformation 90/20 kV depuis la liaison Égletons – Naves pour alimenter la *ZAC de la Montane*.

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. UN ÉQUIPEMENT CONTRIBUANT À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La création de ce Poste source résulte d'un diagnostic approfondi mené conjointement avec le projet de ZAC, en collaboration avec ERDF, auprès des futurs occupants du site aménagé (à mesure de l'officialisation de leurs implantations sur la zone) afin de connaître leurs besoins électriques. La synthèse de ces analyses faisait apparaître, sur la base des objectifs et calendriers annoncés par les futurs occupants, que les besoins nouveaux nécessitaient la réalisation d'un poste électrique supplémentaire pouvant recevoir de 20 à 24 MW pour alimenter la zone et satisfaire la demande de certains clients de la ZAC.

Le Poste source est alimenté par la ligne haute tension 90 000 volts existante Égletons – Naves située en bordure de la RD 1089 et qui s'écarte de l'agglomération de *la Gare de Corrèze*, au Nord de la *ZAC de la Montane*. Le positionnement du Poste source à une distance raisonnable de cette dernière permet d'éviter d'augmenter inconsidérément le linéaire du raccordement le reliant à cette ligne, dans un souci de rationalité écologique, économique et technique.

B. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Modification du zonage

La révision simplifiée du PLU n'implique aucune modification du plan de zonage.

Modification du règlement

La régularisation du Poste source, situé en zone N, implique d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du règlement du PLU avant et après modifications

Avant modification

ARTICLE N.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la non-altération de la qualité du paysage et des milieux,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone,

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités de chasse et pêche,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.

Après modification

ARTICLE N.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la non-altération de la qualité du paysage et des milieux,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone,

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités de chasse et pêche,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.

III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE

A. QUALITÉ DE VIE : LA COMPOSANTE SOCIALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

En raison de son relatif isolement et du terrassement dont il a bénéficié créant un effet de glacis sur ses abords, le poste source n'est guère visible depuis une exploitation agricole riveraine de la RD 1089 et depuis cette dernière. Un cordon boisé empêche également sa perception depuis l'autouroute A89.

La protection de l'équipement par un clôture grillagée infranchissable et la présence de panneaux d'information sur les dangers de l'équipement, constituent des mesures de protection des personnes satisfaisantes.







B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable

L'équipement qui motive la révision simplifiée, faiblement consommateur d'espace, n'est pas de nature à rompre un équilibre en matière d'utilisation des sols. En effet, le Poste source relève d'une opération très ponctuelle peu concernée par les enjeux liés à la consommation d'espace.

Aucune relation dommageable n'est concevable entre l'aménagement du poste source et le site Natura 2000 le plus proche « *Vallée de la Montane vers Gimel* ». Parmi les habitats naturels qui justifient l'intérêt porté à ce site, deux sont considérés comme prioritaires : les « *forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior* » et les « *formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes* ». Les espèces végétales et animales présentes sont les suivantes :

- Amphibiens et reptiles : *Sonneur à ventre jaune,*
- Invertébrés : *Ecrevisse à pattes blanches, Lucane cerf-volant,*
- Mammifères : *Loutre,*
- Plantes : *Thrichomane remarquable,*
- Poissons : *Chabot.*

Le site Natura 2000 est situé à plusieurs kilomètres en aval du secteur concerné par la révision simplifiée, via le principal affluent de rive droite de *la Montane* à Saint-Priest-de-Gimel qui transite par les *étangs de Brach* et de *Ruffaud*. Compte tenu du rôle régulateur de ces plans d'eau, aucune modification du régime hydrologique du cours d'eau ne saurait être imputée au pioste source. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du *Code de l'environnement* en application des articles L. 121-10 à L. 121-15 du *Code de l'urbanisme* relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la nature des écosystèmes inventoriés ou protégés, l'éloignement significatif de l'équipement vis-à-vis de l'ensemble de ces entités patrimoniales remarquables et leur localisation nettement en aval du sous bassin-versant concerné, forment autant d'arguments qui plaident en faveur d'une absence notable d'incidences écologiques, insuffisantes pour justifier une évaluation plus approfondie.

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable

L'implantation du Poste source a été réalisée au détriment d'une parcelle agricole de moins de 5 000 m² sur la commune d'Eyrein, le reste de l'emprise concernant environ 2 000 m² de feuillus défrichés sur la commune de Saint-Priest-de-Gimel.

L'investissement réalisé par le *SYMA du Pays de Tulle* pour la création du Poste source a coûté plus de 5 M € (*source : 18ème Rapport – M. COUTAUD, Rapport n° 401 de M. le Président, réunion du 12 février 2010*). L'importance de cet investissement et la nécessité d'en tirer le meilleur parti figurent parmi les critères techniques ayant motivé l'implantation d'une centrale photovoltaïque, la relative proximité du réseau électrique en vue du raccordement améliorant de manière significative la viabilité économique du projet (plus les infrastructures sont éloignées, plus le coût du raccordement est élevé).

PLU de Saint-Priest-de-Gimel

Révision simplifiée n° 5



Notice explicative pour étendre une zone U, dans le secteur de la *Gare de Corrèze*

Décembre 2010

GEOSCOPE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL

Principales sources : - Site Internet Légifrance, consulté le 18/10/2010,
- PLU de Saint-Priest-de-Gimel, approuvé le 27/02/2007,
- DDT, Agence de Moyenne Corrèze, Cahier des charges de consultation, 2010.

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme (PLU), rendue effective par délibération du 1er octobre 2010, pour étendre une zone U, secteur de la Gare de Corrèze, au Nord de la Zone d'Activités Économiques de *la Montane*.

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 27 février 2007 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 07 mars 2007. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et deux révisions simplifiées respectivement approuvées par délibérations des 01 septembre 2008 et 22 décembre 2009.

La procédure de révision simplifiée du PLU est encadrée de manière spécifique par les articles L. 123-13, L. 123-14, L. 123-16, R. 123-21 et R. 123-21-1 du Code de l'urbanisme et relève pour le reste des modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12, R. 123-2 et R. 123-2-1, R. 123-15 à R. 123-17 et R. 123-24 à R. 123-25, ce qui signifie notamment qu'elle est soumise à enquête publique (article L. 123-10) dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement. Elle doit par ailleurs faire l'objet d'une concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme (article R. 123-21-1).

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications peuvent être décidées entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision. Par ailleurs, les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. La présente révision simplifiée est ainsi menée conjointement avec celles qui doivent :

- permettre l'implantation d'un projet de production d'énergie électrique par structures photovoltaïques,
- autoriser la suppression de deux espaces boisés classés dans le secteur de *Puy Salmon*,
- donner un statut réglementaire aux terrains sur lesquels est situé le Poste source d'Eyrein.

Le dossier de révision simplifiée du PLU comporte la présente notice **exposant les motifs des changements apportés au rapport de présentation du PLU** à travers :

- les caractéristiques du projet dans son environnement communal,
- le parti d'aménagement retenu par le porteur de projet,
- une analyse critique au regard des politiques publiques de développement durable.

Le cas échéant, il comporte également les modifications du **règlement** et du **zonage** (situation avant et après la révision simplifiée).

Le présent document a été rédigé par **Elise HENROT** et **Nicolas REMY-THOMAS**.

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que le raisonnement proposé dans le présent document constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL 1

I. UN PROJET POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE 5

A. Caractéristiques géographiques d'ensemble 5

B. Analyse à grande échelle du site concerné par le projet 11

C. Origine et nature du projet au sein du site 12

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 13

A. Un projet potentiellement compatible avec le PLU et le SCoT du Pays de Tulle 13

B. Modifiication des pièces du PLU 14

III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE 15

A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable 15

B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable 15

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable 16

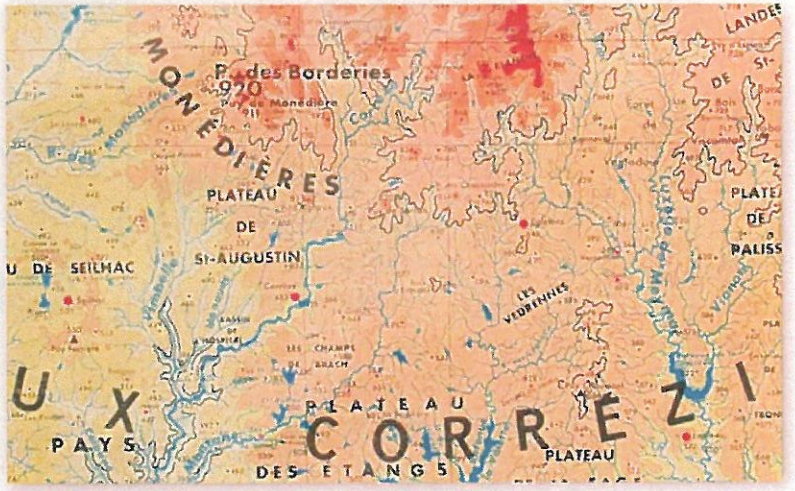
I. UN PROJET POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

A. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES D'ENSEMBLE

Principales sources :
- *Carte IGN au 1/25 000ème,*
- *Carte géologique au 1/50 000ème du BRGM,*
- *Site Internet de Météo France,*
- *Ingérop, Centrale Photovoltaïque de la Montane - Etude d'Impact, 2010,*
- *PLU de Saint-Priest de Gimel, 2007,*
- *DREAL Limousin,*
- *DIREN Limousin / Université de Limoges / Région Limousin, Paysages en Limousin, 2005.*

1. Le support : le cadre physique

La commune s'étend sur une petite partie des *Plateaux corréziens*, ensemble de relief intermédiaire entre les hautes terres formées par la Montagne limousine et les Bas-plateaux périphériques. Cet élément de plateau localement nommé *les Champs de Brach* se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 550 m, dominé par quelques légers surplombs pouvant atteindre 600 m. La *Montane* traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans une vallée faiblement encaissée.

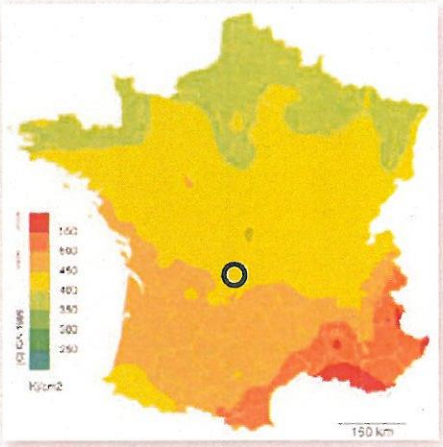


Contexte topographique et hydrographique (source : L. Dautrement, Carte physique de la Corrèze).

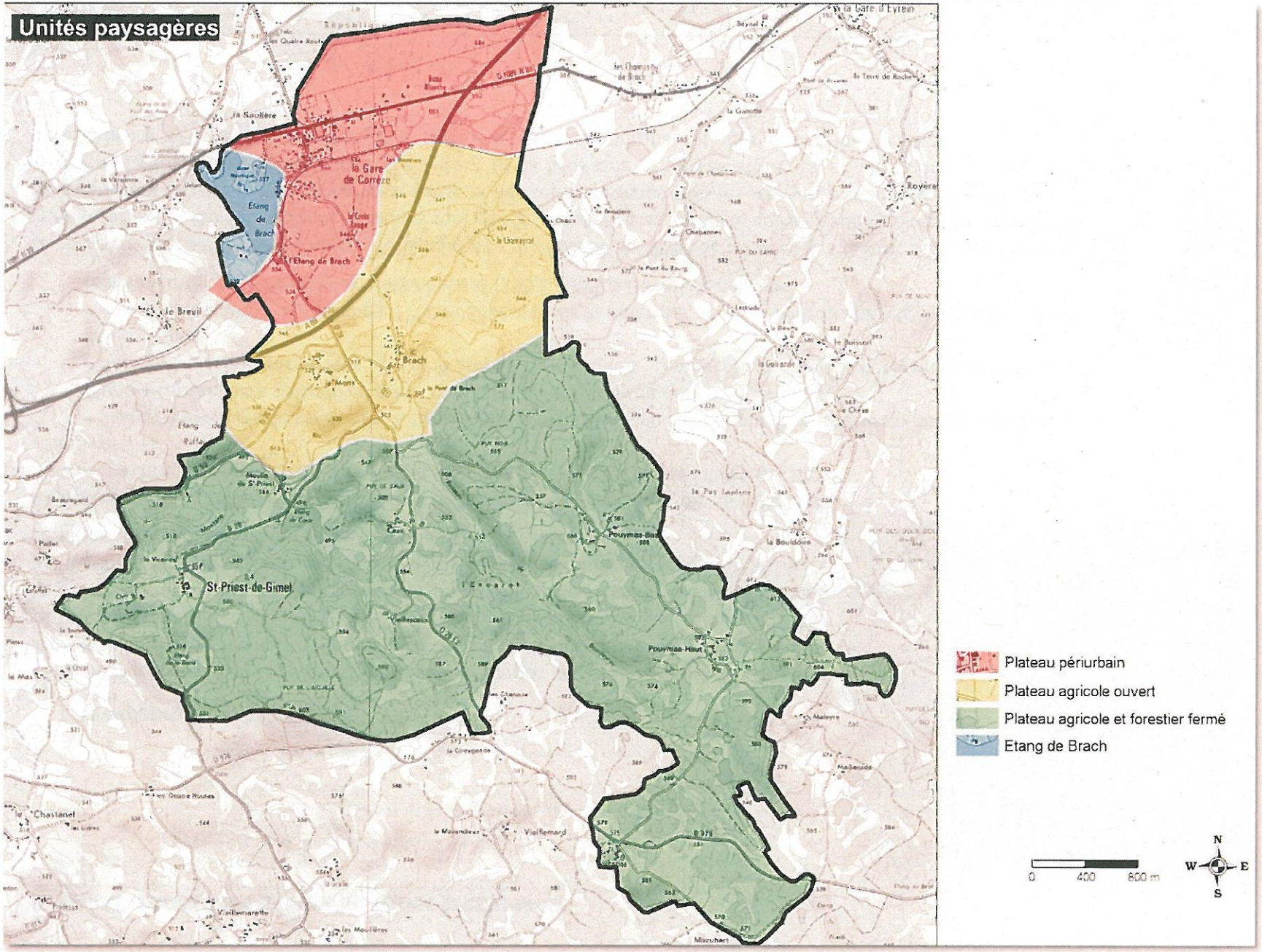
A l'échelle de la Corrèze, la commune s'inscrit au sein du mésoclimat dit du « *Pays de Tulle* » marqué par un climat de type océanique altéré aux caractéristiques plus continentales :

- des précipitations de l'ordre de 1 200 à 1 400 mm/an avec un régime pluviométrique qui permet de parler d'une alternance de périodes d'excès en eau et de périodes de déficits hydriques ;
- des températures moyennes avec une amplitude marquée : températures élevées l'été, mais nombreuses gelées l'hiver ;
- un ensoleillement compris entre 1750 et 2000 heures de soleil par an à l'échelle du département et un cumul mensuel moyen de l'insolation de 82 heures (1991-2000) à Brive-la-Gaillarde.

