

**MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU  
AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET  
DOSSIER DE DÉCLARATION**



## PRÉAMBULE

---

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 08 octobre 2009 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 23 février 2010. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et révisions simplifiées.

Par délibération n°2015-65 du 28 mai 2015, la commune a prescrit la **mise en compatibilité** de son PLU afin de permettre **l'implantation d'un nouvel Etablissement d'Hebergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) à Goutte Redon (parcelle 20)**. Le PLU ne permet pas cette opération puisque les parcelles concernées se situent en zone Nh.

La présente mise en compatibilité entre ainsi dans le cadre de l'article L.123-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

*« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet [...] d'une déclaration de projet. »*

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Les modalités de la procédure sont exposées aux articles L.123-14-2 et R.123-23-1 et suivants du même code.

Le présent dossier constitue **le dossier de déclaration**. Il comprend :

- la présentation du projet,
- la justification de l'opportunité du terrain d'implantation,
- la justification de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU.





## SOMMAIRE

---

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.PRÉSENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>7</b>
<b>II.PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>9</b>
<b>III.CHOIX DU SITE, INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DISPOSITIONS POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....</b>	<b>15</b>
1.JUSTIFICATION DE L'OPPORTUNITÉ DU TERRAIN D'IMPLANTATION.....	15
2.JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	17
3.DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....	17
<b>IV.SITUATION AVANT ET APRÈS MODIFICATION.....</b>	<b>18</b>
1.SITUATION AVANT MODIFICATION.....	18
2.SITUATION APRÈS MODIFICATION.....	19



## I. PRÉSENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Corrèze se situe au centre du département de la Corrèze. Elle est traversée par *la Corrèze*. Le bourg, situé au centre de la commune, occupe le versant de rive droite de la rivière, plutôt à mi-pente. La commune présente par ailleurs un mode d'habitat dispersé, sur un vaste territoire d'une superficie de 34 km<sup>2</sup>.

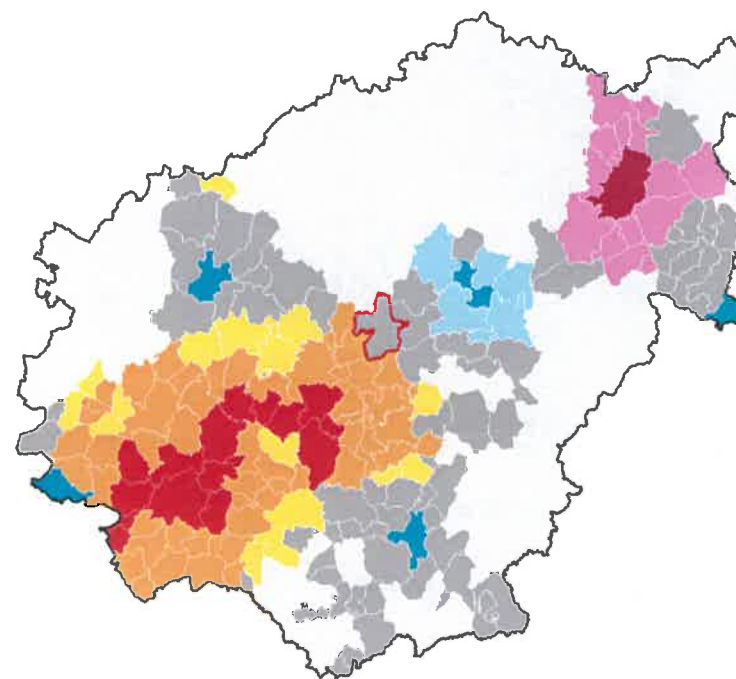
La population du canton de Corrèze, en relative stabilité depuis 2006 (autour de 3 400 habitants) est néanmoins caractérisée par un phénomène marqué de vieillissement : les plus de 75 ans représentaient au recensement de la population de 2011 plus de 18 % de la population globale (contre 17 % en 2006) alors que les moins de 14 ans ne représentent plus que 14 % de cette même population (contre 15 % en 2006). Cette tendance n'est pas nouvelle : depuis une trentaine d'années, la faible attractivité du territoire (le taux du solde migratoire plafonne à seulement 1 % depuis 1990) ne permet pas de compenser un solde naturel négatif, signe du vieillissement avéré de la population, alors que celui-ci se traduit également par une notable diminution du nombre moyens d'occupants par résidence principale (2,4 personnes par ménage en 1990, 2,1 seulement en 2011).

Face à cette état de fait, le SCoT de Tulle – approuvé le 9 avril 2009 – encourage la commune et les communes limitrophes de Corrèze à coordonner leurs actions vers « l'accueil des équipements publics ayant un impact sur plusieurs communes tout en préservant la qualité d'aménagement » (Document d'Orientations Générales du SCoT, page 9).

***Le projet de construction d'un nouvel Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) respecte ce double engagement.***

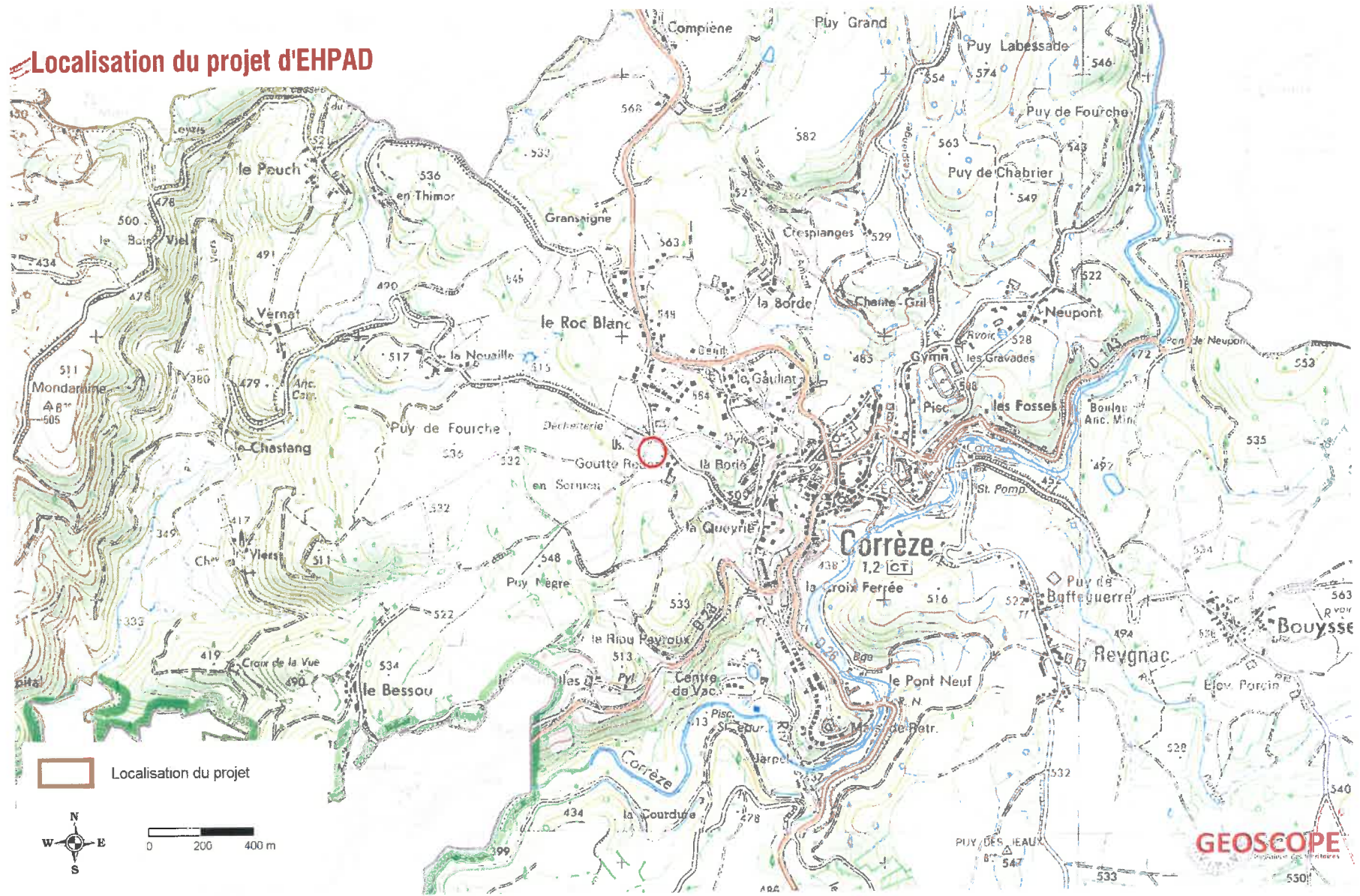
Typologie communale en aires urbaines (INSEE, 2010)

- 111 - Grands pôles
- 112 - Couronnes des grands pôles
- 120 - Com. multipolar. des gdes aires urb.
- 211 - Pôles moyens
- 212 - Couronnes des pôles moyens
- 221 - Petits pôles
- 222 - Couronnes des petits pôles
- 300 - Autres communes multipolarisées
- 400 - Com. isolées hors influence des pôles
- tous les autres





Localisation du projet d'EHPAD





## II. PRÉSENTATION DU PROJET

Sources : - A2MO, *Programme Technique Détaillé*, 2 tomes, septembre 2014  
- A2MO, *communication écrite*, juin 2015

L'EHPAD actuel de Corrèze n'étant plus adapté, tant en termes réglementaires qu'en termes de prise en charge des pathologies, le projet consiste à construire un bâtiment neuf et fonctionnel sur la partie haute de la parcelle YA 20 au lieu-dit Goutte Redon d'une capacité de 74 lits.

Sur ces 74 lits en chambres individuelles, 46 sont répartis en 2 unités de vie « Toutes Dépendances », et 28 en 2 unités de vie Alzheimer. Au delà de la dimension hébergement, le projet comprendra un espace d'accueil, un pôle administratif, un espace de vie et d'animation, des espaces communs d'animation et de vie, un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA), et des locaux périphériques pour la logistique hôtelière et le personnel.

La définition d'un PASA permet de mettre en œuvre une véritable filière de prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et syndrome apparenté.

La surface de plancher maximale prévisionnelle du projet est de 4 647 m<sup>2</sup>, pour un montant prévisionnel de travaux de 6 900 000,00 € HT (valeur septembre 2014) comprenant les aménagements extérieurs (dont la partie VRD) et les orientations choisies des cibles définies dans la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Le bâtiment est prévu d'être livré au plus tard fin 2017.

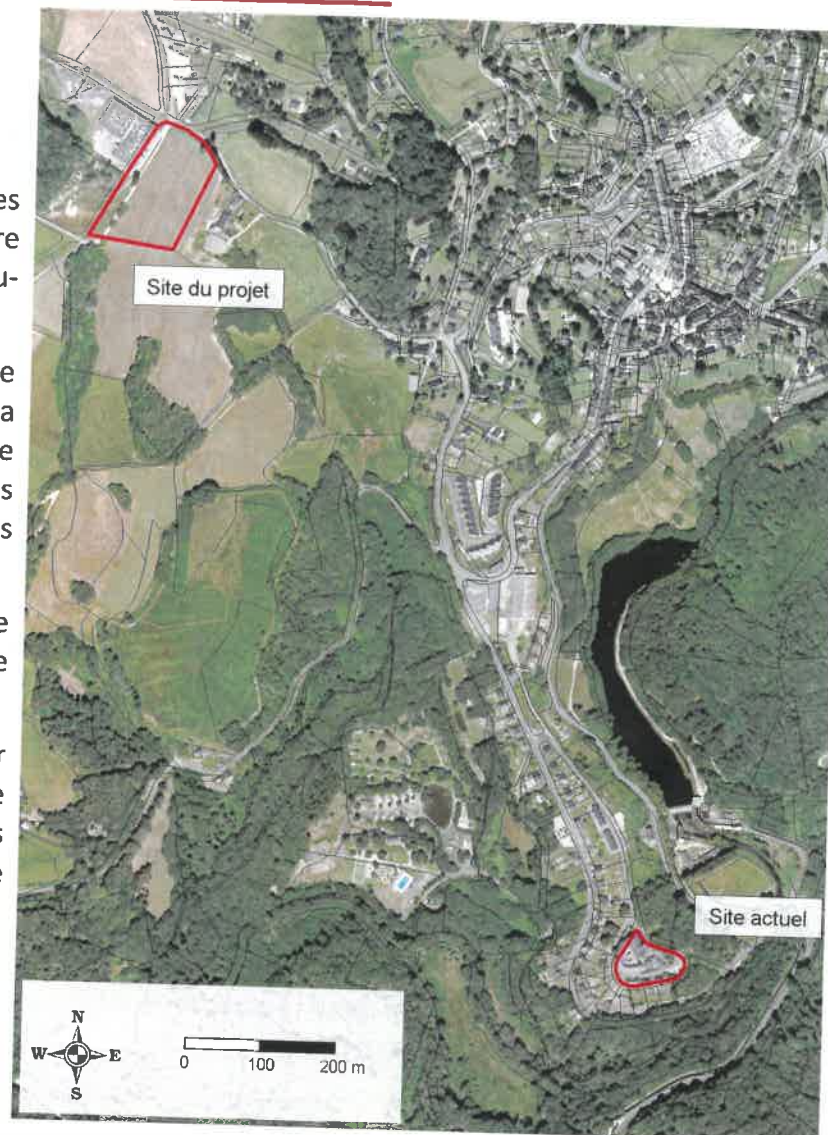
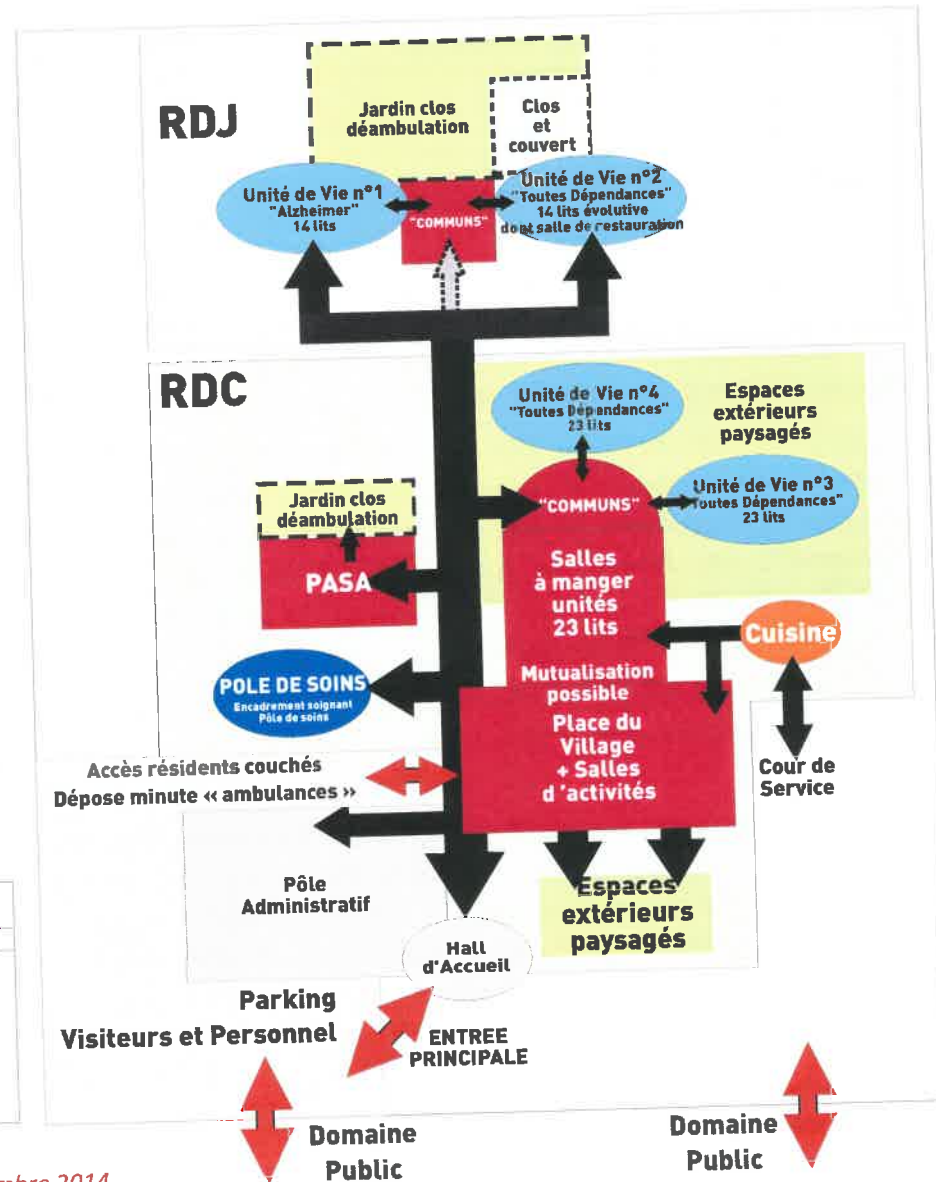