La commune est située dans l'unité géologique dite du *Plateau de Millevaches* dont le substrat est ici dominé par les leucogranites. Ces formations cristallines sont plutôt imperméables, de sorte que les eaux de pluie, qui s'infiltrent peu, génèrent un réseau hydrographique dense et des zones humides dans les secteurs en forme de cuvette. Ainsi, le réseau hydrographique est-il organisé autour de la *Montane* et de ses affluents, en situation hydrologique intermédiaire vis-à-vis de cette dernière et dont le territoire communal est quasi entièrement compris.



Rayonnement solaire global moyen annuel. Moyennes 1991-2000 (source : Météo France).


Unités paysagères
la Gare de Correze
Etang de Brach
l'Etang de Brach
le Breuil
Brach
St-Priest-de-Gimel
Pouymas-Haut
Chastanet
Vieillemard
Plateau périurbain
Plateau agricole ouvert
Plateau agricole et forestier fermé
Etang de Brach
0
400
800 m
N
W
E
S

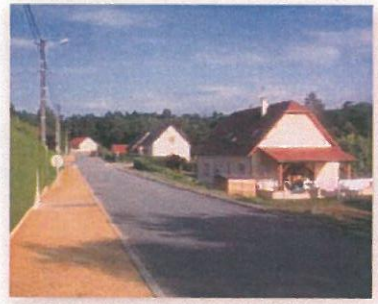
2. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit entièrement au sein de l'unité paysagère d'échelle régionale dites des *hauts plateaux Corréziens*, étroitement dépendantes du relief. A l'échelle de la commune, la combinaison des différents systèmes topographiques, hydrologiques, agronomiques, forestiers, avec les implantations et activités humaines permet de définir quatre sous-unités paysagères :

- le plateau périurbain de la *Gare de Corrèze* : il est occupé par le noyaux bâti le plus important de la commune. Celui-ci, de type périurbain s'est développé de façon linéaire le long de la RD 1089 en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, ce qui a conduit à une banalisation paysagère ;
- l'*étang de Brach* : mise en valeur touristique autour du plan d'eau créé à la faveur d'une dépression topographique ;
- le plateau agricole ouvert : organisé à partir des noyaux bâtis de *Brach* et du *Mons*, il offre de larges vues sur l'espace agricole vallonné entre l'A 89 et la vallée de la *Montane*.
- le plateau agricole et forestier fermé : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières autour des noyaux bâtis.

En dehors de la *Gare de Corrèze*, l'habitat est regroupé autour de 8 noyaux bâtis répartis sur le territoire. Le coefficient de dispersion particulièrement faible du bâti est une particularité peu commune dans le département.





3. Les valeurs : les sensibilités contemporaines

Quatre grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie : les écosystèmes aquatiques, ceux des forêts, ceux des prairies, ceux des landes humides et formations tourbeuses.

Les milieux aquatiques sont constitués par les lits des cours d'eau (la *Montane* et ses affluents), par quelques petits plans d'eau et leurs milieux naturels associés. Ils sont le siège d'une vie foisonnante, tant animale que végétale, qui joue un rôle primordial dans leur fonctionnement.







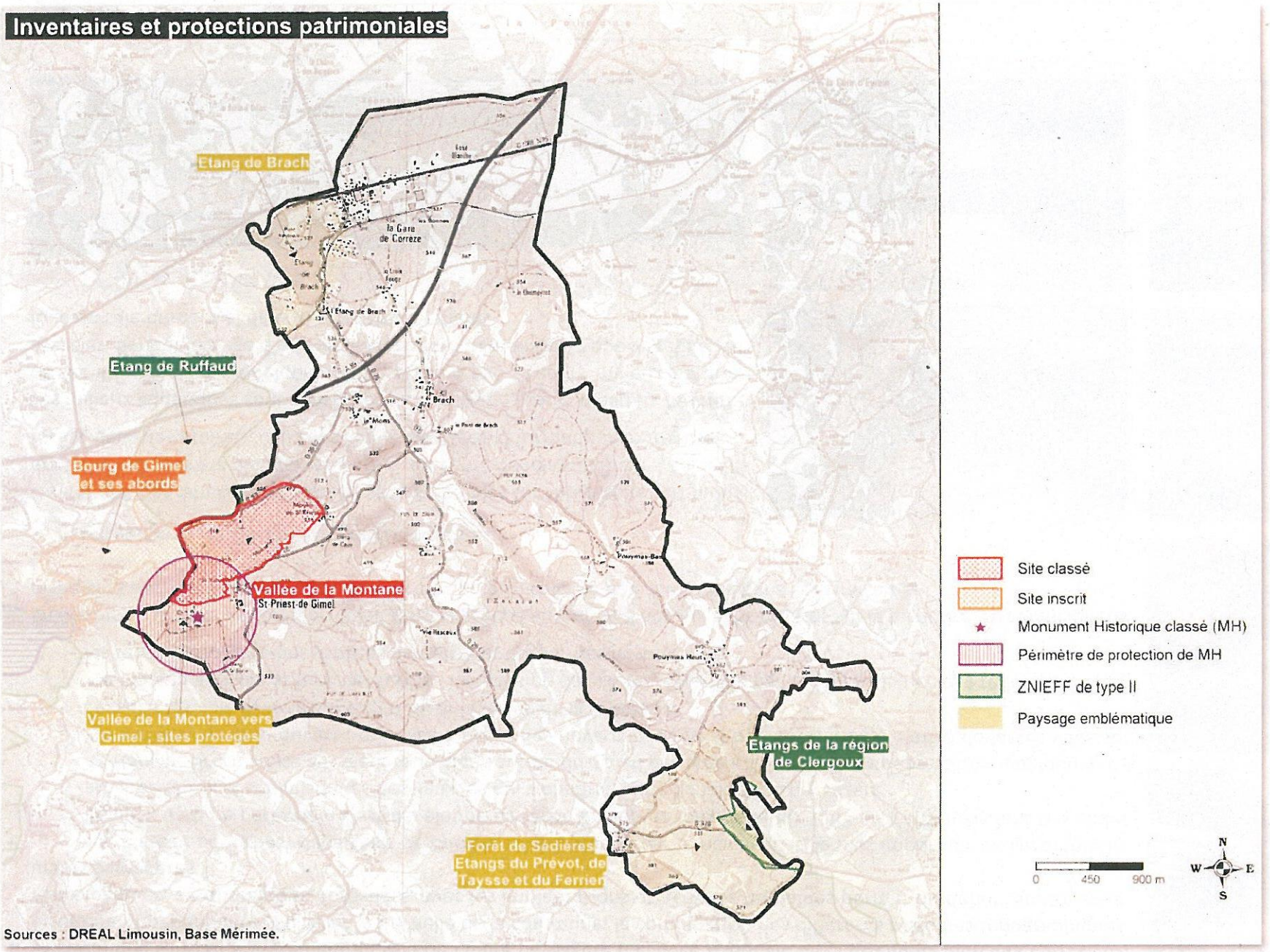
Prairie naturelle sur la ZAC de la Montane (juillet 2010).





Diversité des paysage de Saint-Priest de Gimel (source : Site Internet de la commune)

Inventaires et protections patrimoniales



Sources : DREAL Limousin, Base Mérimée.



Gare (source : Site Internet de la commune)



Mairie (source : Site Internet de la commune)

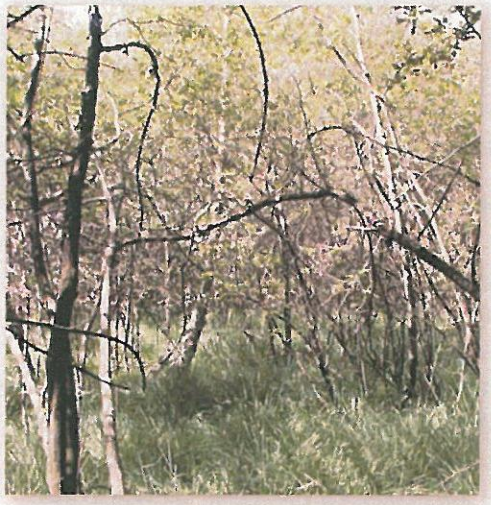
Les boisements, dans une dynamique de progression, occupent plus de 60 % du territoire communal. Les futaies plantées de conifères occupent aujourd'hui une place prépondérante au détriment des forêts de feuillus dont c'est l'aire de développement spontanée.

Les formations herbacées mésophiles ou hygrophiles résultent des pratiques agricoles sur ce plateau. Elles relèvent à la fois de la prairie permanente, qui a besoin d'être broutée ou fauchée pour rester ce qu'elle est et, dans une moindre mesure, de la prairie temporaire.

A cela il faut ajouter les zones de transition écologique entre deux écosystèmes, les écotones, dans lesquels la végétation joue un rôle important du fait de la marque physionomique prépondérante qu'elle imprime au paysage. Deux principaux écotones peuvent être observés dans la commune : les ripisylves d'une part, les milieux humides d'autre part.

La « mise en patrimoine », institutionnelle ou relèvant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel.

- Patrimoine naturel : la richesse écologique des milieux humides de l'*étang de Ruffaud* et des *étangs de la région de Clergoux* est reconnue institutionnement via l'inventaire des ZNIEFF. Ils offrent en particulier des formations humides : étang tourbeux, tourbière tremblante et abritent une flore aquatique dont certaines espèces bénéficient d'une protection nationale voire communautaire (Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Drosera à feuilles rondes, intermédiaire...) et une faune dont certaines espèces bénéficient également d'une protection nationale et communautaire (Petit murin, Engoulevent d'Europe, Bec croisé des sapins ou Lézard vivipare).



Bois de bouleaux marécageux (juillet 2010).



Linegrette (juillet 2010).



Paysage emblématique de l'étang de Brach (source : Géoportail, orthophoto 3D, 2004).

• Patrimoine culturel : parmi les plus remarquables, le *château du bourg* inscrit au titre des Monuments Historiques et la vallée de la Montane classée au titre des sites remarquables pour son caractère pittoresque. L'*Atlas Paysages en Limousin* signale également la présence de trois « *Paysages emblématiques du Limousin* » correspondant aux sites les plus identitaires du département (« *Etang de Brach* », « *Vallée de la Montane vers Gimel ; sites protégés* » et « *Forêt de Sédières-Etangs du Prévot, de Taysse et du Ferrier* »). La commune bénéficie également d'une construction patrimoniale qui relève de l'initiative populaire et concerne particulièrement le patrimoine rural diffus alimenté par les maisons paysannes, fréquemment caractérisées par une grande qualité de réhabilitation, le « petit patrimoine populaire » (puits, fournil, serve, muret de pierres, chemin, lavoir, croix...).



Château du bourg (source : Site Internet de la commune).

4. La technique : ressources et réseaux

La condition sine qua non du développement démographique des communes de l'espace rural ou périurbain est leur accessibilité. Située au passage du principal axe Est/Ouest de la Corrèze, la commune a depuis longtemps bénéficié d'une bonne accessibilité vers deux des plus importantes agglomérations départementales que sont Tulle et Ussel via Egletons, à travers deux modes de transport principaux que sont la route (RD 1089) et le rail (voie ferrée Brive-la-Gaillarde/Clermont-Ferrand). La voiture particulière règne aujourd'hui quasi sans partage malgré la présence d'une gare de voyageurs à la *Gare de Corrèze*. Aussi la voirie supporte-t-elle des trafics importants, en particulier la RD 1089 qui cumule un trafic à la fois local et de transit (quelques 6 000 véhicules/jours). Ce trafic s'avère important au regard de l'urbanisation, pour des raisons liées à la qualité de vie des riverains : accidentologie routière, pollution et nuisances sonores.... Ce constat a conduit le département à classer la RD 1089 parmi les « *Routes à grande circulation* » et parmi les routes départementales de première catégorie au sens défini par le Conseil général de la Corrèze. Cause ou conséquence de cette prédilection pour la voiture particulière, les déplacements en commun sont relativement limités. Or, dans le contexte de la lutte contre le changement climatique et en application des orientations prévues par le *Grenelle de l'Environnement*, cette mobilité collective tend à faire l'objet de toutes les attentions.

Parmi les ressources sensibles exigeant sollicitude et anticipation, l'eau fait l'objet d'enjeux stratégiques. Le développement des besoins et la diversification des usages de l'eau (alimentation en eau potable, usages agricoles, industriels, touristiques, de loisirs ...) tend, de manière générale, à multiplier les concurrences. En termes d'alimentation en eau potable, la consommation à Saint-Priest de Gimel est de l'ordre de 175l/hab/jour. Malgré la diminution de la part des résidences secondaires entre 1999 et 2007, d'importantes variations saisonnières sont enregistrées en lien avec les multirésidents et les vacanciers présents en période estivale.

En ce qui concerne le réseau électrique, l'ensemble des noyaux bâtis est desservi.

Enfin, la *Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze*, dont la commune fait partie, a pris la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers ». La plus grande partie des déchets municipaux est incinérée à l'usine de Rosiers-d'Egletons. La collecte sélective est pour sa part mise en place depuis 2001.

B. Analyse à grande échelle du site concerné par le projet

L'extension d'une zone résidentielle au Sud de La Gare Est : au contact des constructions riveraines de la RD 1089

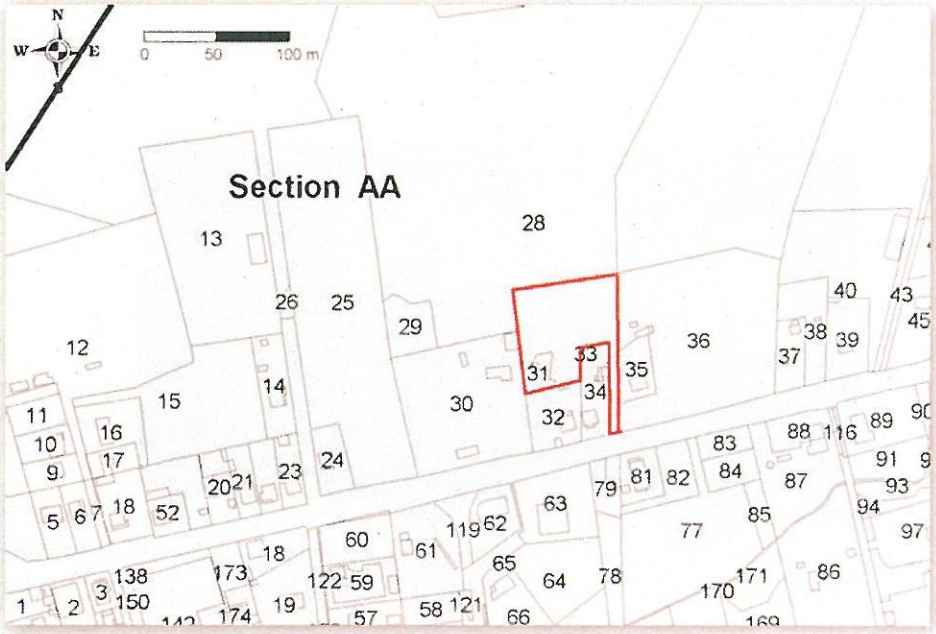
La zone résidentielle à étendre se trouve à *la Gare de Corrèze*, au Sud du lieu-dit *La Gare Est :* il s'agit de prolonger la zone U existante sur une partie de la parcelle cadastrée AO 28 (prochainement redécoupée en AO 60, AO 61 et AO 62).

Dans ce secteur de *la Gare de Corrèze* stratégique pour la commune, la densification résidentielle se réalise au coup par coup, par le biais de l'initiative privée, essentiellement sous la forme de pavillons individuels implantés en mode plutôt diffus sur des parcelles de taille moyenne à grande. Les constructions progressent sur ce site relativement plat aux dépends d'une futaie mixte à pins prépondérants, à faible distance de la RD 1089 qui commande le développement en mode linéaire de l'urbanisation. L'accès à cet axe structurant du bassin de vie de Tulle s'opère par une réservation sur la parcelle 28.

Ce secteur de parcelles privatives jouxte le grand terrain appartenant au *SYMA du Pays de Tulle* (parcelle 28, prochainement 62) dont une partie est pressentie pour accueillir le projet de centrale photovoltaïque. Le site concerné s'inscrit ainsi en limite du projet (de 80 à 100 m de l'aire d'implantation clôturée), dans un espace en lisière de forêt, depuis lequel la perception du projet voisin pourrait être très forte.



Zone résidentielle à étendre (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2004).



Situation cadastrale de la zone résidentielle à étendre.

C. Origine et nature du projet au sein du site

L'extension d'une zone résidentielle : au bénéfice d'un aménagement privé

Le projet d'extension de la zone U à *la Gare de Corrèze*, au Nord en direction du lieu-dit *La Gare Est,* est étroitement lié au projet de centrale photovoltaïque : il s'agit d'une mesure compensatoire envisagée dans le cadre de la concertation avec les parties prenantes du projet.

Les constructions susceptibles de venir s'implanter sur les parcelles rendues constructibles ne peuvent être connues à l'avance, du moins seront-elles conformes au règlement de la zone U concernée.



Front urbain devant la zone résidentielle à étendre. (juillet 2010).

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. UN PROJET POTENTIELLEMENT COMPATIBLE AVEC LE PLU ET LE SCOT DU PAYS DE TULLE

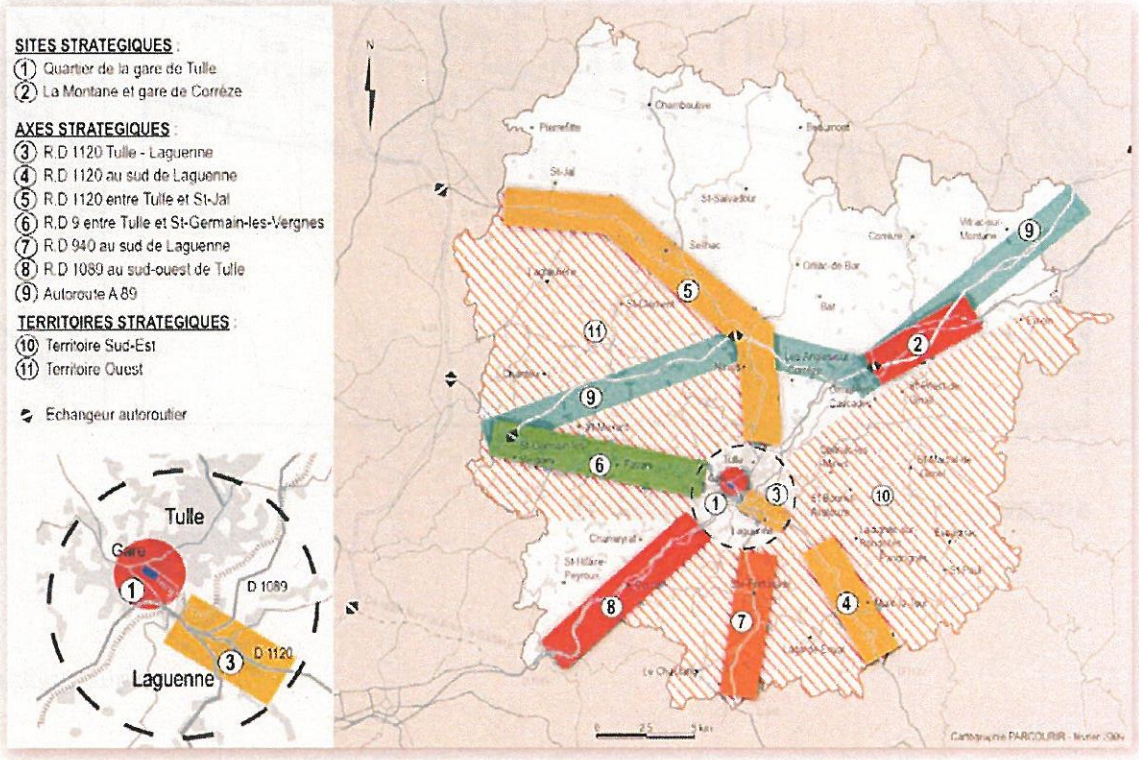
Principales sources : - PLU de Saint-Priest-de-Gimel, Projet d'Aménagement et de Développement durable, 2009
- SCoT du Pays de Tulle, 2009.

Extension d'une zone résidentielle dans le secteur de la Gare Est

Le projet d'extension de la zone U existante de *la Gare de Corrèze* en direction du Nord suppose de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents d'orientations stratégiques qui s'imposent à la commune.

La localisation du projet au sein de la configuration urbanistique d'ensemble de la commune s'avère tout-à-fait cohérente avec les orientations spatiales du *Document d'Orientations Générales* (DOG) du SCoT : privilégier la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation dans les secteurs déjà équipés et bien structurés pour optimiser les équipements existants, limiter le mitage et la consommation des terres agricoles et naturelles. Le projet s'avère également parfaitement cohérent avec l'axe 2 du PADD du PLU qui consiste à « *Développer le centre d'équipements, services, habitat et activités de la Gare de Corrèze* ».

Dans un secteur où l'urbanisation tend à se développer en mode linéaire suivant le passage de la RD 1089, l'extension de la zone constructible vers le Nord répond à une logique d'épaississement de l'existant, modeste contribution à la formation d'un véritable noyau bâti qui demeurera quoiqu'il en soit limité par l'implantation de la centrale photovoltaïque.



Les secteurs stratégiques du SCoT de Tulle et Coeur de Corrèze (Source : Document d'Orientation Stratégique).

B. Modification des pièces du PLU

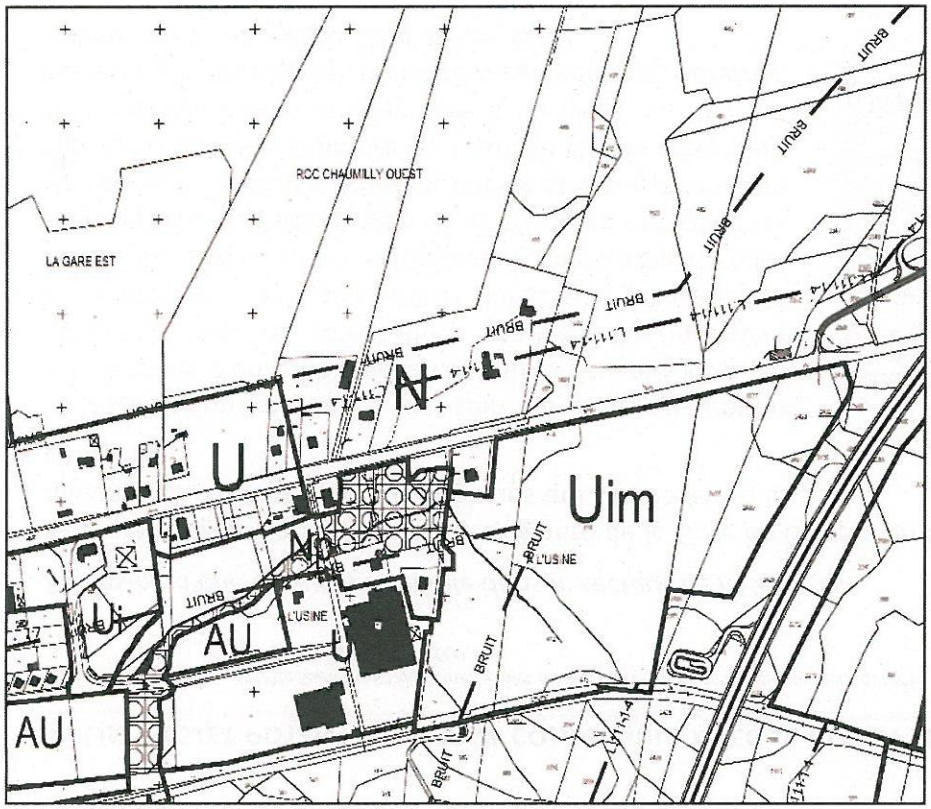
Modification du zonage

La révision simplifiée du PLU conduit à modifier le zonage par le changement d'affectation de parcelles actuellement situées en zone N vers une zone U.

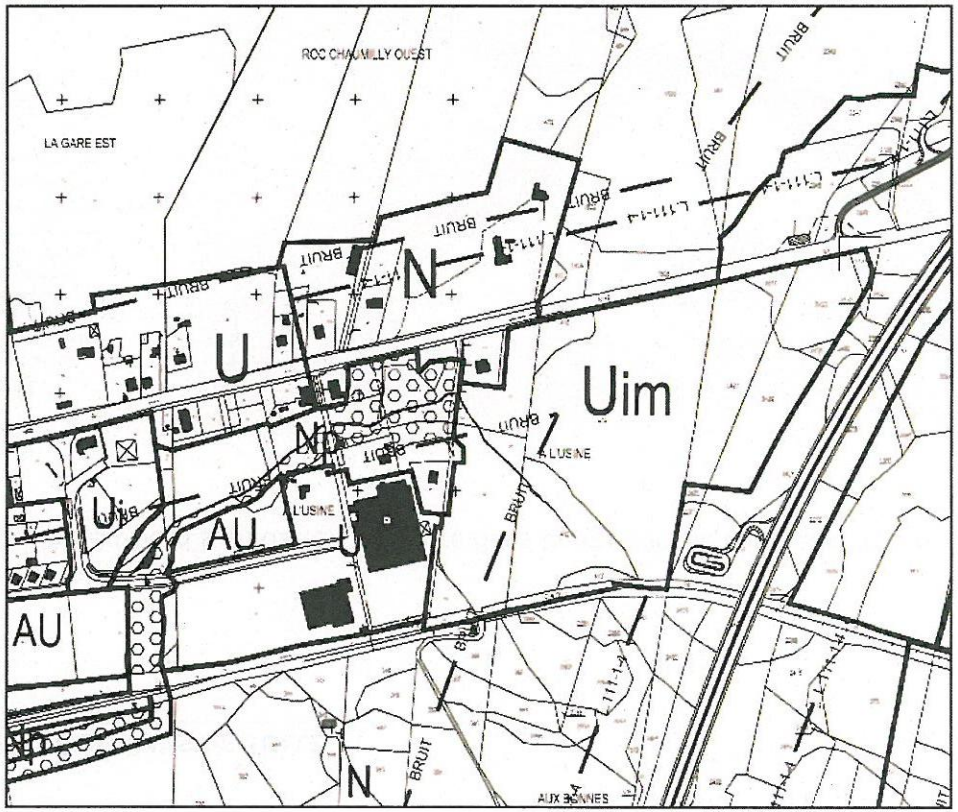
Modification du règlement

La révision simplifiée du PLU n'implique aucune modification du règlement.