Schéma général d'organisation du futur EHPAD

**EHPAD de CORRÈZE (19)**  
**Construction d'un EHPAD de 74 lits**  
**Schéma d'organisation - A2MO, Février 2014**

- Accueil - Administration
- Unités de Vie
- Espaces d'activités et d'animations
- Pôle de soins
- Espaces extérieurs de promenade et d'activités
- Logistique - locaux de service



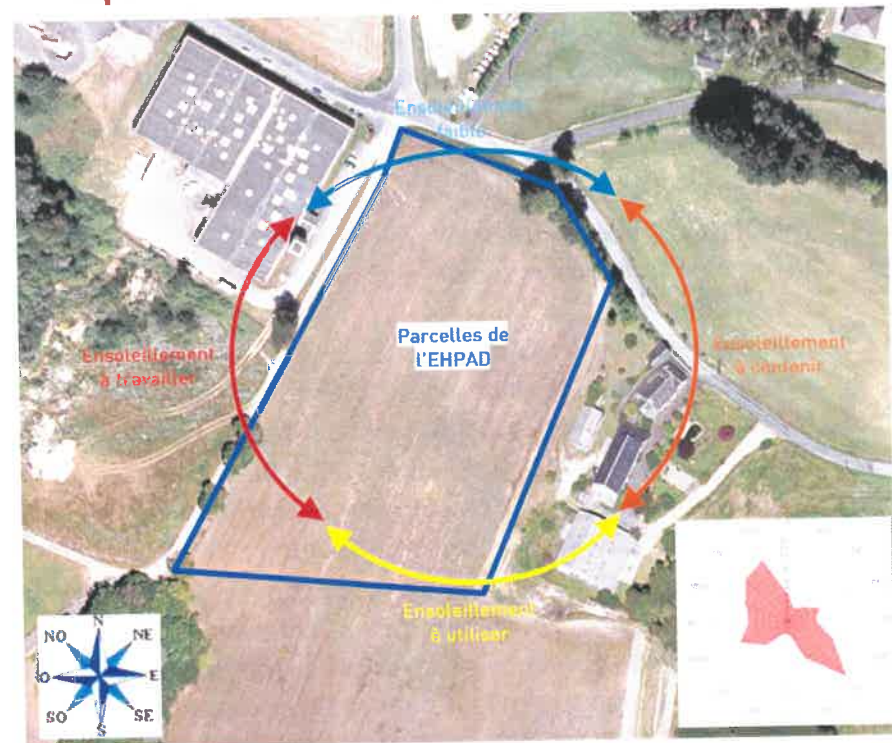
Source : A2MO, Programme Technique Détaillé, 2 tomes, septembre 2014

Le porteur de projet a lancé un concours d'architecte pour établir le projet global (constructions et aménagement des espaces extérieurs). Les concurrents s'appuient sur un programme technique détaillé rédigé par le programmiste A2MO. Les principaux éléments à retenir sont :

- en termes d'**accueil par rapport à la situation de l'EHPAD existant** :
  - permettre l'accueil de personnes désorientées,
  - améliorer les conditions d'accès et d'accueil des résidents et des familles,
  - améliorer les conditions de prise en charge des résidents ;
- en termes de **confort pour les résidents et le personnel** :
  - image d'un établissement à taille humaine rappelant aux résidents leur domicile et cherchant à faire oublier l'environnement hospitalier,
  - objets architecturaux devant être d'une fonctionnalité rigoureuse,
  - l'entrée à réaliser doit être marquée et facilement identifiable,
  - les espaces intérieurs animés seront mis en valeur avec un travail sur les volumes, le choix des matériaux, les couleurs et la lumière naturelle,
  - la lumière du jour et des éléments extérieurs seront maîtrisés afin d'assurer le confort et le bien-être des résidents,
  - le travail sur la conception et le positionnement des locaux doit conduire à limiter les bruits extérieurs et intérieurs ainsi que la réverbération des locaux de grands volumes,
  - la reconnaissance du lieu, doit favoriser son appropriation par les résidents,
  - l'aménagement des espaces extérieurs doit être appréciés des résidents,
  - la lumière naturelle doit être présente dans tous les locaux occupés par des résidents, et ceux où le personnel travaille de manière continue,
  - les zones de vie doivent être conçues comme des espaces fonctionnels et logeables en privilégiant des grands espaces conviviaux, ouverts et prolongés sur l'extérieur,
  - le parti d'aménagement doit faciliter l'exécution des tâches et les conditions de travail du personnel en limitant au maximum les linéaires de circulation,
  - importance de créer des conditions favorables pour les PMR au sein des espaces intérieurs mais aussi pour les espaces extérieurs (nature et conception des cheminements) ;









## Exposition du site du projet vis-à-vis de l'ensoleillement



Source : A2MO, Programme Technique Détaillé, 2 tomes, septembre 2014

- en termes de **qualité architecturale et urbaine** :
  - les objets architecturaux seront parfaitement intégrés au site,
  - le futur établissement, devra s'intégrer harmonieusement avec son environnement, tant en matière de volumétrie que d'aspect extérieur,
  - le bâtiment devra être d'une architecture simple, rationnelle et fonctionnelle,
  - les systèmes constructifs devront permettre l'évolutivité du bâtiment et son adaptabilité.
- en termes de **préoccupations environnementales et énergétiques** :
  - prise en compte des contraintes des parcelles,
  - prise en compte d'une conception bioclimatique avec utilisation du solaire passif et limitation au maximum du rafraichissement,
  - mise en place d'équipements à énergies renouvelables (production d'eau chaude sanitaire performante type panneaux solaires thermiques, chaufferie bois pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, autres...),
  - choix des luminaires et de leur mode de fonctionnement pour optimiser les consommations électriques et améliorer la qualité de l'éclairage artificiel selon l'activité des locaux,
  - équipements hydro-économiques,
  - choix des matériaux non rétenteur de polluants,
  - optimisation des espaces verts, gestion des nuisances et pollutions,
  - le raccordement des eaux usées de l'EHPAD s'effectuera sur le réseau communal,
  - prise en compte du tri des déchets, de leur collecte par la commune de Corrèze.

## Comparaison succincte des sites pressentis pour accueillir le nouvel EHPAD

Site	Atouts	Difficultés
<p>1. <i>Goutte Redon</i> – parcelle 20 – zone Nh</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité relative du centre bourg</li> <li>• Terrain plat bien exposé vis-à-vis de l'ensoleillement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité de la zone d'activités potentiellement génératrice de nuisances et de pollution</li> <li>• Relative mise à l'écart des résidents de la vie de centre-bourg</li> <li>• Parcelle agricole actuellement exploitée</li> </ul>
<p>2. <i>Roc Blanc</i> – parcelle 31 – zone 1AUa</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité relative du centre bourg</li> <li>• Cadre résidentiel propice à une mixité des fonctions pour une meilleure sociabilité</li> <li>• Terrain légèrement en pente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle agricole actuellement en partie exploitée</li> <li>• Mise à l'écart des résidents de la vie de centre-bourg</li> <li>• Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa</li> </ul>
<p>3. <i>Gransaigne</i> – parcelles 143, 144, 145 – zone A</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain plat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etalement urbain</li> <li>• Extension linéaire de l'urbanisation au-delà de l'agglomération</li> <li>• Exclusion des résidents de toute vie sociale hors EHPAD</li> <li>• Proximité de la RD 26</li> <li>• Parcelle agricole actuellement en partie exploitée</li> </ul>

### III. CHOIX DU SITE, INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DISPOSITIONS POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

---

#### 1. JUSTIFICATION DE L'OPPORTUNITÉ DU TERRAIN D'IMPLANTATION

Le terrain envisagé pour cette future construction se trouve à *Goutte Redon*, sur la parcelle YA0020 classée actuellement Nh, en partie Nord à proximité de la voie communale VC11, et A au Sud.

Deux autres localisations ont été étudiées (parcelle 31 du Roc Blanc, zone 1AU ; parcelles 143,144 et 145 de Gransaigne, zone A), le choix final de la municipalité se portant finalement sur celle-ci pour les raisons suivantes :

- la topographie du site, plan, peu **difficile et moins coûteux à aménager** compte tenu des impératifs de construction d'un large espace en rez de chaussée pour faciliter les déplacements des résidents touchés par des handicaps moteurs et psychomoteurs importants ;
- la bonne exposition du site vis à vis du soleil qui doit pouvoir permettre une optimisation des consommations énergétiques du bâtiment et qui constitue une plus-value notable pour la vie quotidienne des usagers ;
- La relative proximité du bourg et la position du terrain en bordure de l'enveloppe urbaine.



## Profil environnemental retenu au regard des cibles à atteindre de la démarche HQE pour le futur EHPAD

PROFIL ENVIRONNEMENTAL		Très Performant	Performant	Base
<b>MAITRISE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR</b>				
<b>CIBLES ECO-CONSTRUCTION</b>				
Cible 01 ⇒	Relation du bâtiment avec son environnement immédiat	■		
Cible 02 ⇒	Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction		■	
Cible 03 ⇒	Chantier à faible impact environnemental			■
<b>CIBLES ECO-GESTION</b>				
Cible 04 ⇒	Gestion de l'énergie	■		
Cible 05 ⇒	Gestion de l'eau			■
Cible 06 ⇒	Gestion des déchets d'activités			■
Cible 07 ⇒	Maintenance et pérennité des performances environnementales		■	
<b>CREATION D'UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT</b>				
<b>CIBLES CONFORT</b>				
Cible 08 ⇒	Confort hygrothermique	■		
Cible 09 ⇒	Confort acoustique		■	
Cible 10 ⇒	Confort visuel		■	
Cible 11 ⇒	Confort olfactif			■
<b>CIBLES SANTE</b>				
Cible 12 ⇒	Conditions sanitaires des espaces			■
Cible 13 ⇒	Qualité sanitaire de l'air			■
Cible 14 ⇒	Qualité sanitaire de l'eau			■
Incidence financière de la Démarche Environnementale : 3 à 5% du Montant des Travaux HT				

Source : A2MO, Programme Technique Détaillé, 2 tomes, septembre 2014

## 2. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général du projet repose sur la mise à disposition d'un établissement de soins pour personnes âgées dépendantes qui soit adapté à la prise en charge des pathologies des personnes désorientées liées à la vieillesse, au confort et à la sécurité des résidents, aux bonnes conditions de travail du personnel, et à la réglementation en vigueur pour ce type d'établissement.

L'établissement actuel, situé rue Jean Moulin ne répond plus à ces critères, et les travaux d'amélioration du bâtiment, outre l'importance de leur coût, ne parviendraient pas à satisfaire le niveau de qualité attendu de l'établissement, tant pour les résidents que pour le personnel. La décision a donc été de construire un nouvel équipement sur la commune.