Zonage du PLU avant modifications



Zonage du PLU apres modifications



III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE

A. QUALITÉ DE VIE : LA COMPOSANTE SOCIALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Aucune incidence négative en matière de paysage n'est à signaler s'agissant de l'extension de la zone U vers le Nord en direction du lieu-dit *la Gare Est* à *la Gare de Corrèze*. De nouvelles constructions pavillonnaires d'initiative privée sont attendues dans un secteur où il en existe déjà plusieurs et, à défaut d'aménagement qualitatif d'ensemble, il revient aux résidents actuels et aux futurs acquéreurs de préserver leur intimité. Tout au plus peut-on signaler le voisinage potentiellement délicat entre ces nouvelles constructions et, d'une part, l'aire de dépôt de déchets, fers et métaux liée à l'activité de récupération et recyclage de l'entreprise *Corrèze Récupérations* et, d'autre part, la future centrale photovoltaïque. Dans ce dernier cas, le parti général d'aménagement paysager choisi par le porteur du projet tend à supprimer la confrontation visuelle directe.

Le projet d'extension vers le Nord de la zone U existante de *la Gare de Corrèze* soulève la question d'un accès supplémentaire sur la RD 1089. Le voisinage avec l'aire de dépôt de déchets, fers et métaux liée à l'activité de récupération et recyclage de l'entreprise *Corrèze Récupérations* est également susceptible d'apparaître comme une source potentielle de nuisances sonores. Enfin, une partie importante des parcelles concernées sont incluses dans la bande des 75 m de recul vis-à-vis de la RD 1089 : les constructions envisagées échappent aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du *Code de l'urbanisme* dans la mesure où il ne s'agit que d'une légère extension de zone U dans un secteur qui ne saurait être considéré comme en dehors d'un espace urbanisé de la commune.

B. LA SENSIBILITÉ DES MILIEUX NATURELS : LA COMPOSANTE ÉCOLOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet qui motive la révision simplifiée, faiblement consommateurs d'espace, n'est pas de nature à rompre un équilibre en matière d'utilisation des sols. Ce projet résidentiel constitue une extension en continuité très limitée, même si en mode relativement lâche (projet d'extension vers le Nord de la zone U existante de *la Gare de Corrèze)*.

Le projet d'extension vers le Nord de la zone U existante de *la Gare de Corrèze*, est susceptible d'induire des incidences potentiellement notables sur la qualité des écosystèmes. C'est essentiellement la qualité des eaux domestiques restituées au milieu naturel qui mérite une attention : de ce point de vue, la collectivité offre de bonnes garanties dans la mesure où la zone U à conforter en limite immédiate de la zone d'assainissement collectif facilite le raccordement des constructions à venir. Ce secteur de développement bénéficie, au même titre que les autres zones constructibles, de la mise en oeuvre récente d'une nouvelle station d'épuration.

Aucune relation dommageable n'est concevable entre le projet résidentiel et le site Natura 2000 le plus proche « *Vallée de la Montane vers Gimel* ». Parmi les habitats naturels qui justifient l'intérêt porté à ce site, deux sont considérés comme prioritaires : les « *forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior* » et les « *formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes* ». Les espèces végétales et animales présentes sont les suivantes :

- Amphibiens et reptiles : *Sonneur à ventre jaune,*
- Invertébrés : *Ecrevisse à pattes blanches, Lucane cerf-volant,*
- Mammifères : *Loutre,*
- Plantes : *Thrichomane remarquable,*
- Poissons : *Chabot.*

Le site Natura 2000 est situé à plusieurs kilomètres en aval du secteur concerné par la révision simplifiée, via le principal affluent de rive droite de *la Montane* à Saint-Priest-de-Gimel qui transite par les *étangs de Brach* et de *Ruffaud*. Compte tenu du rôle régulateur de ces plans d'eau, aucune modification du régime hydrologique du cours d'eau ne saurait être imputée à la centrale photovoltaïque ou aux deux projets résidentiels. Ces derniers soulèvent en sus la question de la qualité des eaux domestiques rendues au milieu naturel : la localisation des secteurs résidentiels à conforter ou à aménager au sein ou en limite immédiate du zonage d'assainissement collectif et la mise en oeuvre d'une nouvelle station d'épuration offrent des garanties suffisantes. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du *Code de l'environnement* en application des articles L. 121-10 à L. 121-15 du *Code de l'urbanisme* relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la nature des écosystèmes inventoriés ou protégés, l'éloignement significatif du projet vis-à-vis de l'ensemble de ces entités patrimoniales remarquables et leur localisation nettement en aval du sous bassin-versant concerné, forment autant d'arguments qui plaident en faveur d'une absence notable d'incidences écologiques, insuffisantes pour justifier une évaluation plus approfondie.

La localisation du secteur résidentiel à conforter au coeur de l'agglomération de *la Gare de Corrèze* offre des possibilités satisfaisantes pour les ménages concernés de recourir aux services et équipements du quotidien concentrés à proximité. Sous l'angle de la rationalisation de la demande de déplacements, cette proximité constitue un facteur essentiel dans la perspective d'une limitation des consommations de carburants issus de ressources fossiles et des émissions de gaz à effet de serre.

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable

Le projet résidentiel n'implique pas de conflit d'usage : l'extension vers le Nord de la zone U existante de *la Gare de Corrèze* est réalisé au profit de la commune à travers une mesure compensatoire envisagée dans le cadre de la concertation avec les parties prenantes du projet de centrale photovoltaïque.



PLU de Saint-Priest-de-Gimel

Révision simplifiée n° 6

Notice explicative pour autoriser la suppression partielle d'Espaces Boisés Classés dans le secteur de *Puy Salmon*

Décembre 2010

GEOSCOPE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL

Principales sources : - Site Internet Légifrance, consulté le 18/10/2010,
- PLU de Saint-Priest-de-Gimel, approuvé le 27/02/2007,
- DDT, Agence de Moyenne Corrèze, Cahier des charges de consultation, 2010.

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de Plan Local d'Urbanisme (PLU), rendue effective par délibération du 1er octobre 2010, pour autoriser la suppression de deux espaces boisés classés dans le secteur de *Puy Salmon*.

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 27 février 2007 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 07 mars 2007. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et deux révisions simplifiées respectivement approuvées par délibérations des 01 septembre 2008 et 22 décembre 2009.

La procédure de révision simplifiée du PLU est encadrée de manière spécifique par les articles L. 123-13, L. 123-14, L. 123-16, R. 123-21 et R. 123-21-1 du Code de l'urbanisme et relève pour le reste des modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12, R. 123-2 et R. 123-2-1, R. 123-15 à R. 123-17 et R. 123-24 à R. 123-25, ce qui signifie notamment qu'elle est soumise à enquête publique (article L. 123-10) dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement. Elle doit par ailleurs faire l'objet d'une concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme (article R. 123-21-1).

Conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications peuvent être décidées entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision. Par ailleurs, les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. La présente révision simplifiée est ainsi menée conjointement avec celles qui doivent :

- permettre l'implantation d'un projet de production d'énergie électrique par structures photovoltaïques,
- étendre une zone U, secteur de la *Gare de Corrèze*, au Nord de la Zone d'Activités Économiques de *la Montane*,
- donner un statut réglementaire aux terrains sur lesquels est situé le Poste source d'Eyrein.

Le dossier de révision simplifiée du PLU comporte la présente notice **exposant les motifs des changements apportés au rapport de présentation du PLU** à travers :

- les caractéristiques du projet dans son environnement communal,
- le parti d'aménagement retenu par le porteur de projet,
- une analyse critique au regard des politiques publiques de développement durable.

Le cas échéant, il comporte également les modifications du **règlement** et du **zonage** (situation avant et après la révision simplifiée).

Le présent document a été rédigé par **Elise HENROT** et **Nicolas REMY-THOMAS**.

Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que le raisonnement proposé dans le présent document constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : UNE REVISION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-PRIEST-DE-GIMEL 1

I. UN PROJET POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE 5

A. Caractéristiques géographiques d'ensemble 5

B. Analyse à grande échelle du site concerné par le projet 11

C. Origine et nature du projet au sein du site 13

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUÊTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 15

A. Projet potentiellement compatible avec le PLU et le SCoT du Pays de Tulle 15

C. Modifiication des pièces du PLU 17

III. INTERACTIONS ÉCOLOGIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES : ÉLÉMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE 19

A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable 19

B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable 19

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable 21

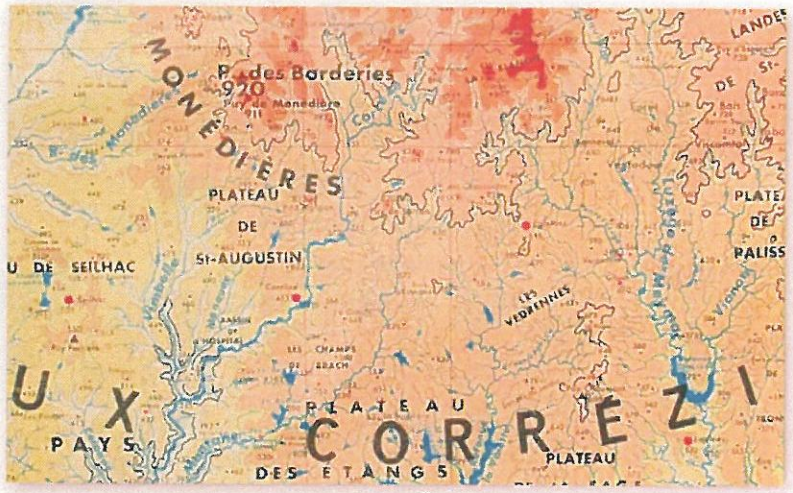
I. UN PROJET POUR UNE COMMUNE PÉRIURBAINE

A. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES D'ENSEMBLE

Principales sources :
- *Carte IGN au 1/25 000ème,*
- *Carte géologique au 1/50 000ème du BRGM,*
- *Site Internet de Météo France,*
- *PLU de Saint-Priest de Gimel, 2007,*
- *DREAL Limousin,*
- *DIREN Limousin / Université de Limoges / Région Limousin, Paysages en Limousin, 2005.*

1. Le support : le cadre physique

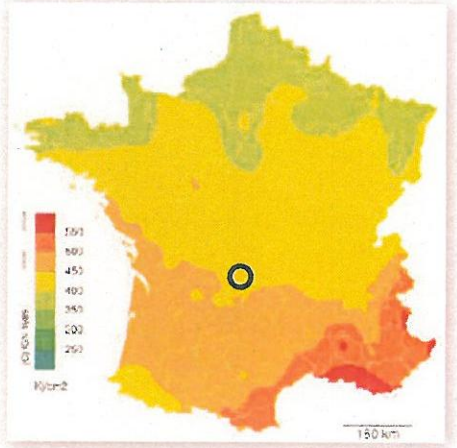
La commune s'étend sur une petite partie des *Plateaux corréziens*, ensemble de relief intermédiaire entre les hautes terres formées par la Montagne limousine et les Bas-plateaux périphériques. Cet élément de plateau localement nommé *les Champs de Brach* se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 550 m, dominé par quelques légers surplombs pouvant atteindre 600 m. La *Montane* traverse le territoire communal d'Est en Ouest dans une vallée faiblement encaissée.



Contexte topographique et hydrographique (source : L. Dautrement, Carte physique de la Corrèze).

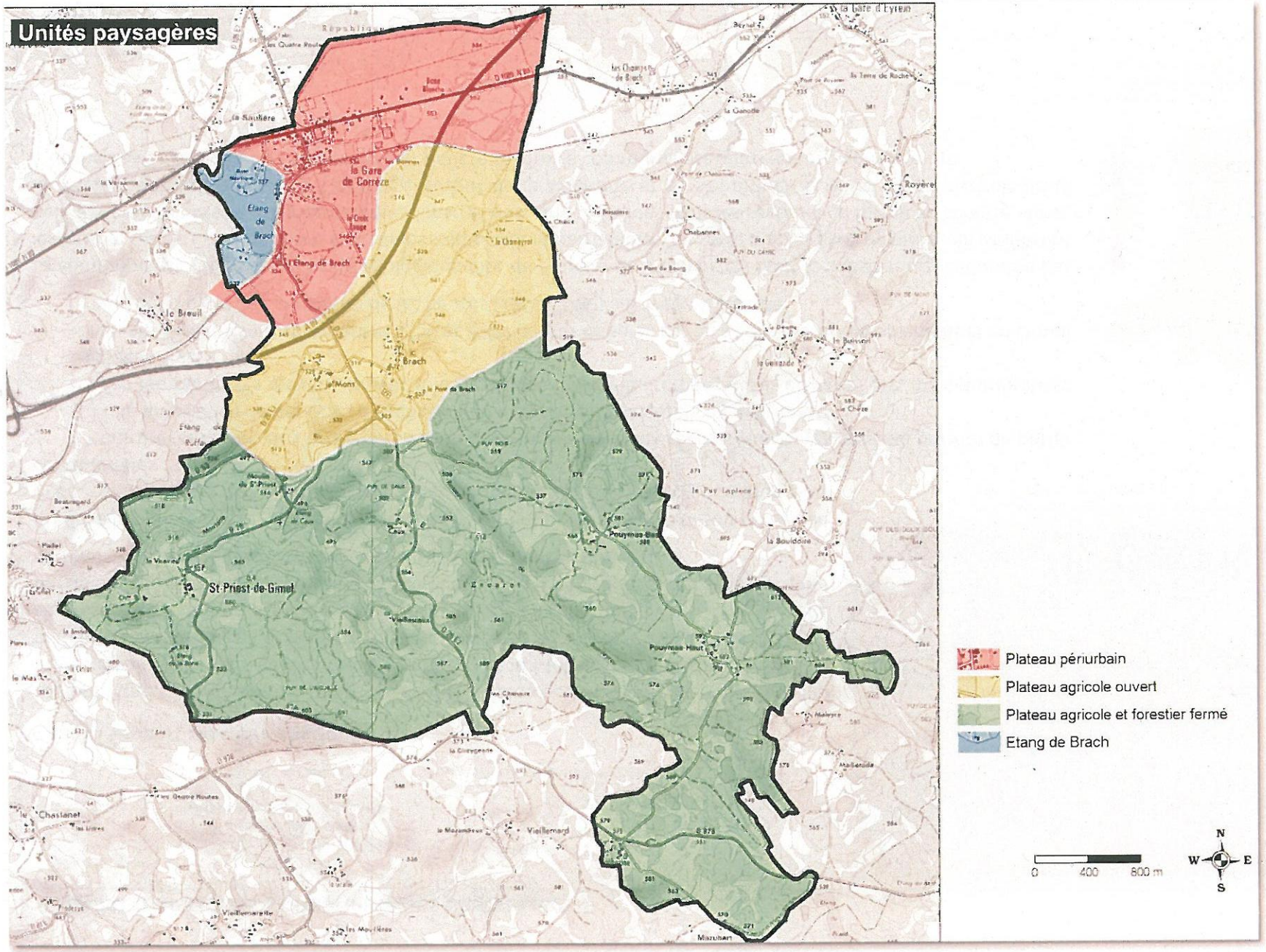
A l'échelle de la Corrèze, la commune s'inscrit au sein du mésoclimat dit du *« Pays de Tulle »* marqué par un climat de type océanique altéré aux caractéristiques plus continentales :

- des précipitations de l'ordre de 1 200 à 1 400 mm/an avec un régime pluviométrique qui permet de parler d'une alternance de périodes d'excès en eau et de périodes de déficits hydriques ;
- des températures moyennes avec une amplitude marquée : températures élevées l'été, mais nombreuses gelées l'hiver ;
- un ensoleillement compris entre 1750 et 2000 heures de soleil par an à l'échelle du département et un cumul mensuel moyen de l'insolation de 82 heures (1991-2000) à Brive-la-Gaillarde.



Rayonnement solaire global moyen annuel. Moyennes 1991-2000 (source : Météo France).

La commune est située dans l'unité géologique dite du *Plateau de Millevaches* dont le substrat est ici dominé par les leucogranites. Ces formations cristallines sont plutôt imperméables, de sorte que les eaux de pluie, qui s'infiltrent peu, génèrent un réseau hydrographique dense et des zones humides dans les secteurs en forme de cuvette. Ainsi, le réseau hydrographique est-il organisé autour de la *Montane* et de ses affluents, en situation hydrologique intermédiaire vis-à-vis de cette dernière et dont le territoire communal est quasi entièrement compris.


Unités paysagères
la Gare de Corrèze
Etang de Brach
l'Etang de Brach
le Breuil
Brach
St-Priest-de-Gimel
Pouyreau-Haut
Plateau périurbain
Plateau agricole ouvert
Plateau agricole et forestier fermé
Etang de Brach
0
400
800 m
N
W
E
S

2. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit entièrement au sein de l'unité paysagère d'échelle régionale dites des *hauts plateaux Corréziens*, étroitement dépendantes du relief. A l'échelle de la commune, la combinaison des différents systèmes topographiques, hydrologiques, agronomiques, forestiers, avec les implantations et activités humaines permet de définir quatre sous-unités paysagères :

- le plateau périurbain de la *Gare de Corrèze* : il est occupé par le noyaux bâti le plus important de la commune. Celui-ci, de type périurbain s'est développé de façon linéaire le long de la RD 1089 en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, ce qui a conduit à une banalisation paysagère ;
- l'*étang de Brach* : mise en valeur touristique autour du plan d'eau créé à la faveur d'une dépression topographique ;
- le plateau agricole ouvert : organisé à partir des noyaux bâtis de *Brach* et du *Mons*, il offre de larges vues sur l'espace agricole vallonné entre l'A 89 et la vallée de la *Montane*.
- le plateau agricole et forestier fermé : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières autour des noyaux bâtis.





En dehors de la *Gare de Corrèze*, l'habitat est regroupé autour de 8 noyaux bâtis répartis sur le territoire. Le coefficient de dispersion particulièrement faible du bâti est une particularité peu commune dans le département.

3. Les valeurs : les sensibilités contemporaines

Quatre grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie : les écosystèmes aquatiques, ceux des forêts, ceux des prairies, ceux des landes humides et formations tourbeuses.

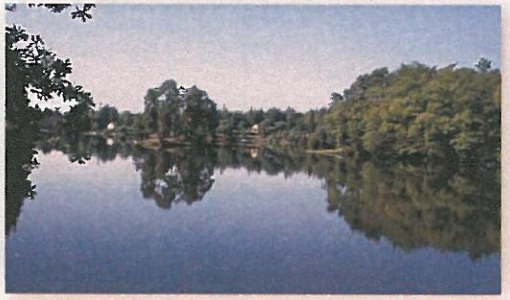
Les milieux aquatiques sont constitués par les lits des cours d'eau (la *Montane* et ses affluents), par quelques petits plans d'eau et leurs milieux naturels associés. Ils sont le siège d'une vie foisonnante, tant animale que végétale, qui joue un rôle primordial dans leur fonctionnement.







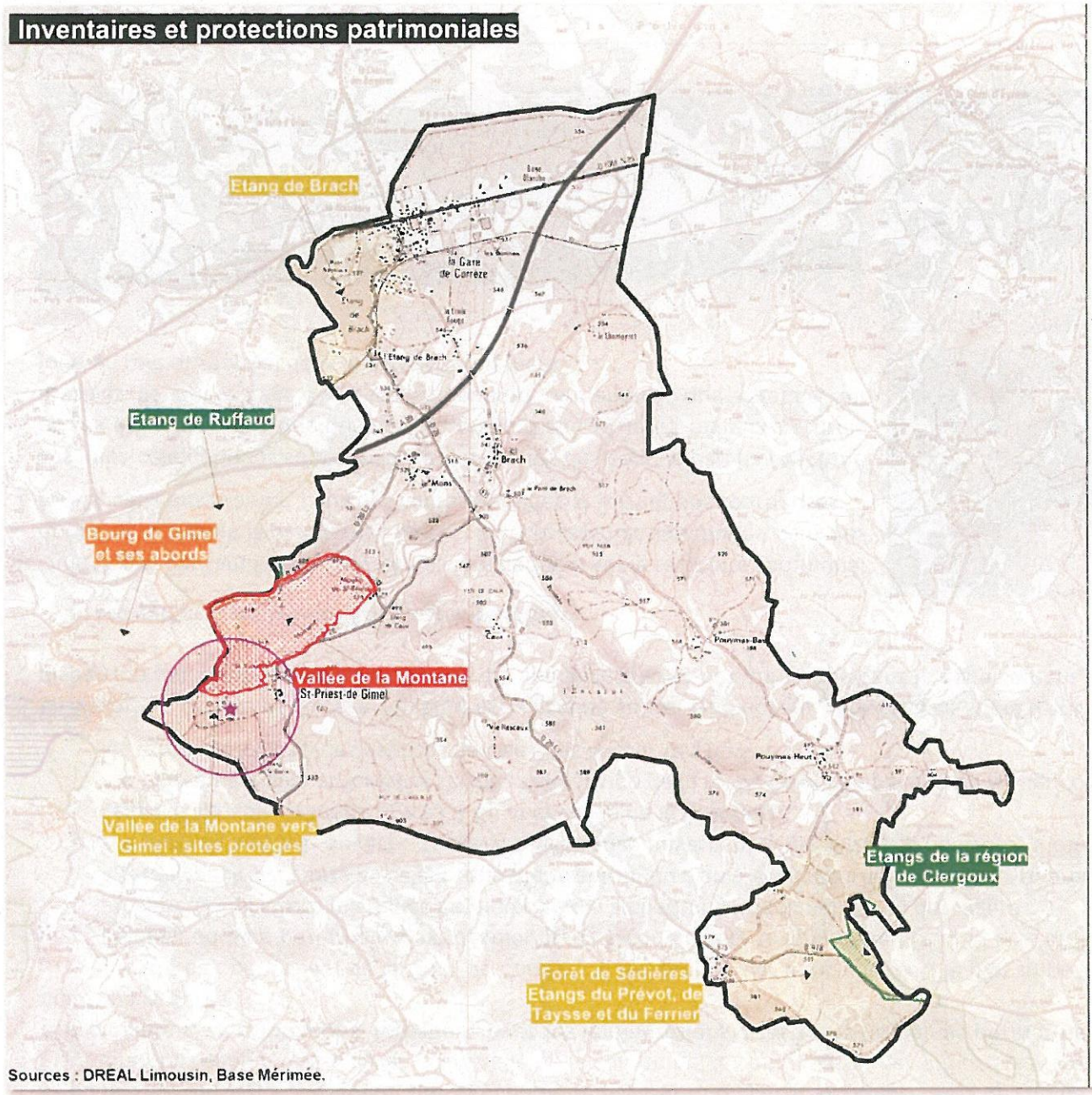
Prairie naturelle sur la ZAC de la Montane (juillet 2010).





Diversité des paysage de Saint-Priest de Gimel (source : Site Internet de la commune)

Inventaires et protections patrimoniales



Sources : DREAL Limousin, Base Mérimée.



Gare (source : Site Internet de la commune)



Mairie (source : Site Internet de la commune)

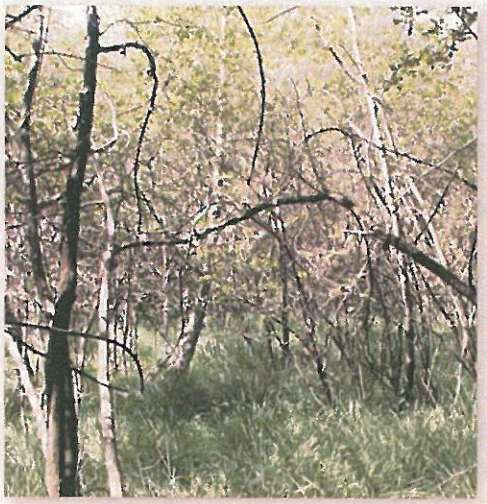
Les boisements, dans une dynamique de progression, occupent plus de 60 % du territoire communal. Les futaies plantées de conifères occupent aujourd'hui une place prépondérante au détriment des forêts de feuillus dont c'est l'aire de développement spontanée.

Les formations herbacées mésophiles ou hygrophiles résultent des pratiques agricoles sur ce plateau. Elles relèvent à la fois de la prairie permanente, qui a besoin d'être broutée ou fauchée pour rester ce qu'elle est et, dans une moindre mesure, de la prairie temporaire.

A cela il faut ajouter les zones de transition écologique entre deux écosystèmes, les écotones, dans lesquels la végétation joue un rôle important du fait de la marque physionomique prépondérante qu'elle imprime au paysage. Deux principaux écotones peuvent être observés dans la commune : les ripisylves d'une part, les milieux humides d'autre part.

La « mise en patrimoine », institutionnelle ou relèvant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel.

- Patrimoine naturel : la richesse écologique des milieux humides de l'*étang de Ruffaud* et des *étangs de la région de Clergoux* est reconnue institutionnement via l'inventaire des ZNIEFF. Ils offrent en particulier des formations humides : étang tourbeux, tourbière tremblante et abritent une flore aquatique dont certaines espèces bénéficient d'une protection nationale voire communautaire (Littorelle à une fleur, Flûteau nageant, Drosera à feuilles rondes, intermédiaire...) et une faune dont certaines espèces bénéficient également d'une protection nationale et communautaire (Petit murin, Engoulevent d'Europe, Bec croisé des sapins ou Lézard vivipare).



Bois de bouleaux marécageux (juillet 2010).



Linegrette (juillet 2010).



Paysage emblématique de l'étang de Brach (source : Géoportail, orthophoto 3D, 2004).

• Patrimoine culturel : parmi les plus remarquables, le *château du bourg* inscrit au titre des Monuments Historiques et la vallée de la Montane classée au titre des sites remarquables pour son caractère pittoresque. L'*Atlas Paysages en Limousin* signale également la présence de trois « *Paysages emblématiques du Limousin* » correspondant aux sites les plus identitaires du département (« *Etang de Brach », « Vallée de la Montane vers Gimel ; sites protégés »* et « *Forêt de Sédières-Etangs du Prévot, de Taysse et du Ferrier »*). La commune bénéficie également d'une construction patrimoniale qui relève de l'initiative populaire et concerne particulièrement le patrimoine rural diffus alimenté par les maisons paysannes, fréquemment caractérisées par une grande qualité de réhabilitation, le « petit patrimoine populaire » (puits, fournil, serve, muret de pierres, chemin, lavoir, croix...).



Château du bourg (source : Site Internet de la commune).