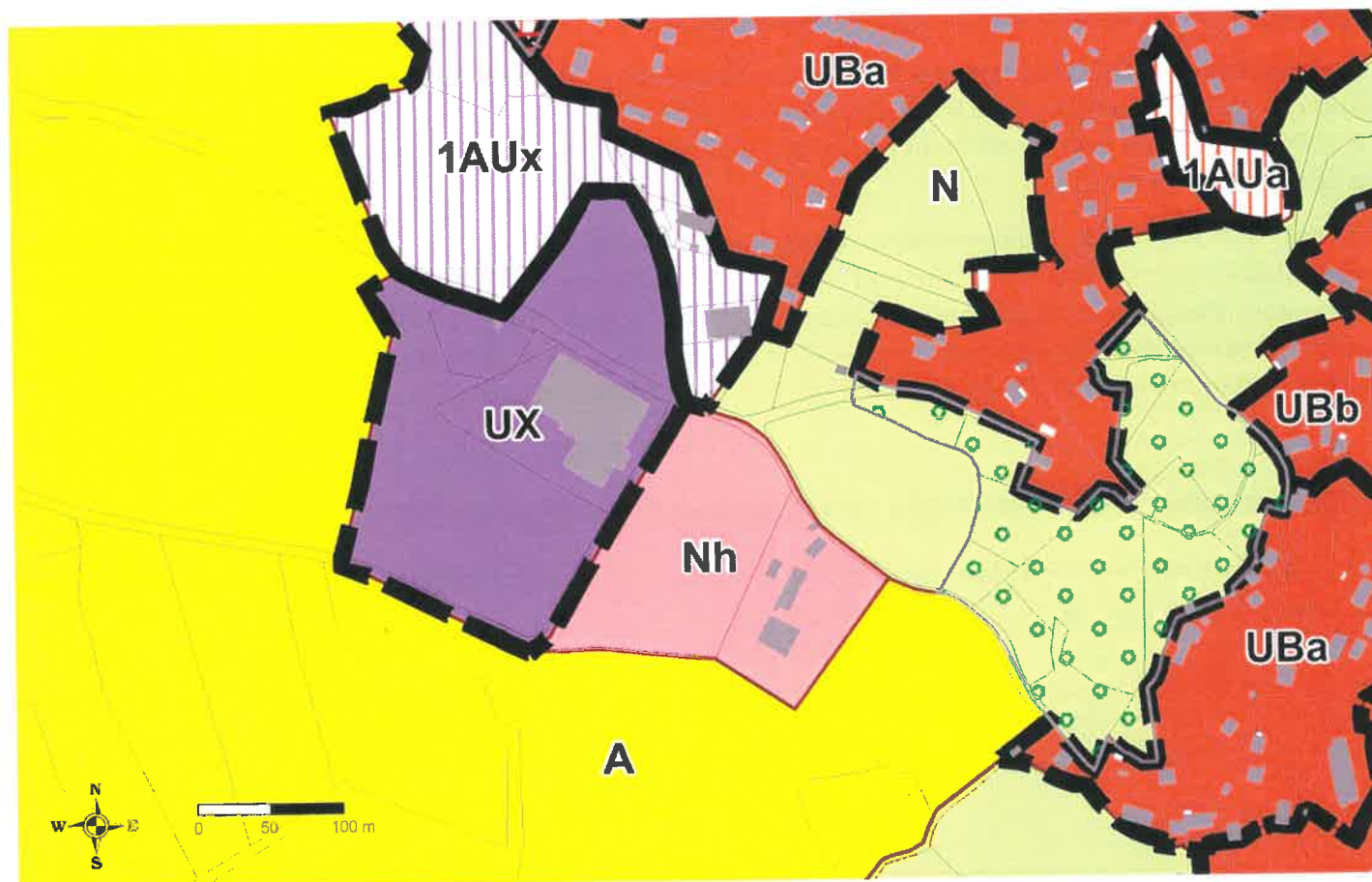
Au-delà des exigences réglementaires (santé et salubrité, sécurité, accessibilité, environnementales, énergétiques...), le porteur du projet profite de l'opportunité de créer ce nouvel équipement sur un terrain vierge pour s'engager de façon plus volontaire dans une démarche de grande qualité environnementale et sociale, basée sur le référentiel exhaustif multicritère de la HQE® « Etablissement de santé » de janvier 2011. Le profil environnemental retenu au regard des cibles à atteindre est schématisé page ci-contre.

## 3. DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

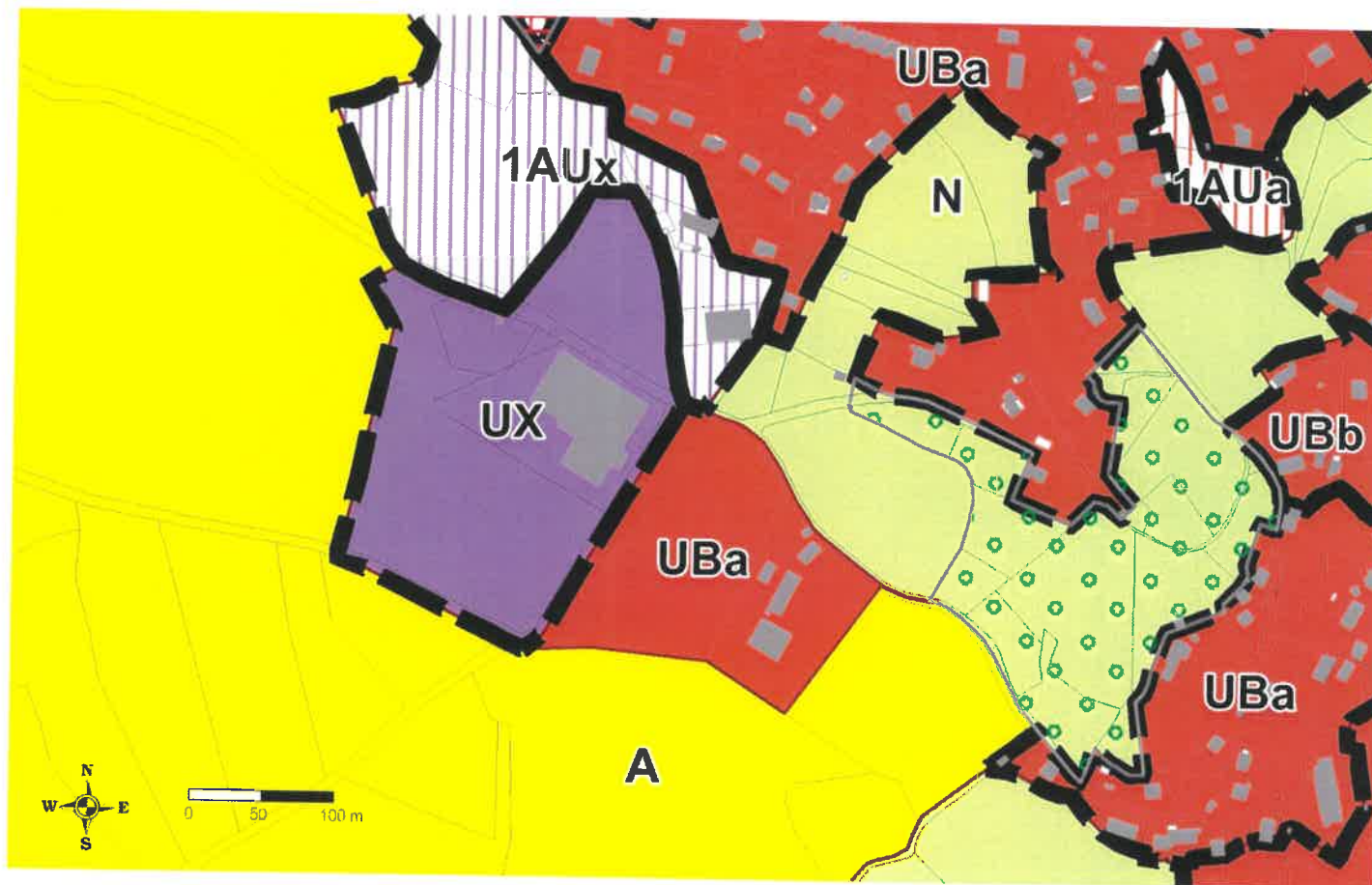
Il est donc proposé que la partie accessible de la parcelle concernée, actuellement en zone Nh, soit reclassée en zone UBa pour autoriser le futur équipement.

## IV. SITUATION AVANT ET APRÈS MODIFICATION

### 1. SITUATION AVANT MODIFICATION



## 2. SITUATION APRÈS MODIFICATION



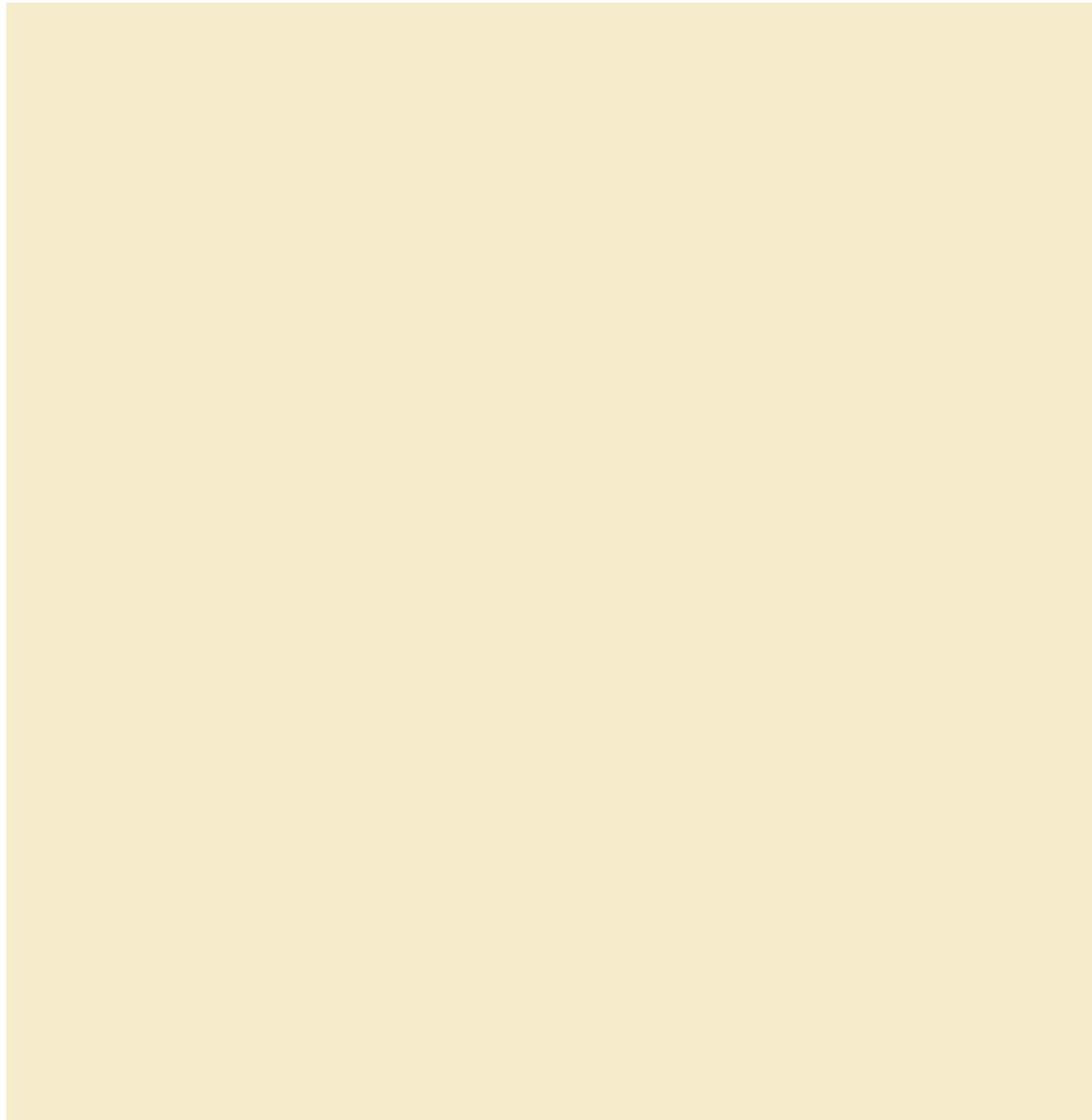




## Notice explicative pour :

- Révision simplifiée n°2 : autoriser la construction d'un hangar agricole au lieu-dit *la Nouaille*
- Révision simplifiée n°3 : étendre la zone Nh du noyau bâti de *Miers* (commune de Meyrignac-l'Eglise)
- Révision simplifiée n°4 : autoriser la construction de logements au lieu-dit *le Ludier* au sein du bourg
- Révision simplifiée n°5 : créer une zone 1AU au Nord-Est du bourg dans le secteur de *Neupont*
- Révision simplifiée n°6 : établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur du *Roc-Blanc*
- Révision simplifiée n°7 : supprimer les COS

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°2, N°3, N°4, N°5, N°6 ET N°7



- Principales sources : - Site Internet Légifrance, consultation 07/2012
- PLU de Corrèze, approuvé le 08/10/2009
- DDT, Agence de Moyenne Corrèze, Cahier des charges de consultation, 2011

## PRÉAMBULE : SIX RÉVISIONS SIMPLIFIÉES DU PLU DE CORRÈZE

La présente étude s'inscrit dans le cadre de six procédures conjointes de révisions simplifiées de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour permettre à la commune de faire évoluer son document de planification. Les six révisions simplifiées ont pour objet :

- Révision n°2 : le changement de la zone Nh en A et son extension au lieu-dit *la Nouaille*, notamment pour permettre la construction d'un hangar agricole,
- Révision n°3 : la création d'une zone 1AU au lieu-dit *le Ludier* au sein du bourg notamment pour permettre la construction de logements,
- Révision n°4 : l'extension vers le Sud de la zone Nh du noyau bâti de *Miers* (commune de Meyrignac-l'Église),
- Révision n°5 : la création d'une zone 1AU au Nord-Est du bourg dans le secteur de *Neupont*, avec réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Révision n°6 : la définition de nouvelles OAP de la zone 1AU de *Roc-Blanc*,
- Révision n°7 : la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol des zones UB et 1AU.