4. La technique : ressources et réseaux

La condition sine qua non du développement démographique des communes de l'espace rural ou périurbain est leur accessibilité. Située au passage du principal axe Est/Ouest de la Corrèze, la commune a depuis longtemps bénéficié d'une bonne accessibilité vers deux des plus importantes agglomérations départementales que sont Tulle et Ussel via Egletons, à travers deux modes de transport principaux que sont la route (RD 1089) et le rail (voie ferrée Brive-la-Gaillarde/Clermont-Ferrand). La voiture particulière règne aujourd'hui quasi sans partage malgré la présence d'une gare de voyageurs à la *Gare de Corrèze*. Aussi la voirie supporte-t-elle des trafics importants, en particulier la RD 1089 qui cumule un trafic à la fois local et de transit (quelques 6 000 véhicules/jours). Ce trafic s'avère important au regard de l'urbanisation, pour des raisons liées à la qualité de vie des riverains : accidentologie routière, pollution et nuisances sonores.... Ce constat a conduit le département à classer la RD 1089 parmi les « *Routes à grande circulation* » et parmi les routes départementales de première catégorie au sens défini par le Conseil général de la Corrèze. Cause ou conséquence de cette prédilection pour la voiture particulière, les déplacements en commun sont relativement limités. Or, dans le contexte de la lutte contre le changement climatique et en application des orientations prévues par le *Grenelle de l'Environnement*, cette mobilité collective tend à faire l'objet de toutes les attentions.

Parmi les ressources sensibles exigeant sollicitude et anticipation, l'eau fait l'objet d'enjeux stratégiques. Le développement des besoins et la diversification des usages de l'eau (alimentation en eau potable, usages agricoles, industriels, touristiques, de loisirs ...) tend, de manière générale, à multiplier les concurrences. En termes d'alimentation en eau potable, la consommation à Saint-Priest de Gimel est de l'ordre de 175l/hab/jour. Malgré la diminution de la part des résidences secondaires entre 1999 et 2007, d'importantes variations saisonnières sont enregistrées en lien avec les multirésidents et les vacanciers présents en période estivale.

En ce qui concerne le réseau électrique, l'ensemble des noyaux bâtis est desservi.

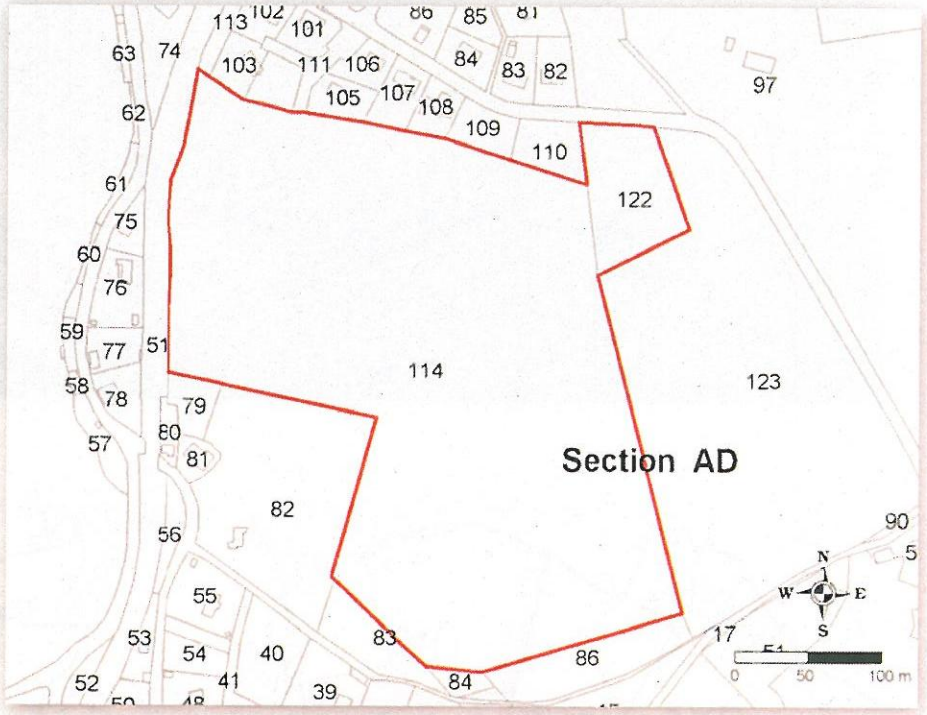
Enfin, la *Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze*, dont la commune fait partie, a pris la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers ». La plus grande partie des déchets municipaux est incinérée à l'usine de Rosiers-d'Egletons. La collecte sélective est pour sa part mise en place depuis 2001.

B. Analyse à grande échelle du site concerné par le projet

Principales sources : - Site Internet du Conseil général de la Corrèze, 2010,
- SYMA Pays de Tulle, Projet photovoltaïque de la Montane, 2010,
- EDF Énergies nouvelles, présentation du Projet photovoltaïque de la Montane lors de la réunion de travail du 22/09/2010 au Conseil général de la Corrèze,
- Ingérop, Étude d'impact, 09/2010.

La suppression partielle de deux Espaces Boisés Classés dans le secteur de Puy Salmon : afin d'autoriser l'accès à une zone AU

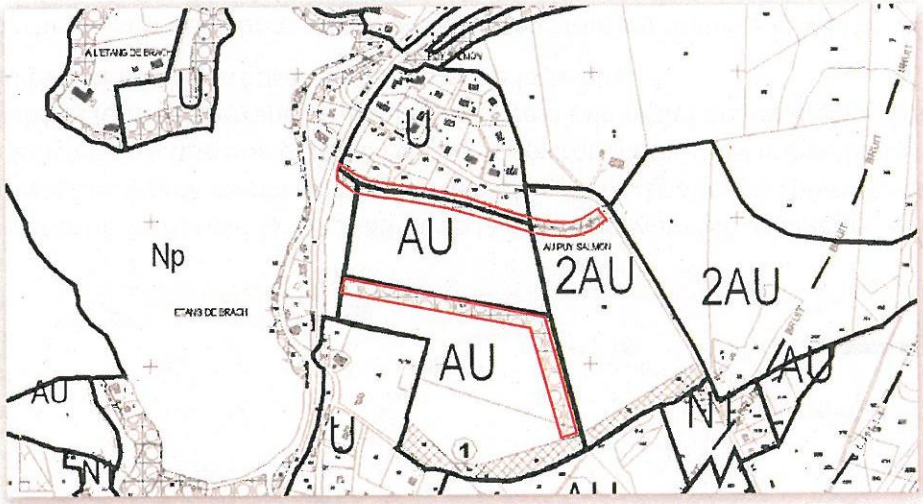
Les deux *Espaces Boisés Classés* à ouvrir partiellement se situent à *la Gare de Corrèze*, sur les parties de parcelles cadastrées AD 113, AD 114, AD 103, AD 104, AD 111, AD 105, AD 107, AD 108, AD 109, AD 110, AD 122 et AD 123 pour le premier, et AD 114 pour le second. Le premier est implanté peu ou prou le long d'un écoulement intermittent qui rejoint l'*Etang de Brach*, entre une zone U au Nord connue sous le nom de « lotissement de *Puy Salmon* » et une zone AU au Sud actuellement boisée qui fait l'objet d'un projet d'extension du lotissement qui prendra le nom de « *Le Clos des chênes* ». Plus qu'une végétation de type rivulaire, il s'agit d'un simple tampon de 10 m de part et d'autre de la limite entre les zones U et AU. Aussi correspond-t-il, pour la zone U au Nord, aux jardins des pavillons qui forment le lotissement du *Puy Salmon* et, pour la zone AU au Sud, à la lisière d'une formation boisée relativement cohérente dominée par un mélange pauvre de futaie de feuillus et taillis. Le second, implanté au coeur même de ce boisement, correspond également à un tampon de 10 m en limite de deux zones AU.



Situation cadastrale du lotissement le Clos des Chênes.

Sur le *Plateau des Etangs*, le site occupé par les zones AU correspond au versant exposé Nord-Ouest d'une légère éminence arrondie culminant dans le secteur à *la Croix Rouge* (546 m) et circonscrite par les affluent directs ou indirects (via les *étangs de Brach* et de *Ruffaud*) de *la Montane*. L'ouverture à urbanisation des zones AU répond à une logique d'extension de *la Gare de Corrèze*, secteur très largement urbanisé et aménagé de la commune, à proximité de l'axe structurant formé par la RD 1089 et de la gare ferroviaire de voyageurs, et qui concentre, à la différence du bourg localisé quelques kilomètres au Sud, les principaux équipements de commerce et de service. Le site des zones AU offre un certain nombre de particularités : le *Paysage emblématique de l'Etang de Brach* en occupe une partie à l'Ouest. A environ 30 m, cette même limite est marquée par le passage de la ligne ferroviaire voyageurs et fret Brive-la-Gaillarde/Clermont-Ferrand. Enfin, la présence d'une entité archéologique sur le site de la zone AU Nord nécessite la réalisation d'un diagnostic préalable conditionnant la concrétisation du projet de lotissement.

La commune, au même titre qu'Eyrein et Corrèze, ayant basé une grande partie de son développement sur ce secteur tant en matière d'habitat et de commerces que d'activités, le *SCoT du Pays de Tulle* consacre « *La Montane et Gare de Corrèze* » comme site stratégique de développement.



Localisation des EBC à modifier (PLU de Saint-Priest de Gimel, 2007).



Emplacement du lotissement le Clos des Chênes (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2004).

C. ORIGINE ET NATURE DU PROJET AU SEIN DU SITE

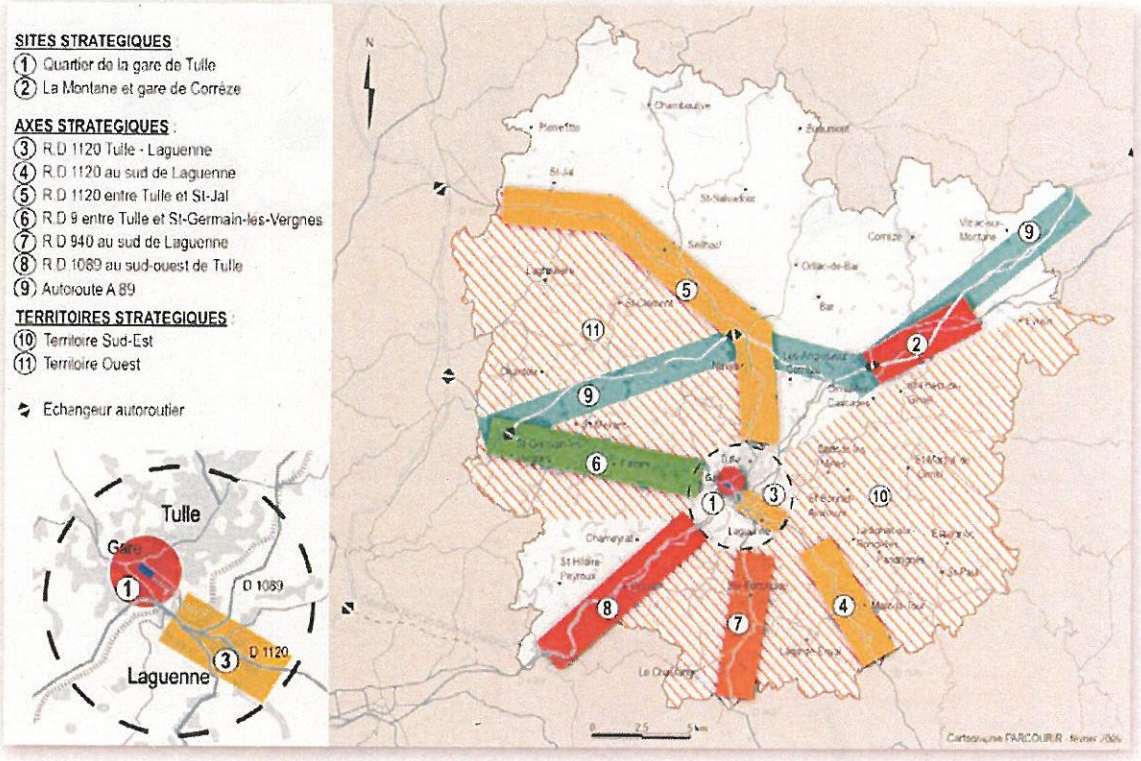
La suppression partielle de deux Espaces Boisés classés : au profit d'un développement résidentiel dans un secteur stratégique

Principales sources : - L. Lavigne, Plan de composition « Le Clos des chênes », 2010,
- Entretien téléphonique avec M. le Maire de Saint-Priest-de-Gimel, 11/2010,
- Géoscope, Diagnosctic du PLU d'Eyrein, en cours.

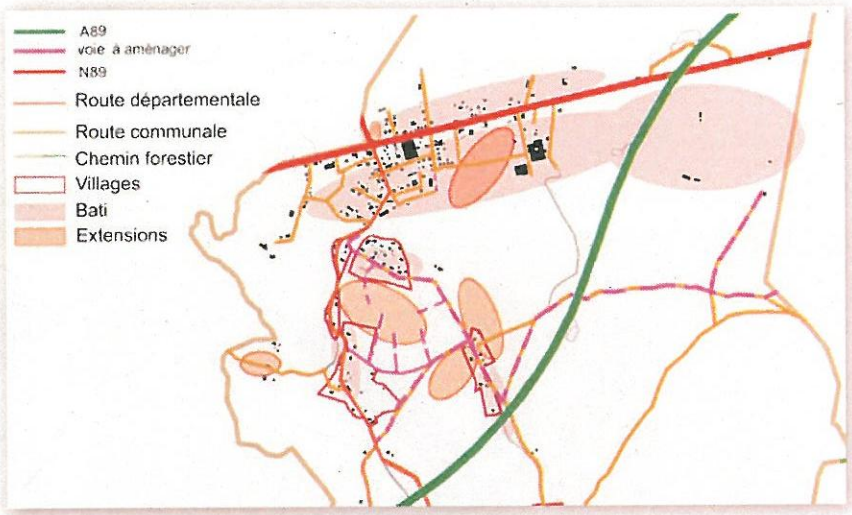
Les zones AU concernées par le développement résidentiel envisagé par la commune s'inscrivent sur la plus grande partie de la parcelle cadastrée AD 114. Sur la zone AU située la plus au Nord, la commune envisage la réalisation d'un lotissement. Propriétaire des terrains, elle projette d'assumer la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement jusqu'à la vente des lots, et s'oriente vers une solution de type « acquéreurs multiples de lots libres de constructeurs » sur la totalité du programme d'aménagement.