Par ailleurs, ce document présente la réflexion menée autour du projet de création d'une zone Nh au niveau du secteur d'habitat de *Vernat*, et n'ayant pu aboutir à une révision simplifiée du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme dont dispose la commune a été approuvé le 08 octobre 2009 par délibération du Conseil municipal et rendu exécutoire le 12 novembre 2009. Il a enregistré depuis plusieurs modifications et une révision simplifiée.

Le PLU dont dispose la commune de Corrèze ne permet pas la réalisation de ces opérations puisque ces dernières se situent :

- en zone N du zonage : **projet du Ludier, de la Nouaille,**
- en zone A du zonage : **projet de Miers,**
- **en zone 2AUa du zonage : projet de Neupont,**
- en zone N et A du zonage : **projet de Vernat.**

**Le schéma de principe de la zone 1AU du Roc-Blanc peut être modifié et complété d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

**Compte tenu de leur nature, le PLU doit faire à nouveau l'objet d'une révision simplifiée, rendue effective par délibérations du 26 février 2010 et du 28 mai 2013. 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 » : la présente notice doit permettre d'évaluer si c'est le cas du projet de construction d'un hangar agricole au lieu-dit *la Nouaille*, du projet de création d'une zone Nh au niveau du secteur d'habitat de *Vernat*, du projet de création d'une zone 1AU au Nord-Est du bourg dans le secteur de *Neupont* et de la modification de la zone 1AU de *Roc-Blanc* ;
- « (...) un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* [PADD] et ne comporte pas de graves risques de nuisance » : la présente notice doit permettre d'évaluer si c'est le cas du projet de construction de logements au lieu-dit *le Ludier* et du projet d'extension vers le Sud de la zone Nh du noyau bâti de *Miers*.

Ce document a été rédigé par :  
Elise HENROT  
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 la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.

La procédure de révision simplifiée du PLU est encadrée de manière spécifique notamment par les articles L. 123-13 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, 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. 123-2 à R. 123-27 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.

Le présent dossier regroupe les six révisions simplifiées conjointes du PLU. Il comporte :

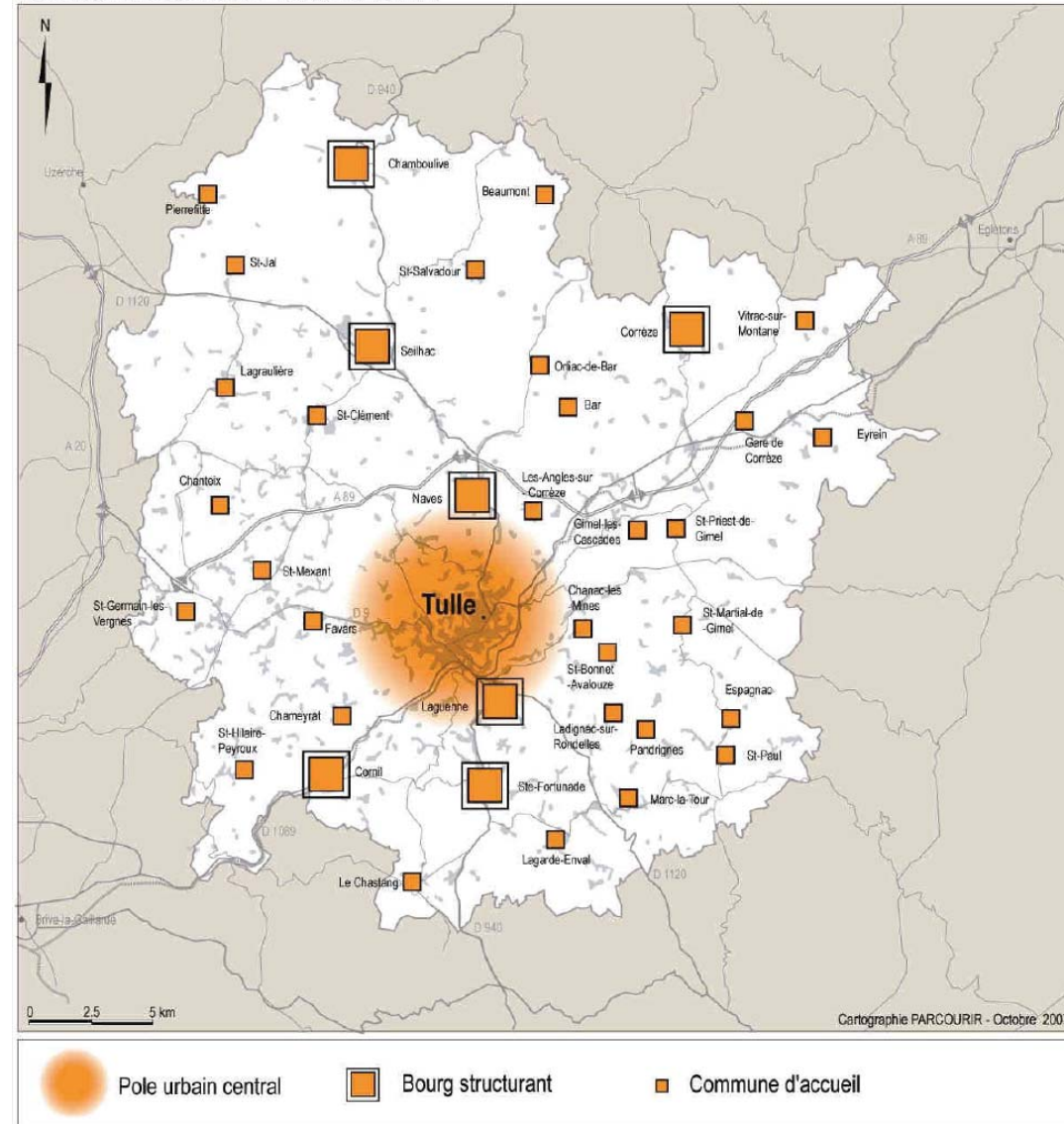
- La présente note exposant les motifs des changements apportés au rapport de présentation du PLU à travers :
  - les caractéristiques des projets dans le contexte communal, comprenant l'exposé des motifs des changements apportés au PLU (article R. 123-2 du Code de l'urbanisme),
  - les partis d'aménagement retenus par les porteurs de projet lorsqu'ils existent,
  - une analyse critique au regard des politiques publiques de développement durable.
- Le règlement modifié (situation avant et après les révisions simplifiées).
- Le zonage modifié (situation avant et après les révisions simplifiées).



## SOMMAIRE

<b>Préambule : six révisions simplifiées du PLU de Corrèze.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Des projets pour une commune en limite des aires urbaines de Tulle et Egletons .....</b>	<b>7</b>
A. Caractéristiques géographiques d'ensemble .....	7
1. Une « campagne » entre interactions urbaines et valorisation identitaire.....	7
2. Le support : le cadre physique.....	9
3. Le façonnement : l'approche paysagère .....	11
4. Les valeurs : les sensibilités contemporaines .....	13
5. La technique : ressources et réseaux.....	15
B. Caractéristiques des projets des révisions simplifiées.....	17
1. Le projet de construction d'un hangar agricole au lieu-dit la Nouaille : un hameau mixte résidentiel et agricole (révision simplifiée n°2) .	17
2. La construction de logements au lieu-dit le Ludier : un projet de densification en coeur de bourg (révision simplifiée n°3).....	19
3. L'extension vers le Sud de la zone Nh de Miers : vers une cohérence du noyau bâti (révision simplifiée n°4).....	21
4. La création d'une zone 1AU dans le secteur de Neupont : un projet de densification aux marges du bourg (révision simplifiée n°5).....	23
5. La modification d'une OAP au Roc-Blanc : un projet de densification en prolongement du bourg (révision simplifiée n°6).....	25
6. La suppression des COS : favoriser la densification des secteurs construits (révision simplifiée n°7).....	27
7. La création d'une zone Nh au niveau de Vernat : un secteur d'habitat largement voué à l'agriculture.....	27
<b>II. Partis d'aménagement : en quête de développement durable .....</b>	<b>29</b>
A. Compatibilités réglementaires des projets.....	29
1. Le projet de construction d'un hangar à la Nouaille : en faveur du développement de l'activité agricole et de l'énergie photovoltaïque (révision simplifiée n°2).....	29
2. La construction de logements au Ludier (révision simplifiée n°3) .....	31
3. L'extension vers le Sud de la zone Nh de Miers (révision simplifiée n°4) .....	33
4. La création d'une zone 1AU dans le secteur de Neupont : au profit du développement résidentiel dans un secteur stratégique (révision simplifiée n°5) .....	35
5. L'accompagnement de l'urbanisation au Roc-Blanc par la modification de l'Orientation d'Aménagement (révision simplifiée n°6) .....	36
6. La suppression des COS : favoriser la densification des secteurs construits (révision simplifiée n°7).....	37
7. Le projet de création d'une zone Nh au niveau de Vernat.....	39
B. Modification des pièces du PLU.....	41
1. Modification du zonage .....	41
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUa de Neupont (révision simplifiée n°5) .....	41
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUa de Roc Blanc (révision simplifiée n°6).....	44
<b>III. Incidences des choix sur les politiques publiques de développement durable .....</b>	<b>47</b>
A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable.....	47
B. La sensibilité des milieux naturels: la composante écologique du développement durable .....	47
C. La richesse locale : la composante économique du développement durable.....	49

SCOT DU PAYS DE TULLE - TRAME URBAINE



Corrèze, bourg structurant à l'échelle du SCoT : rôle d'attractivité et de structuration sur les communes alentours, disposant d'un noyau de services et équipements à renforcer.

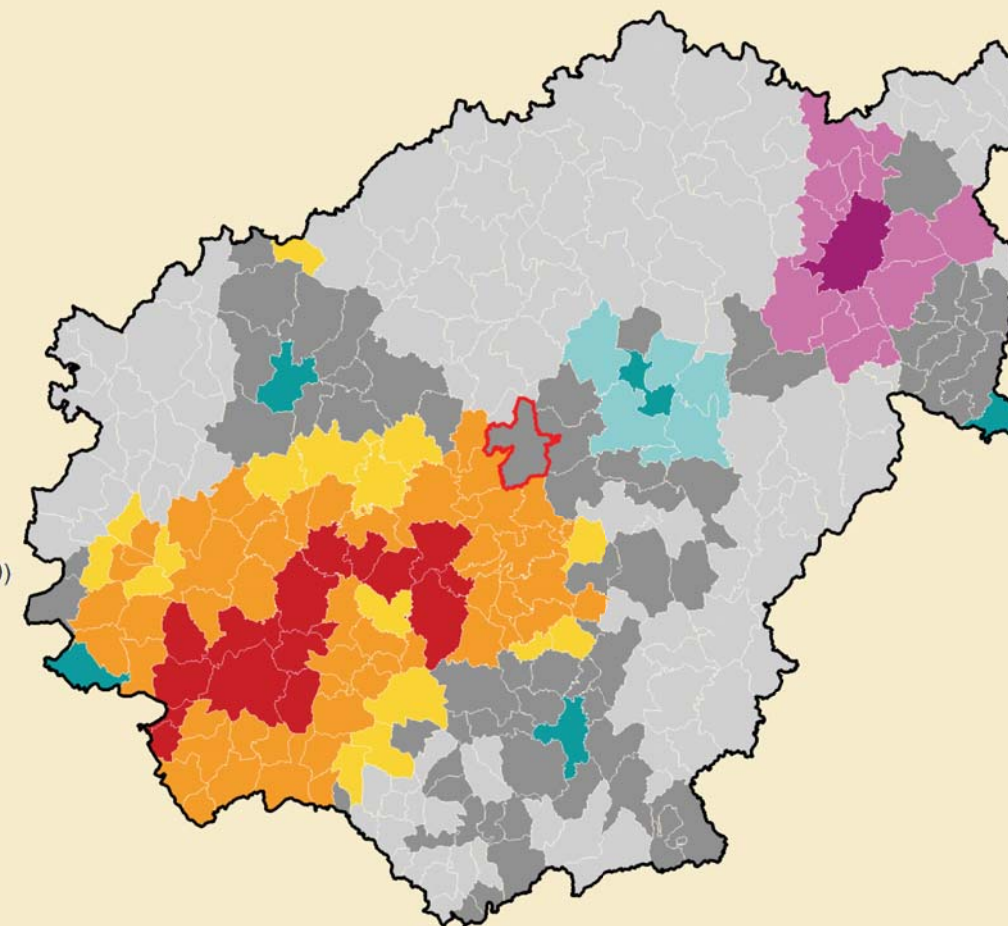
« Les fonctions principales suivantes leur sont dévolues :

- renforcement des structures commerciales et de services,
- localisation des équipements publics ayant un impact sur plusieurs communes (par exemple les premières crèches),
- localisation des zones artisanales communales nouvelles,
- localisation de structures d'hébergement et équipements touristiques,
- accueil de population et d'habitat diversifié dont logements locatifs publics aidés,
- maintien d'un tissu agricole vivant.

A moyen terme, ces bourgs pourront jouer le rôle de bourg relais pour :

- l'organisation d'une mobilité durable : création de pôle d'échanges,
- la politique globale d'accueil du territoire affirmée dans le PADD : accueil de population et d'activités, en lien avec les politiques régionale et départementale (pôle local d'accueil) ».