Le projet répond aux besoins en habitat permanent de la commune. Cette dernière est soumise à une pression foncière significative en relation avec l'influence du pôle urbain de Tulle et des coûts abordables du foncier liés à cette situation périurbaine. Du fait que la politique actuelle en matière d'utilisation du sol favorise le développement économique des territoires qui accueillent la ZAC de la Montane, la population active entrante devrait s'accroître encore plus au cours des prochaines années. La seule entreprise de Borg Warner, confrontée à un fort renouvellement de personnel à la fois en raison du développement de ses activités et de la structure par âges des actuels salariés, a évalué cet apport jusqu'à 200 nouveaux recrutements dans les prochaines années.

Dans l'intérêt de l'aménagement durable et pour maîtriser les niveaux des migrations pendulaires, il paraît souhaitable sur le long terme, de s'orienter vers l'autosuffisance locale la plus élevée possible en matière de logements. Il s'agit en effet que les employés puissent résider à proximité de leur lieu de travail. C'est dans ce contexte que la commune souhaite étoffer son offre de logements et a de fait confirmé le secteur de *Puy Salmon* en zone AU afin d'accueillir un ensemble de 13 pavillons en résidence principale.



Les secteurs stratégiques du SCoT de Tulle et Coeur de Corrèze (Source : Document d'Orientation Stratégique).



Ouvrir à l'urbanisation résidentielle de nouveau sites (Source : PADD du PLU de Saint-Priest de Gimel).



Plan de composition du lotissement le Clos des Chênes (source : Laurent LAVIGNE, 2006).

II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUÊTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. PROJET POTENTIELLEMENT COMPATIBLE AVEC LE PLU ET LE SCOT DU PAYS DE TULLE

Principales sources : - PLU de Saint-Priest-de-Gimel, Projet d'Aménagement et de Développement durable, 2009.

Suppression partielle de deux Espaces Boisés Classés dans le cadre d'une ouverture à urbanisation de zones AU

Principales sources : - L. Lavigne, Plan de composition « Le Clos des chênes », 2010,
- Entretien téléphonique avec M. le Maire de Saint-Priest-de-Gimel, 11/2010,
- Commune de Saint-Priest-de-Gimel, Lotissement Communal « Le Clos des Chênes », projet de règlement, 06/2010.

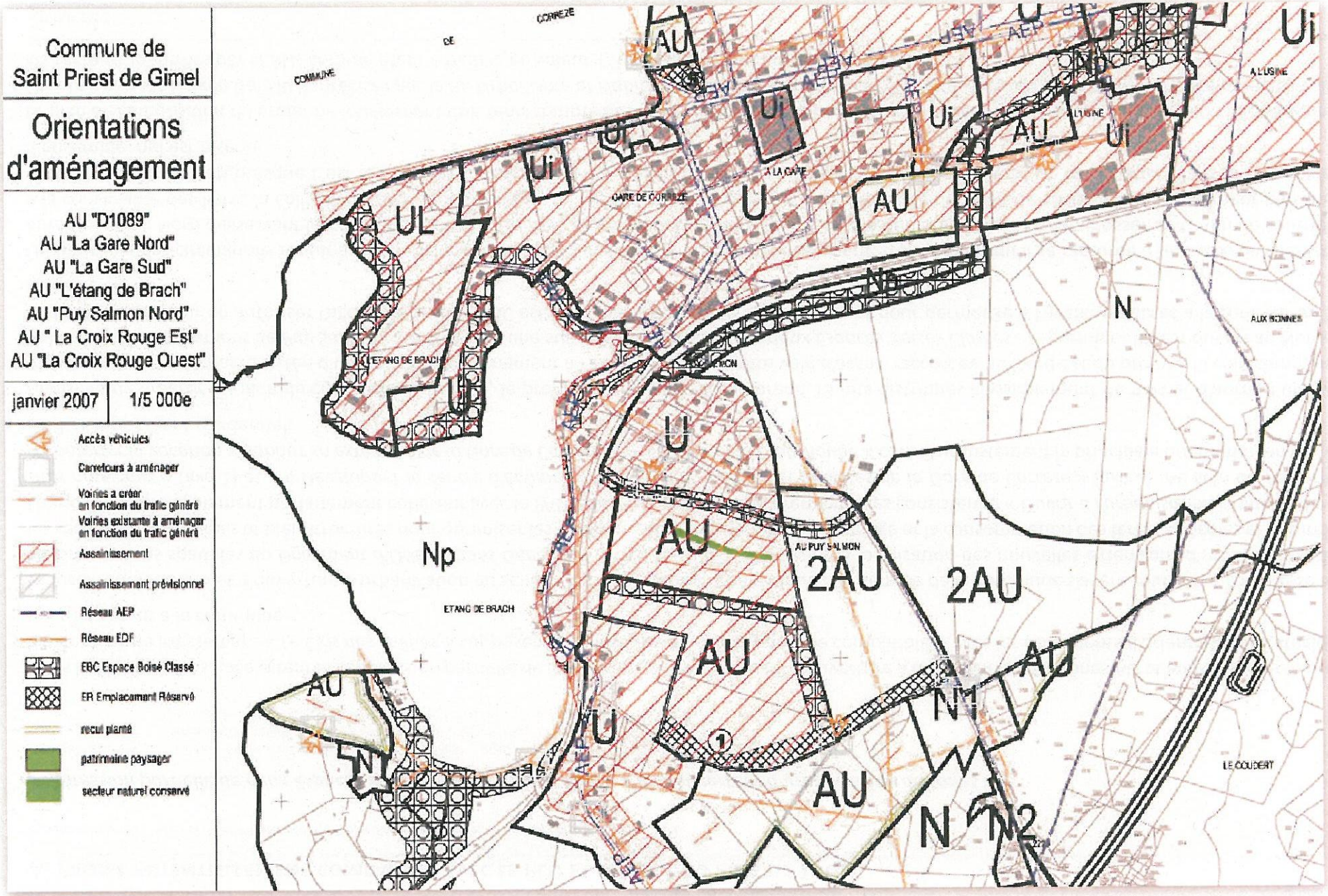
Dans la mesure où ils nécessitent la suppression partielle de deux *Espaces Boisés Classés*, l'ouverture à urbanisation des zones AU et en particulier le projet d'extension du lotissement « *Le Clos des chênes* » supposent de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents d'orientations stratégiques qui s'imposent à la commune.

La localisation du projet d'ouverture à urbanisation au sein de la configuration urbanistique d'ensemble de la commune s'avère tout-à-fait cohérente avec les orientations spatiales du *Document d'Orientations Générales* (DOG) du SCoT : privilégier la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation dans les secteurs déjà équipés et bien structurés pour optimiser les équipements existants, limiter le mitage et la consommation des terres agricoles et naturelles. Le projet s'avère également parfaitement cohérent avec le PADD du PLU dont les deux premiers axes consistent à « *Ouvrir à l'urbanisation résidentielle des sites nouveaux* » (axe 1) et à « *Développer le centre d'équipements, services, habitat et activités de la Gare de Corrèze* » (axe 2). Au sein de ce dernier, « *Conforter la vocation d'habitat en extension de la Gare de Corrèze, Puy Salmon et la Croix Rouge* » constitue justement la principale orientation en matière de développement résidentiel.

Appréhendé à partir du plan de composition projeté, le projet de lotissement comprend 13 lots distribués classiquement de part et d'autre d'une voie d'accès unique en impasse dotée d'une aire de retournement à l'extrémité. C'est cette voie d'accès, raccordée au Nord-Est du projet à la voie communale qui dessert le lotissement de *Puy Salmon*, qui implique une suppression partielle des deux *Espaces Boisés Classés* : le premier EBC est ouvert au Nord-Est du lotissement pour en autoriser l'accès ; le second EBC est ouvert au Centre-Sud du lotissement pour permettre à l'avenir un accès à la zone AU au Sud de ce dernier.

Un bouclage des circulations réduit aux piétons est réalisé par l'intermédiaire d'un cheminement, tronqué puisqu'il se raccorde à une voie de circulation automobile au Nord desservant le lotissement de *Puy Salmon*, ce dernier étant donc plutôt accolé que relié à ce nouveau lotissement. Afin de contribuer à la convivialité des lieux, la collectivité prévoit d'aménager un espace public dédié à un parc de jeux, et prévoit de structurer le lotissement plus par le végétal que par le bâti puisque c'est le choix de la maison isolée, positionnée sur sa parcelle indépendamment de sa situation dans la composition d'ensemble, qui est retenu.

Le plan de composition du projet de lotissement doit tenir compte des *Orientations Particulières d'Aménagement* (OPA), outils créés par la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain* (loi SRU), précisés par la loi *Urbanisme et Habitat*, pour permettre de préciser les actions ou opérations à mettre en oeuvre dans les secteurs identifiés par le PLU comme étant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.



Source : PADD du PLU de Saint-Priest de Gimel.

Comme l'exprime le *Code de l'Urbanisme*, ces orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques. En revanche, contrairement au PADD, elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme. L'article L. 123-5 2° précise en effet que les « *travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement (...)* », c'est-à-dire que le projet d'aménagement ne doit pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doit contribuer, à sa façon, à les réaliser.

De ce point de vue, une observation mérite d'être signalée : la voie de circulation unique qui dessert l'ensemble des lots occupe peu ou prou un espace identifié dans le document « *Orientations d'aménagement* » comme un « *secteur naturel conservé* », et se développe à partir de la voie communale existante au Nord-Est plutôt qu'à partir de l'accès prévu depuis le lotissement de *Puy Salmon* au Nord.

C. Modification des pièces du PLU

1. Modification du zonage

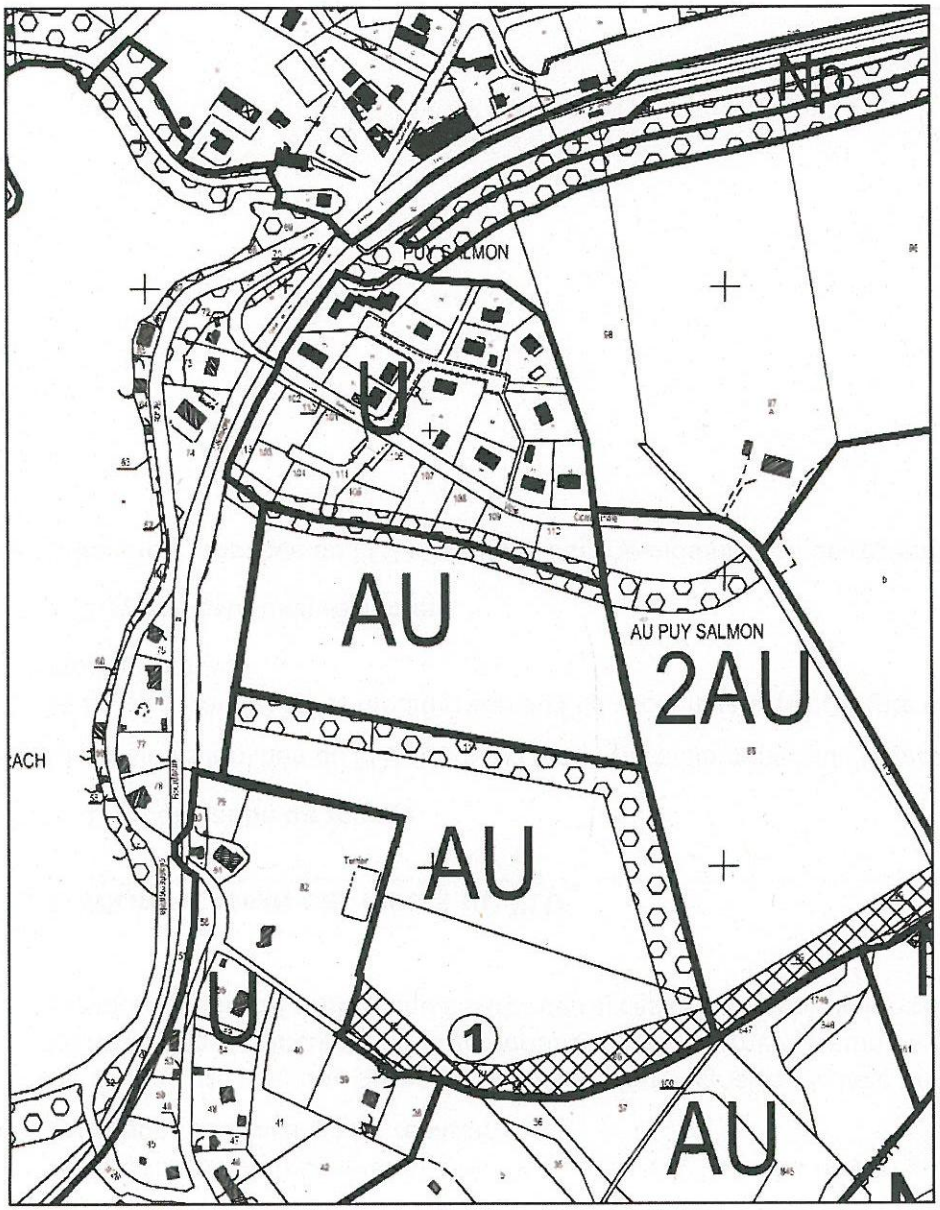
La révision simplifiée du PLU conduit à ouvrir partiellement deux *Espaces Boisés Classés*.

Le zonage avant et après modification du PLU accompagne la présente notice (cf. planches « Zonage du PLU avant modification » et « Zonage du PLU après modification »).