Source : DOG du SCoT du Pays de Tulle, 2009.



Typologie communale en aires urbaines (INSEE, 2010)

- 111 - Grands pôles
- 112 - Couronnes des grands pôles
- 120 - Com. multipolar. des gdes aires urb.
- 211 - Pôles moyens
- 212 - Couronnes des pôles moyens
- 221 - Petits pôles
- 222 - Couronnes des petits pôles
- 300 - Autres communes multipolarisées
- 400 - Com. isolées hors influence des pôles
- tous les autres



## I. DES PROJETS POUR UNE COMMUNE EN LIMITE DES AIRES URBAINES DE TULLE ET EGLETONS

### A. Caractéristiques géographiques d'ensemble

#### 1. Une « campagne » entre interactions urbaines et valorisation identitaire

Les caractéristiques démographiques de la commune associées aux données sur la mobilité professionnelle des résidents actifs permettent de rattacher statistiquement Corrèze à la catégorie des « autres communes multipolarisées », d'après le nouveau zonage en aires urbaines de l'INSEE (2010). Cette appartenance exprime la prédilection non exclusive des actifs de la commune pour les pôles de Tulle et Egletons en ce qui concerne l'accès à l'emploi et aux équipements, commerces et services qu'ils ne trouvent pas sur place. La modernisation continue de l'ancienne route nationale 89, devenue RD 1 089, a largement contribué à la diffusion de la périurbanisation qui accompagne ces flux et progresse sur le territoire communal depuis *la Gare de Corrèze*.

Ces évolutions exposent le territoire communal à de nouvelles logiques fonctionnelles. Les réponses politiques aux questions qu'elles posent et aux enjeux qu'elles soulèvent s'opèrent dans les périmètres traditionnels d'exercice du pouvoir mais aussi, de plus en plus largement, sous l'égide ou dans le cadre de territoires de projet. C'est de plus en plus à l'échelle de ces derniers, et notamment **les intercommunalités**, que se trouvent les ressources nécessaires pour offrir un cadre de vie de qualité à la population et le dynamisme économique inhérent à tout processus de développement. Ces objectifs figurent justement parmi les orientations fortes du *SCoT du Pays de Tulle* qui intègre la commune de Corrèze : les pratiques de mobilité vers Tulle et son accessibilité (une vingtaine de minutes depuis *la Gare de Corrèze*) ayant conduit à son intégration au sein du périmètre malgré sa disjonction de l'aire urbaine. Dans ces conditions, la commune participe aussi à la définition du *Programme Local de l'Habitat* (PLH) dont la seconde édition porte sur la période 2012-2017.

Dans le même registre, **Corrèze est également signataire de la Charte fondatrice du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin**, validée en 2003 pour les 12 prochaines années, actualisée et rendue opérationnelle par le biais des Contrats de Parc (2011-2013). Partie prenante du projet de territoire associant dans le périmètre du parc quelques 113 communes, la commune s'est engagée à opérer des choix et fonder ses actions en intégrant l'esprit de la charte et les orientations de préservation, de valorisation, de développement qui y sont rattachées.

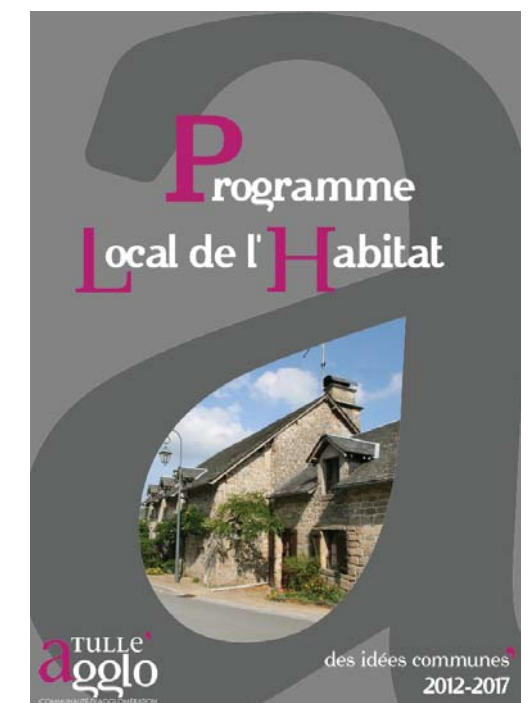
On rappellera enfin que **la commune est soumise à la Loi Montagne**. Les dispositions de protection issues de cette dernière sont opposables au document d'urbanisme, celui-ci devant être compatible avec elles. Plusieurs grands principes d'aménagement et de protection s'imposent (notamment Articles L.145-3 et L.145-5 du Code de l'Urbanisme), parmi lesquels on retiendra :

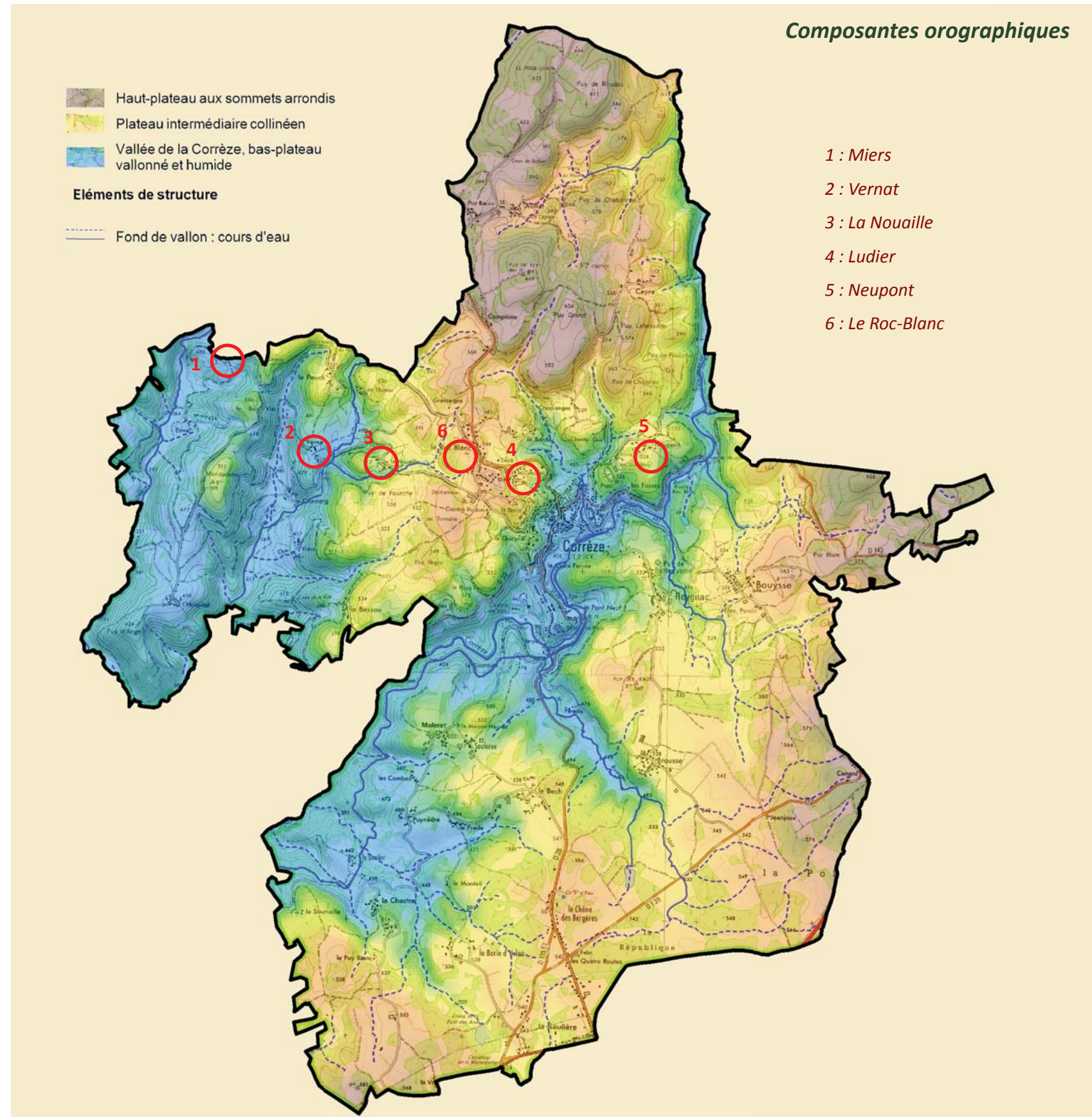
- **Protection de l'agriculture** : les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux.
- Principe d'**urbanisation en continuité** : l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
- **Inconstructibilité des parties naturelles des rives des plans d'eau** : les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdites toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

#### Principales sources

- Carte topographique au 1/25 000ème de l'IGN
- INSEE, Chiffres clés du Dossier thématique, 06.2010
- DATAR, portail de l'aménagement du territoire, consultation 06/2012
- INSEE, Méthode d'actualisation du nouveau zonage en aires urbaines 2010, 10.2011
- - SCoT du Pays de Tulle, 04.2009
- Analyses de terrain, 2012

*Enjeu : penser l'articulation des projets de révision simplifiée avec les orientations supra-communales dans un rapport de compatibilité.*







Principales sources

- Carte topographique au 1/25 000ème de l'IGN,
- Cartes géologiques au 1/50 000ème du BRGM,
- Atlas du Limousin, 1994,
- A. Godard, Pays et paysages du granite, 1977,
- F. Michel, Le tour de France d'un géologue – Nos paysages ont une histoire, 2008,
- Y. Dewolf & G. Bourrié, Les formations superficielles - Genèse-Typologie-Classification-Paysages et environnements-Ressources et risques, 2008,
- Analyse de terrain, 2012

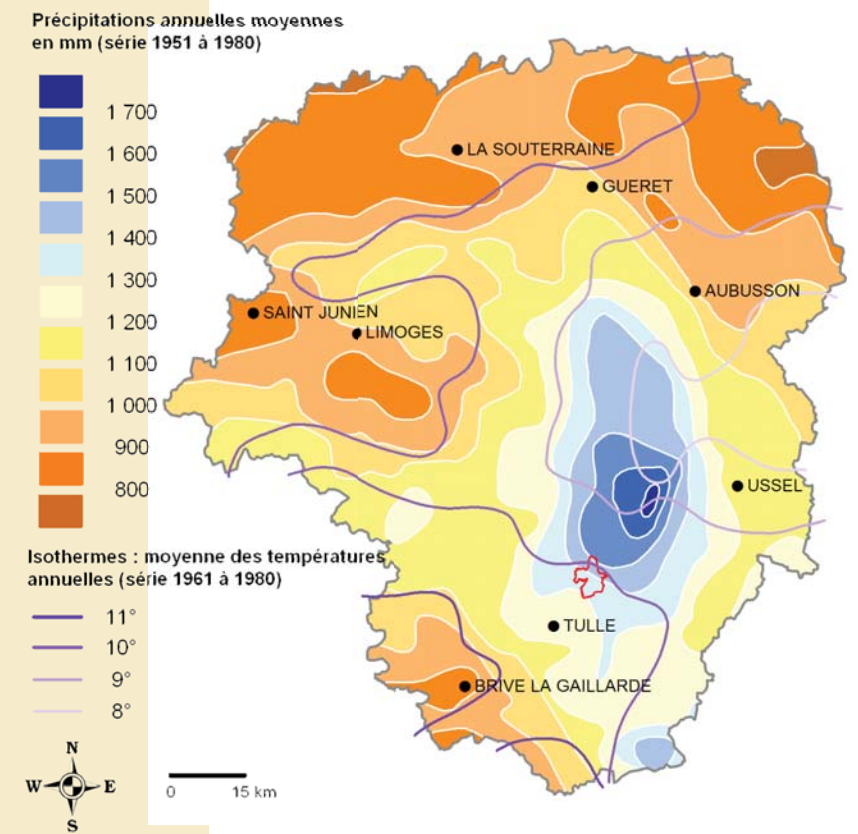
2. Le support : le cadre physique

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 Plateau de Saint-Augustin au Nord-Ouest et les Champs de Brach au Sud-Est se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 500-550 m, dominé par quelques légers surplombs offrant des vallées étroites et encaissées comme la Corrèze qui s'écoule autour de 400 m d'altitude.

A l'échelle du département, 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 h (1991-2000) à Brive-la-Gaillarde.

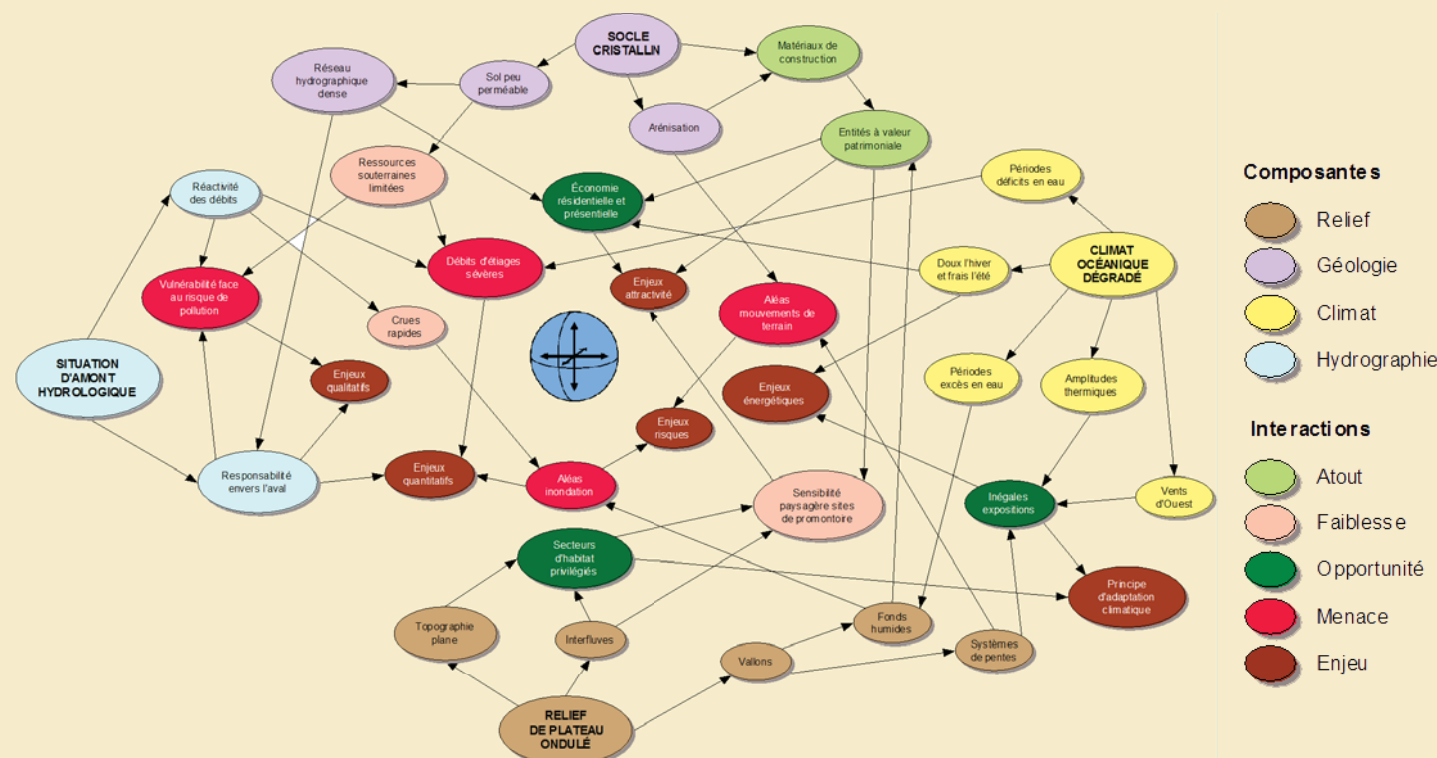
La commune est située dans l'**unité géologique dite du Plateau de Millevaches** dont le substrat est ici dominé par les **granites et les leucogranites**. Ces formations cristallines sont plutôt **impermeables**, de sorte que les eaux de pluie, qui s'infiltrent peu, génèrent un réseau hydrographique dense et des zones humides dans les secteurs en forme de cuvette. Ainsi, le **réseau hydrographique** est-il **organisé autour de la Corrèze** et de ses affluents de rive gauche en particulier **la Montane**. La ligne de partage des eaux entre ces deux cours d'eau longe peu ou prou le Sud-Est du territoire communal.

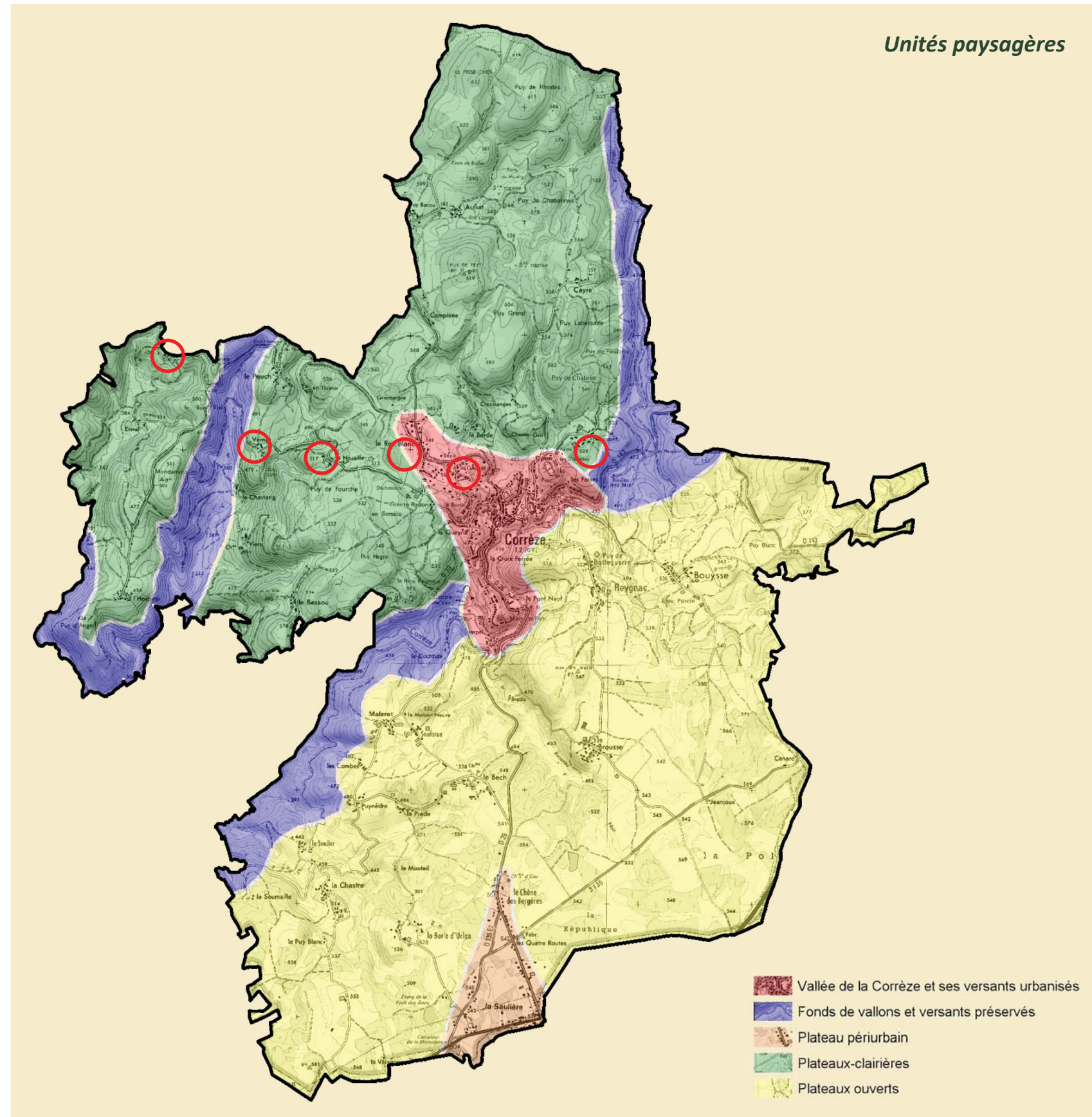


Sources : Météo France, 1992 - Atlas agroclimatique du Limousin, 1989. D'après L'Atlas du Limousin, 1994.

Enjeu : inscrire chaque projet de révision simplifiée au sein d'un site combinant de manière originale et micro-locale les caractéristiques d'un géosystème :

- conditions d'ensoleillement : adret/ubac
- conditions d'abri : au vent/sous le vent
- conditions d'humidité : drainage/rétention
- conditions de stabilité : mouvement/stabilité
- conditions de perception : sensibilité/intégration
- conditions de déplacement : doux/motorisés







Principales sources

- Carte topographique au 1/25 000ème de l'IGN,
- Cartes géologiques au 1/50 000ème du BRGM,
- Atlas du Limousin, 1994,
- A. Godard, Pays et paysages du granite, 1977,
- F. Michel, Le tour de France d'un géologue – Nos paysages ont une histoire, 2008,
- Y. Dewolf & G. Bourrié, Les formations superficielles - Genèse-Typologie-Classification-Paysages et environnements-Ressources et risques, 2008,
- Analyse de terrain, 2012

**Enjeu : l'analyse paysagère met en évidence des sensibilités inégales, les versants urbanisés de la Corrèze, et notamment le bourg, apparaissant comme une sous-unité paysagère très sensible.**

**Au-delà, la recherche de la qualité paysagère doit donner lieu à une analyse fine des sites d'accueil de chaque projet de révision simplifiée :**

- motifs paysagers suscitant une émotion liée par exemple aux dimensions artistique, historique, scientifique, pittoresque et mythique ou légendaire des lieux,
- vues sur le bocage perçu comme l'un des modèles de nos paysages de campagne traditionnels, sur une agglomération (un bourg, un hameau...), sur le grand paysage des Monédières,
- covisibilités affectant des bâtiments à valeur patrimoniale,
- ...

3. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit au contact des **unités paysagères d'échelle régionale** dites du **plateau d'Uzerche** au Nord- Ouest et des **hauts plateaux Corrèziens** au Sud-Est, 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 cinq sous-unités paysagères (cf. carte ci-contre à gauche) :

- la **vallée de la Corrèze et ses versants urbanisés** : avec son bâti traditionnel de grande qualité (en particulier l'ancien bourg médiéval), le bourg, niché dans la vallée de la Corrèze, confère une valeur paysagère indéniable à cette sous-unité. Les constructions qui progressent sur les versants de rive droite jusqu'au Roc Blanc respectent généralement le bâti traditionnel du centre et sont relativement homogènes dans les volumes et les couleurs (projet à Ludier et au Roc-Blanc) ;
- les **fonds de vallons et versants préservés** : la vallée de la Corrèze de part et d'autre du bourg et les vallons de la Menaude, profondément encaissés, sont caractérisés par des implantations humaines peu présentes, confrontée à une utilisation du sol des versants largement dominée par des boisements de feuillus ;
- le **plateau périurbain** autour de la Gare de Corrèze : au contact de la Gare de Corrèze (commune de Saint-Priest-de-Gimel), le développement de type périurbain s'est effectué sans cohérence au gré des opportunités foncières, de façon linéaire, en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, conduisant à une banalisation paysagère ;
- les **plateaux-clairières** : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières (projets à Miers, Vernat, la Nouaille et Neupont) ;
- les **plateaux ouverts** : situés au Sud-Est, ils offrent des points de vue dominants sur l'espace agricole vallonné. Les fermes et exploitations isolées ponctuent les prairies vallonnées.

Transcendant ces cinq sous-unités paysagères, l'habitat se regroupe en noyaux bâtis éclatés sur l'ensemble du territoire.

Des vues sur le « grand paysage » sont offertes à la faveur des ouvertures sur de vastes prairies. Les plus remarquables étant celles sur les Monédières.

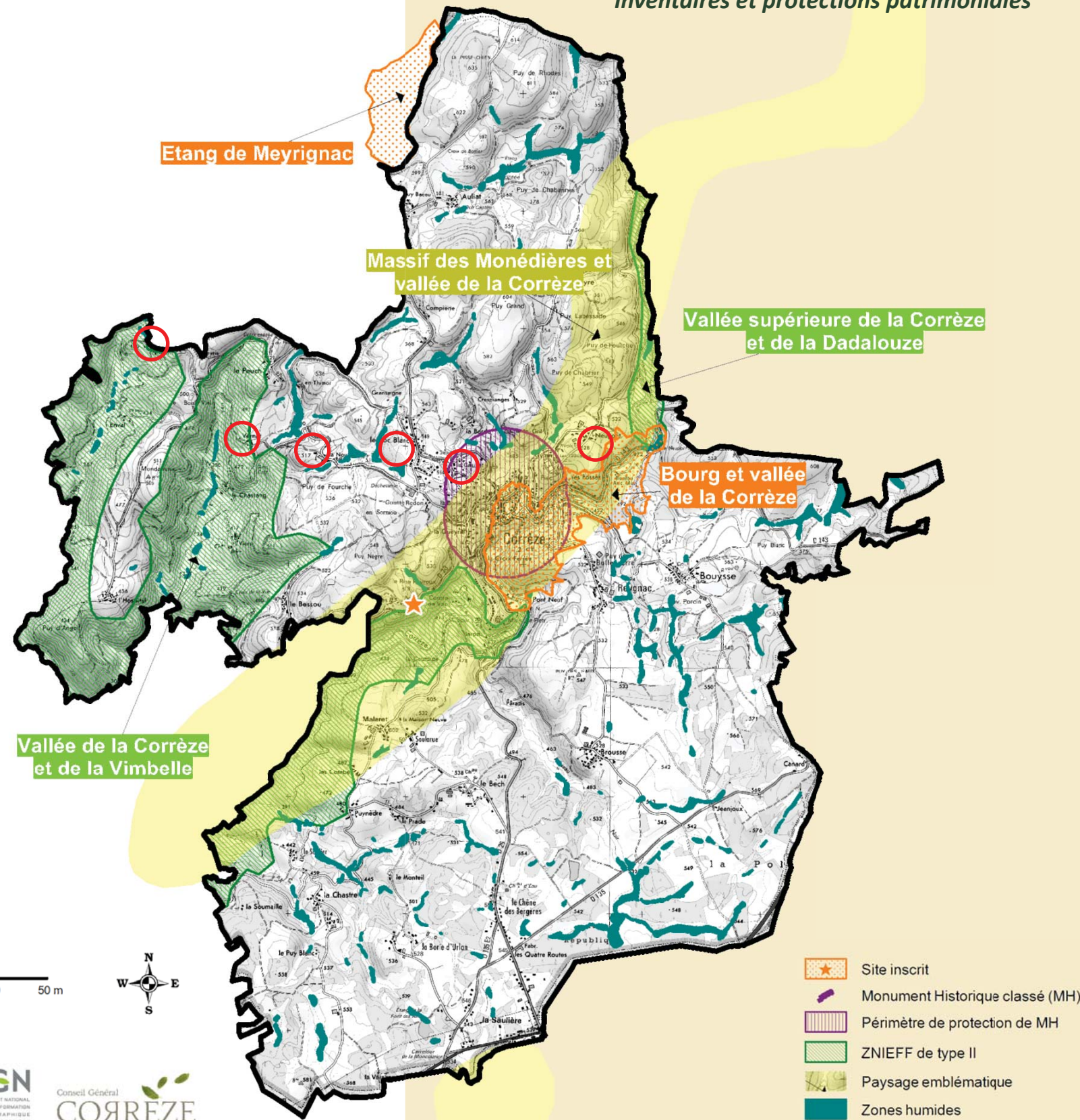


Les ambiances paysagères du Limousin  
(Source : Paysages en Limousin)