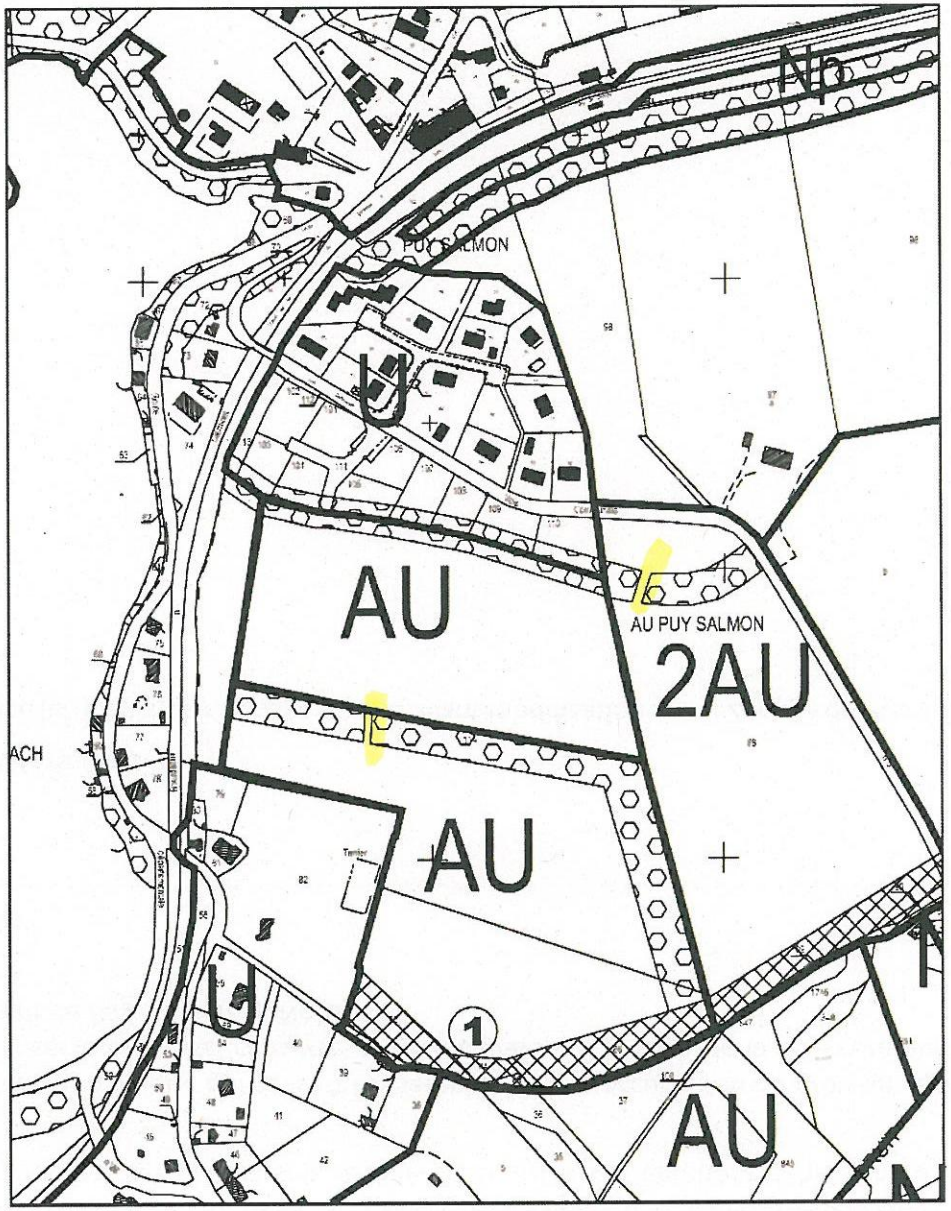
2. Modification du règlement

La révision simplifiée du PLU n'implique aucune modification du règlement.

Zonage du PLU avant modifications



Zonage du PLU apres modifications



III. INTERACTIONS ÉCOLOGIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES : ÉLÉMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITÉ TERRITORIALE

A. QUALITÉ DE VIE : LA COMPOSANTE SOCIALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

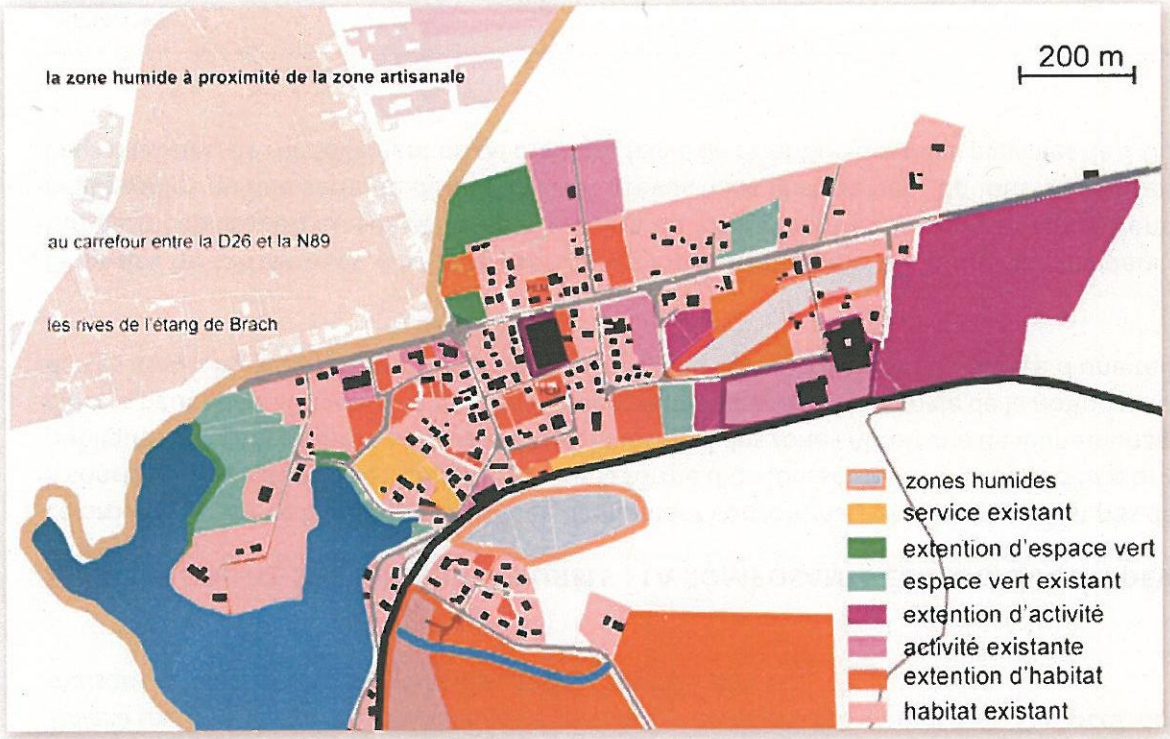
L'impact paysager lié à la suppression partielle de deux *Espaces Boisés Classés,* pour ouvrir l'accès au lotissement « *Le clos des chênes* » et permettre l'accès prochain d'une nouvelle zone AU dans le secteur de *Puy Salmon* à *la Gare de Corrèze,* peut être considéré comme négligeable. Ces EBC correspondent en effet davantage à des tampons artificiels séparant des secteurs d'aménagement urbain qu'à une quelconque entité linéaire remarquable. Dans la mesure où ils apparaissent comme noyés dans un large boisement, leur ouverture partielle réduite à l'emprise du passage d'une voie de circulation n'est pas de nature à porter préjudice aux riverains présents ou à venir, seuls concernés au titre de l'intimité.

A travers ce projet, la collectivité recherche exclusivement des propriétaires pour des parcelles de tailles relativement similaires, comprises entre 874 m² au minimum et 1 133 m² au maximum. Ces lots de taille relativement élevée en centre d'agglomération ne peuvent prétendre répondre aux besoins d'un éventail diversifié de ménages : la mixité sociale promue par les pouvoirs publics sera donc réalisée au mieux à l'échelle de *la Gare de Corrèze*. Enfin, le projet n'offre aucune des alternatives à la maison individuelle isolée mentionnées dans le *Document d'Orientations Générales* (DOG) du *SCOT du Pays de Tulle*, à savoir « *des formes nouvelles plus conviviales et moins consommatrices d'espaces, adaptées [...] aux différents besoins résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, maisons bi-familles, petits collectifs, etc.* »

B. LA SENSIBILITÉ DES MILIEUX NATURELS : LA COMPOSANTE ÉCOLOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet qui motive la révision simplifiée, faiblement consommateur d'espace, n'est pas de nature à rompre un équilibre en matière d'utilisation des sols. Il constitue une extension en continuité sous la forme d'un lotissement sur la base d'une orientation particulière d'aménagement maîtrisée par la puissance publique. Dans l'hypothèse d'un défrichement intégral des zones AU en vue de leur aménagement, la rupture de continuité au sein des deux *Espaces Boisés Classés* peut apparaître comme potentiellement dommageable sous l'angle de la notion de corridor au sein d'un réseau écologique : l'absence de connection de ces deux EBC avec tout autre élément d'un réseau écologique limite la portée d'une telle projection.

Le projet de lotissement « *Le Clos des chênes* » est susceptible d'induire des incidences potentiellement notables sur la qualité des écosystèmes. L'imperméabilisation du sol se limite à la voirie du lotissement et aux emprises des constructions : les incidences dans ce domaine sont d'autant plus négligeables qu'une série de dispositifs sont prévus dans le règlement du lotissement (article 9) pour assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux pluviales, de ruissellement ou de drainage (cuve de rétention des eaux pluviales de 3 000 litres par lot avec trop plein rejeté dans un massif d'infiltration



Développer le centre d'équipements, services, habitat et activités de Gare de Corrèze (Source : PADD du PLU de Saint-Priest de Gimel).

de 25 m³ par lot, bassin tampon de rétention de 130 m² pour recueillir de manière indépendante des autres réseaux les eaux pluviales provenant des voiries). La présence des deux *Espaces Boisés Classés* entre trois secteurs aménagés ou à développer constitue un atout compte tenu du rôle important que ces derniers, sous forme d'espaces boisés, de bois, de forêts ou de parcs à conserver, à protéger ou à créer (*article L. 130-1 du Code de l'urbanisme*), peuvent jouer dans l'absorption des eaux pluviales. Leur ouverture partielle pour laisser le passage à une voirie d'accès respectivement de 7 m (zone AU Nord, trottoir inclus) et 5 m (zone AU Sud) ne remet pas fondamentalement en cause cet atout.

La qualité des eaux domestiques restituées au milieu naturel mérite également attention : de ce point de vue, la collectivité offre de bonnes garanties dans la mesure où les zones AU à aménager se situent au sein du zonage d'assainissement collectif. Ainsi, ce secteur de développement bénéficie, au même titre que les autres zones constructibles, de la mise en oeuvre récente d'une nouvelle station d'épuration.

Aucune relation dommageable n'est concevable entre l'aménagement des terrains du projet de centrale photovoltaïque et ceux dédiés aux deux projets résidentiels, et le site Natura 2000 le plus proche « *Vallée de la Montane vers Gimel* ». Parmi les habitats naturels qui justifient l'intérêt porté à ce site, deux sont considérés comme prioritaires : les « *forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior* » et les « *formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes* ». Les espèces végétales et animales présentes sont les suivantes :

- Amphibiens et reptiles : *Sonneur à ventre jaune,*
- Invertébrés : *Ecrevisse à pattes blanches, Lucane cerf-volant,*
- Mammifères : *Loutre,*
- Plantes : *Thrichomane remarquable,*
- Poissons : *Chabot.*

Le site Natura 2000 est situé à plusieurs kilomètres en aval du secteur concerné par la révision simplifiée, via le principal affluent de rive droite de *la Montane* à Saint-Priest-de-Gimel qui transite par les *étangs de Brach* et de *Ruffaud*. Compte tenu du rôle régulateur de ces plans d'eau, aucune modification du régime hydrologique du cours d'eau ne saurait être imputée au projet résidentiel. Ce dernier soulève en sus la question de la qualité des eaux domestiques rendues au milieu naturel : la localisation des secteurs résidentiels à conforter ou à aménager au sein ou en limite immédiate du zonage d'assainissement collectif et la mise en oeuvre d'une nouvelle station d'épuration offrent des garanties suffisantes. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du *Code de l'environnement* en application des articles L. 121-10 à L. 121-15 du *Code de l'urbanisme* relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la nature des écosystèmes inventoriés ou protégés, l'éloignement significatif du projet vis-à-vis de l'ensemble de ces entités patrimoniales remarquables et leur localisation nettement en aval du sous bassin-versant concerné, forment autant d'arguments qui plaident en faveur d'une absence notable d'incidences écologiques, insuffisantes pour justifier une évaluation plus approfondie.

La localisation du secteur résidentiel à aménager au coeur de l'agglomération de *la Gare de Corrèze* offre des possibilités satisfaisantes pour les ménages concernés de recourir aux services et équipements du quotidien concentrés à proximité. Sous l'angle de la rationalisation de la demande de déplacements, cette proximité constitue un facteur essentiel dans la perspective d'une limitation des consommations de carburants issus de ressources fossiles et des émissions de gaz à effet de serre.

C. La richesse locale : la composante économique du développement durable

Le projet résidentiel n'implique pas de conflit d'usage : le lotissement « *Le Clos des chênes* » dont les voies d'accès impliquent des ouvertures à travers deux *Espaces Boisés Classés* correspond à des secteurs réservés en zone AU par la commune dans le cadre du PLU.

Le projet de lotissement communal « *Le Clos des chênes* » implique un certain nombre de dépenses liées à la viabilisation et à l'aménagement qualitatif du site (plantations, espace public), qui ont vocation à être couvertes par la vente des lots.