Inventaires et protections patrimoniales



Les zones humides de la commune

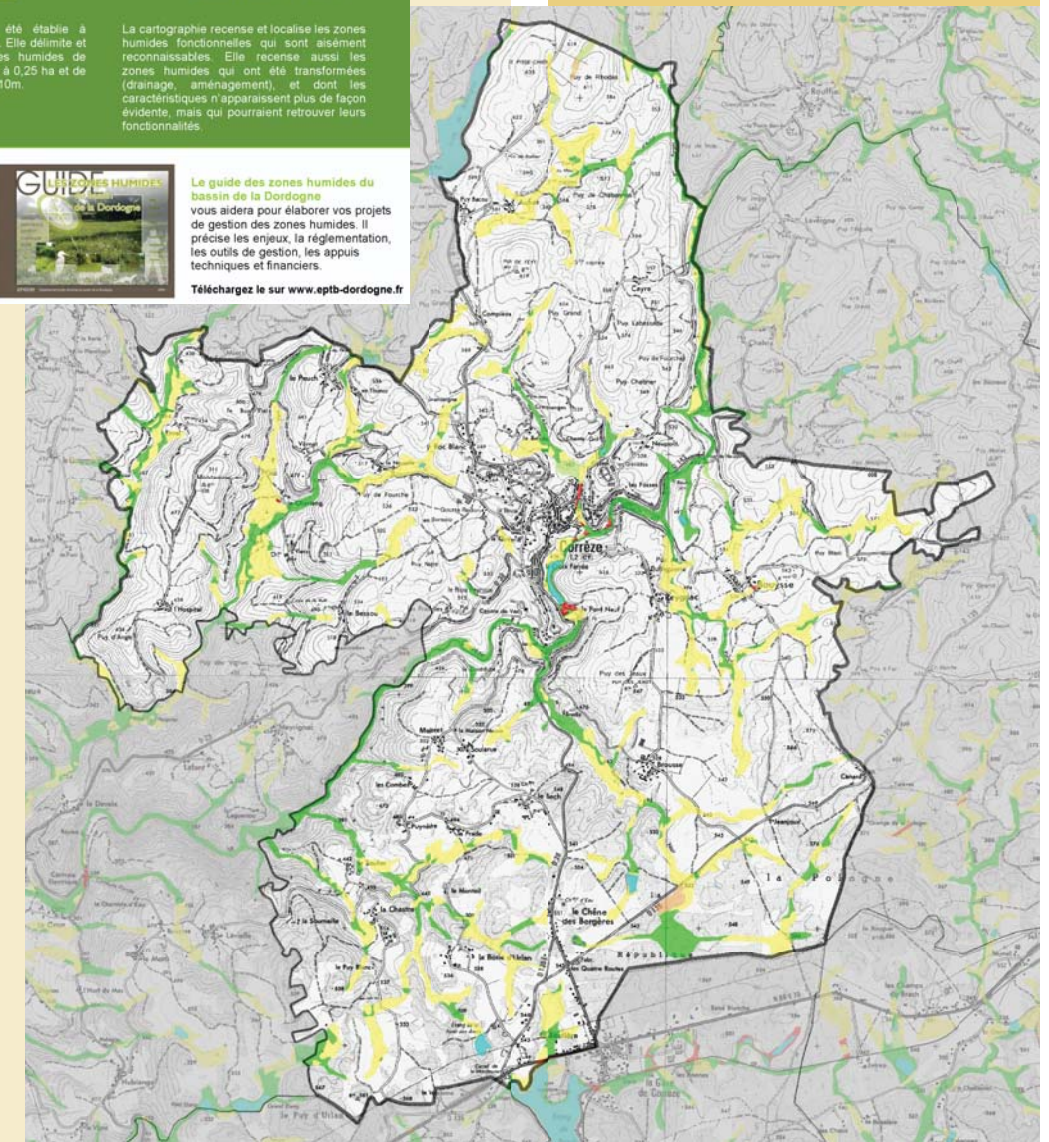
Nature des zones humides	Nombre de zones humides cartographiées	Superficie (hectares)
Plans d'eau (étangs, gravières...)	11	5,5
Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies...	1	0,3
Prairies humides	130	302,5
Boisements humides	99	167,9
Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha	1	0,8
Plantations d'arbres en zone humide	9	9,1
Zones humides cultivées	3	3,8
Zones humides urbanisées	9	2,3
<b>Zones humides altérées</b>		<b>Surface totale 492,2</b>

La cartographie a été établie à l'échelle de 1/25 000. Elle délimite et caractérise les zones humides de superficie supérieure à 0,25 ha et de largeur supérieure à 10m.

La cartographie recense et localise les zones humides fonctionnelles qui sont aisément reconnaissables. Elle recense aussi les zones humides qui ont été transformées (drainage, aménagement), et dont les caractéristiques n'apparaissent plus de façon évidente, mais qui pourraient retrouver leurs fonctionnalités.



Le guide des zones humides du bassin de la Dordogne vous aidera pour élaborer vos projets de gestion des zones humides. Il précise les enjeux, la réglementation, les outils de gestion, les appuis techniques et financiers.  
Téléchargez le sur [www.epfb-dordogne.fr](http://www.epfb-dordogne.fr)



- Plans d'eau (étangs, gravières...)
- Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha
- Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies...
- Plantations d'arbres en zone humide
- Prairies humides
- Zones humides cultivées
- Boisements humides
- Zones humides urbanisées

492.2 ha de zones humides sur la commune

14.3 % de la surface de la commune sont des zones humides

3.1 % des zones humides de la commune sont aujourd'hui altérées

Source : Epidor, 2012



Principales sources

- DREAL Limousin
- Document de Gestion de l'espace agricole et forestier de la Corrèze (DGEAF), 2008
- Epidor, 2012
- Analyse de terrain, 2012

Enjeu : maintenir la spécificité des zones humides, ménager les secteurs apparaissant comme porteurs d'enjeux de covisibilité, protéger le petit patrimoine recensé au cours des démarches de révision simplifiée, notamment à travers un zonage et un règlement adaptés, et à travers les esquisses d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation de Neupont ou Roc Blanc).

#### 4. 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 Corrèze 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 40 % du territoire communal et sont encore majoritairement des feuillus (châtaigniers, chênes, hêtres...). 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 physiognomique prépondérante qu'elle imprime au paysage. Deux principaux écotones peuvent être observés dans la commune : les ripisylves d'une part, les zones humides d'autre part.

La « mise en patrimoine », institutionnelle ou relevant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel :

- **Patrimoine culturel** : parmi les plus remarquables, la Porte de ville, l'église Saint-Martial et la Chapelle des Pénitents Blancs inscrits au titre des Monuments Historiques ; le bourg historique de Corrèze, inscrit au titre des sites remarquables. L'Atlas des Paysages en Limousin signale également la présence, le long de la vallée de la Corrèze, d'un « Paysage emblématique du Limousin » correspondant aux sites les plus identitaires du département (« Massif des Monédières et Vallée de la Corrèze »). 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).
- **Patrimoine naturel** : la richesse écologique des formations qui occupent la vallée de la Corrèze et de ses principaux affluents est reconnue institutionnellement via l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Celle de la « Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle » offre en particulier des formations de hêtraies-chênaies acidiphiles et abrite des espèces discrètes comme la loutre, la genette..., et celle de la « Vallée supérieure de la Corrèze et de la Dadalouze » est reconnue pour la qualité des eaux (appréciée par la loutre) et en raison de la présence d'un complexe de landes-tourbières (réseau de tourbières d'une grande richesse botanique et faunistique).



Zone humide, secteur de la Nouaille



Murets de pierres sèches, secteur de Miers



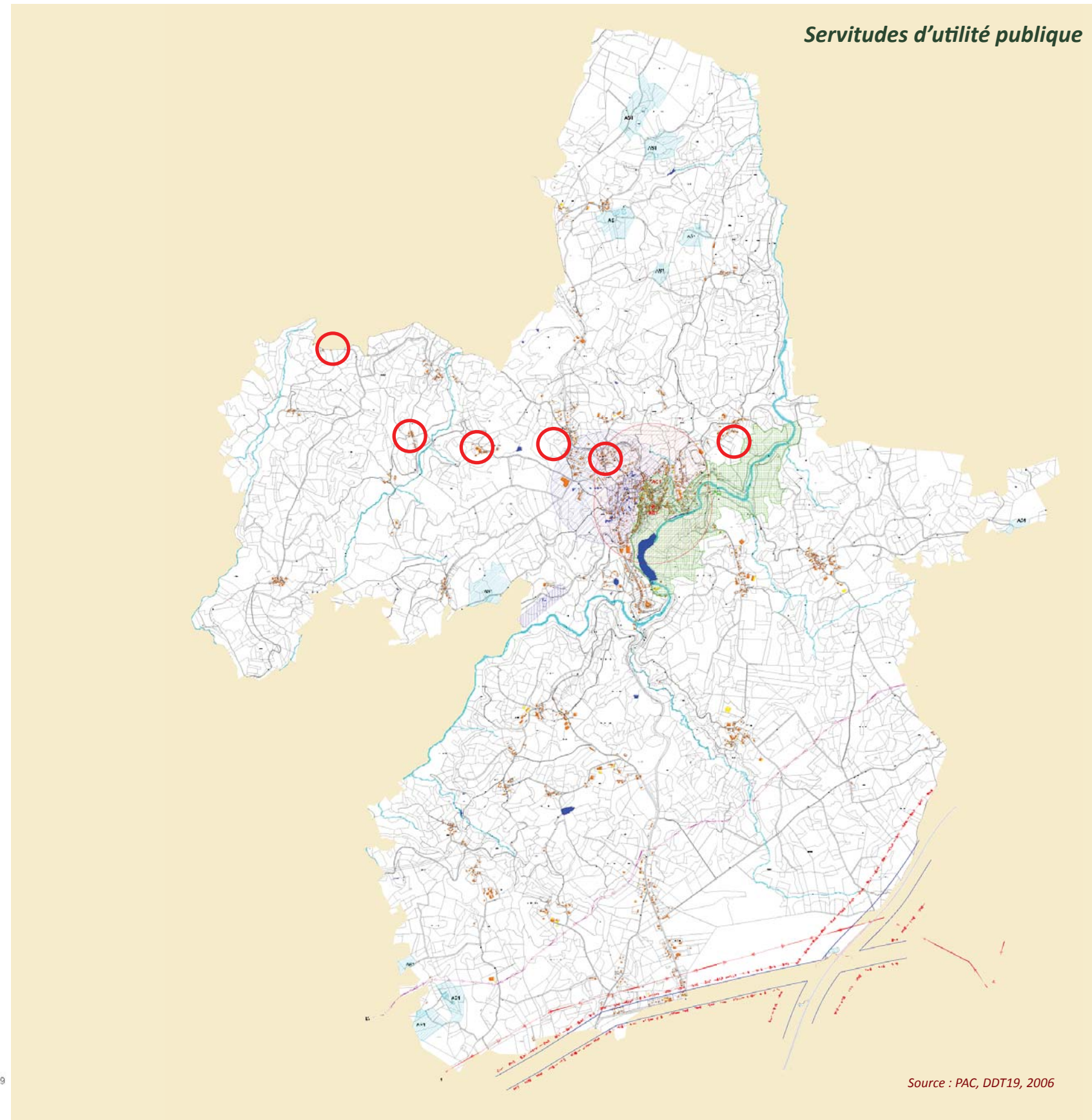
Réhabilitations de qualité dans le voisinage des parcelles concernées par le projet de révision au Ludier





Secteur de Vernat : vue sur l'un des vallons affluents de la vallée de la Corrèze, associés avec cette dernière au sein de la ZNIEFF « Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle »



Servitudes d'utilité publique



-  AC1 Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
  -  AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels
  -  AS1 Servitudes attachées à la protection des eaux potables
  -  I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de gaz
  -  I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution)
  -  PT1 Servitudes de protection des centres radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
  -  PT2 Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
- Informations diverses**
-  Périmètre des secteurs affectés par le bruit
  -  Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
  -  Recul de 75 m de l'axe de la RN 89 et de 100 m de l'axe de la A 89

Source : PAC, DDT19, 2006

Principales sources

- Mairie, communication orale, 04/2012
- Visite de terrain à la Nouaille avec M. Virsolvy 05/2012
- Rapport du Sénat, Le nouvel espace rural français, 2008
- Y. Veyret (Dir.), Le développement durable, 2008
- Portail d'information sur l'assainissement communal, consultation 06/2012
- Site Internet du CG19, consultation 06/2012
- Analyse de terrain, 2012

**Enjeu : liée aux besoins quotidiens d'accès au travail et aux services de proximité, la question de la mobilité doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de ses implications sociétales globales : enjeu social de limitation de la dépendance automobile, de limitation de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>, d'attractivité et d'équité territoriale. A l'échelle des secteurs d'habitat concernés par les projets de révision simplifiée, il s'agit notamment de penser continuités de déplacement plutôt que ruptures au niveau de la chaîne du transport et dépendance à l'automobile.**

**Enjeu : deux projets se situent au sein du bourg, à proximité du zonage d'assainissement collectif, mais non inclus. La révision de ce dernier implique une enquête publique qu'il serait intéressant de grouper avec celle de la révision simplifiée, pour une meilleure lisibilité des démarches entreprises par la collectivité par la population et une mutualisation des procédures administratives.**

5. 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 1 089) et le rail (voie ferrée Brive-la-Gaillarde/Clermont-ferrand). La voiture particulière règne aujourd'hui quasi sans partage malgré la présence d'une halte ferroviaire (gare de voyageurs fermée) située en limite communale à la Gare de Corrèze.

Aussi la voirie supporte-t-elle des trafics importants, en particulier la RD 1 089 qui cumule un trafic à la fois local et de transit (plus de 6 300 véhicules/jour en 2011 - source : CG19). Ce trafic s'avère important au regard de l'urbanisation, notamment 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 1 089 parmi les « Routes à grande circulation » et parmi les routes départementales de première catégorie au sens défini par le Conseil général de la Corrèze. **Les voies qui concernent les 6 projets concernés par les révisions simplifiées relèvent de catégories tout-à-fait élémentaires et/ou en agglomération**, et ne présentent pas d'enjeu au regard de la voirie départementale : projets de la Nouaille et de Vernat : voie communale 11 de Corrèze à Viers ; projet du Ludier : au croisement de deux voies en agglomération, la rue des Tisserands et le chemin de la Fontaine ; projet de Miers : voie en impasse, dans le prolongement de la VC 4 ; projet de Neupont : voie en agglomération dite chemin rural de Corrèze à Neupont ; projet de Roc-Blanc : VC 12 dite de Corrèze au Roc-Blanc.

Parmi les **ressources sensibles exigeant sollicitude et anticipation**, l'eau fait l'objet de toutes les attentions : les enjeux sont quantitatifs alors que le développement des besoins et la diversification des usages (alimentation en eau potable [AEP], usages agricoles, industriels, touristiques, de loisirs...) tendent à aiguïser les concurrences, et qualitatifs s'agissant à la fois de la sécurité sanitaire liée à la consommation d'eau potable et de l'assainissement des eaux usées.

En termes d'AEP, la commune assure une partie de son service en régie (13 points de prélèvement sur le territoire), l'autre partie relevant de la compétence du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de la Montane (7 points de prélèvement principalement sur le territoire de Vitrac). D'importantes variations saisonnières sont enregistrées en raison d'un nombre important de multi-résidents et de vacanciers présents en période estivale, de sorte que la ressource en eau potable s'avère parfois déficitaire. **A dire d'acteurs** (réunion de démarrage 04/2012, visite de terrain avec M. Virsolvy, porteur du projet à la Nouaille), **les réseaux AEP pourront cependant répondre dans de bonnes conditions** (disponibilité de la ressource et qualité sanitaire) **aux demandes issues des projets** ; le raccordement aux réseaux de ces derniers ne devrait pas impliquer de dépenses inconsidérées.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la gestion est assurée en **régie communale**. Deux secteurs principaux sont assainis par un système collectif : le bourg et les secteurs de la Gare de Corrèze relevant du territoire communal (la Saulière, le Chêne des Bergères, les Quatre Routes). Les eaux usées sont traitées via un système de boue activée avec aération prolongée (mise en service 1976) d'une capacité de 1 000 EH dont l'exutoire après traitement est la rivière Corrèze en aval immédiat du bourg. En 2010, 126 EH sont raccordés à ce système. Le fonctionnement de la station du Bois de Calais est considéré comme conforme à la directive relative au traitement des Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), à la fois en équipement et en performance (Portail d'information sur l'assainissement communal, données 2010). **A dire d'acteurs** (réunion de démarrage 04/2012), des travaux ont tout de même été entrepris pour résorber les entrées d'eaux parasites ; une seconde tranche devrait débuter en 2014 pour améliorer l'efficacité épuratoire. **Les projets du Ludier et de Neupont pourraient aboutir à un raccordement** à cette station après révision du zonage d'assainissement ; le projet de Roc-Blanc est pour partie seulement classé en zone d'assainissement collectif ; les constructions issues des autres projets bénéficieraient, sous toutes réserves, d'un assainissement individuel.



Halte ferroviaire de Corrèze sur la ligne TER n°11 Brive-Tulle-Ussel-Clermont-Ferrand







## B. Caractéristiques des projets des révisions simplifiées

### 1. Le projet de construction d'un hangar agricole au lieu-dit la Nouaille : un hameau mixte résidentiel et agricole (révision simplifiée n°2)

Le projet de hangar agricole se situe au lieu-dit *la Nouaille* à un peu plus d'un kilomètre à l'Ouest du bourg sur une partie de la parcelle cadastrée ZC 80 qui jouxte la parcelle ZC 79. Il s'agit d'un hameau élémentaire au sens où il forme une agglomération aux limites clairement identifiables regroupant autour d'un lieu central un petit nombre de ménages.

Le bâti dominant correspond à l'exploitation agricole du porteur de projet, comprenant son logis, le siège de l'exploitation, et deux bâtiments relativement récents comprenant une structure en parpaings, des bardages tôles et des couvertures fibres-ciment, l'un servant à abriter les bêtes (stabulation d'environ 50 places) et stocker du fourrage et l'autre faisant office de débarras sur la moitié de sa surface. Le reste du hameau comprend désormais **quatre pavillons à usage strictement résidentiel**, d'âges et de styles dissemblables, l'ensemble ne présentant pas une sensibilité patrimoniale particulière. L'étroite imbrication des bâtiments à usage agricole et des constructions résidentielles occupées par des tiers soulève en revanche la question de la **coexistence future entre ces deux vocations**.

Le site pressenti pour accueillir le hangar est l'ultime prolongement de l'étroit replat sur lequel s'étend le hameau, surplombant de quelques mètres deux dépressions humides (identifiées au SCoT) qui conduisent à l'Ouest au modeste vallon du ruisseau de *Viers*. Il est composé d'une prairie dégradée déclarée exploitée (RPG 2010), occupée ici et là par le matériel agricole que le hangar aurait vocation à abriter et entre lequel s'insinue une végétation de friche, circonscrite tout autour par des bosquets mixtes de résineux et de feuillus et par les constructions et leurs clôtures qui bloquent toutes les vues depuis l'unique voie d'accès au hameau. Le site bénéficie par ailleurs sur place des réseaux d'eau et d'électricité nécessaires à la bonne utilisation du hangar.

Enfin, il est à noter que le projet d'aménagement s'inscrit dans le périmètre de 300 m de deux plans d'eau dont la taille (295 m<sup>2</sup> et 185 m<sup>2</sup>) pourra justifier le recours aux dispositions prévues par le DOG du SCoT p. 30 : « les plans d'eau pris en considération pour l'application des dispositions prévues par l'article L.145-5 du code de l'urbanisme sont ceux d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (...). En conséquence la bande de 300 m comptés à partir des berges naturelles des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> n'est pas soumise à la règle d'inconstructibilité. Ces plans d'eau étant considérés par le SCOT comme de faible importance ».



Les deux principaux bâtiments de l'exploitation agricole (vue 1)

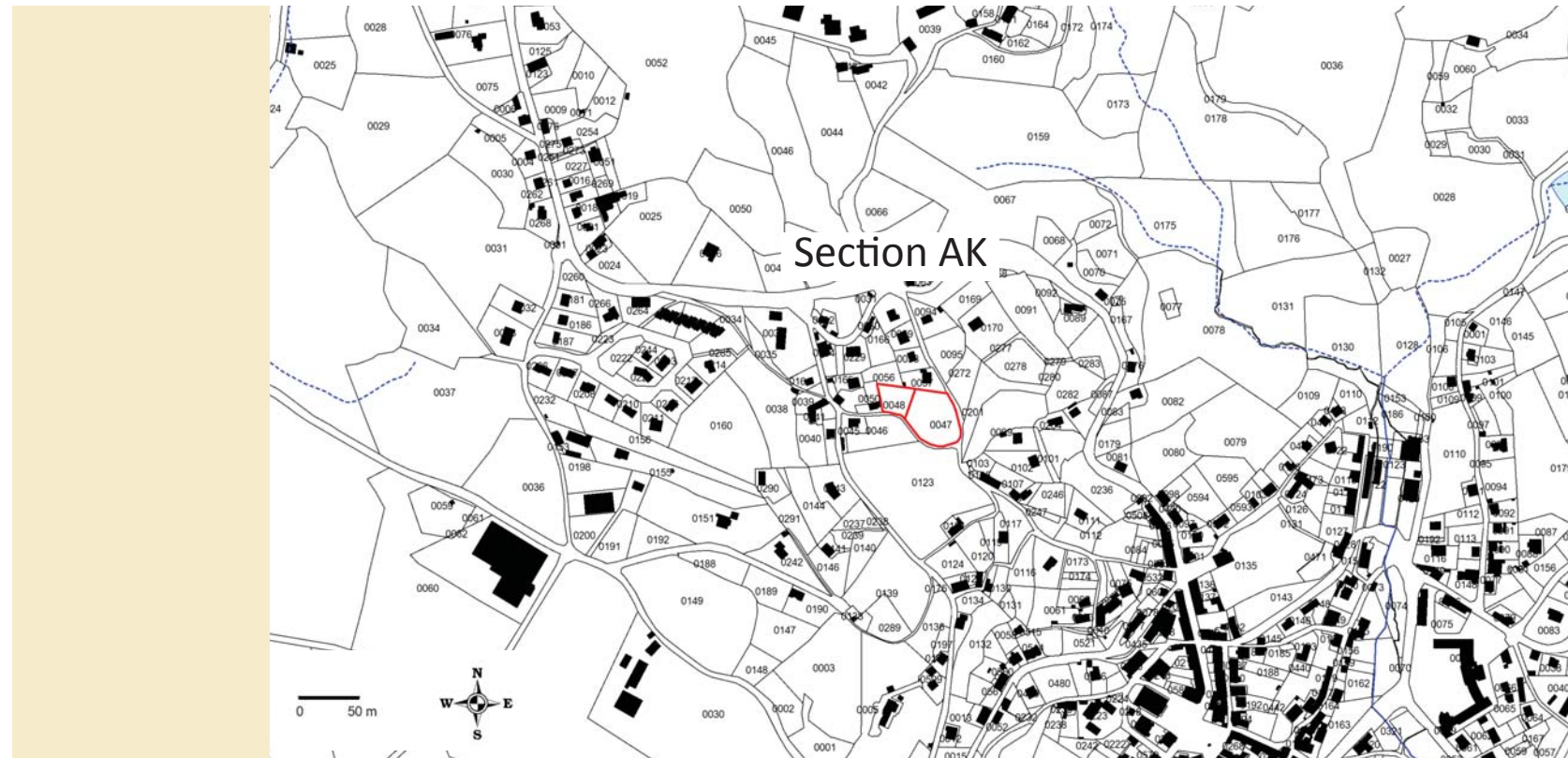


Pavillons inachevés ou occupés par des tiers s'intercalant entre l'exploitation agricole et le terrain concerné par le projet (vue 2)



Prairie dégradée pressentie pour accueillir le projet (vue 3)





Situation cadastrale du projet de construction de logements au Ludier (fonds de plan : BD parcellaire 2011, IGN)



Emplacement du projet sur les parcelles cadastrées AK 47 et 48 (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2009).



## 2. La construction de logements au lieu-dit le Ludier : un projet de densification en coeur de bourg (révision simplifiée n°3)

La **zone résidentielle à étendre** se trouve **au Nord du bourg historique**, au lieu-dit *le Ludier* sur la carte topographique au 1/25 000<sup>ème</sup> de l'IGN : il s'agit de prolonger la zone UBa existante sur l'ensemble des parcelles cadastrées AK47 et AK48 d'une superficie respectivement de 2 710 et 994,6 m<sup>2</sup>.

La **densification résidentielle** dans ce secteur du bourg se réalise **au coup par coup**, par le biais de l'initiative privée, essentiellement **sous la forme de pavillons individuels** complétant du bâti ancien sur des parcelles de taille relativement réduite (la taille moyenne des parcelles bâties au sein de l'îlot est d'environ 760 m<sup>2</sup>, la plus grande 1 137 m<sup>2</sup>, la plus petite 238 m<sup>2</sup>).

Sur ce site dont la faible pente orientée vers le Sud-Est correspond au passage du plateau au versant de rive droite de la Corrèze sur lequel s'étend une grande partie du bourg historique, **les constructions progressent aux dépens d'une prairie naturelle offrant de belles perspectives lointaines** intégrant quelques constructions proches de la Corrèze (dont le Collège). L'accès aux deux parcelles s'opère facilement en partie haute par le *chemin de la Fontaine* et en partie basse par une brèche dans le talus courbe qui finit la *rue du Tisserand* : le premier au Sud-Ouest du site se prolonge au-delà des deux parcelles par un **cheminement doux de belle qualité mais assez pentu** permettant d'accéder rapidement aux équipements et services du centre-bourg (environ 300 m), la seconde aligne quelques pavillons récents de facture ordinaire et qui forment la limite Nord-Est du site. Enfin, si les réseaux d'Alimentation en Eau Potable et d'assainissement (vers la station d'épuration du *Bois de Calais*) passent à proximité des parcelles, ces dernières se situent toutefois en dehors du zonage d'assainissement collectif.

Au total, **deux enjeux paysagers surtout** sont à peser dans le cadre de ce projet : la **proximité du site inscrit** correspondant au **bourg historique** et des monuments historiques de l'église Saint-Martial et de la Chapelle des Pénitents Blancs d'une part, la **covisibilité avec le bâti ancien riverain** d'autre part. Si le rebord Sud-Est de la parcelle 47 offre quelques vues remarquables sur le bourg épousant les contours de la vallée de la Corrèze, en revanche sa perception depuis la partie basse du bourg s'avère improbable compte tenu des constructions existantes et du caractère accidenté du site (replat au-dessus d'un talus). L'interface avec le bâti ancien affichant une allure rustique mériterait une **réflexion sur le raccordement à l'existant pour s'ancrer dans la typologie architecturale**.



*Chemin de la Fontaine bordant les parcelles au Sud et offrant la possibilité d'un cheminement doux vers le bourg (vue 4)*



*Quelques belles perspectives lointaines intégrant une partie du bourg s'offrent à l'observateur depuis le rebord Sud-Est du site (vue 1)*

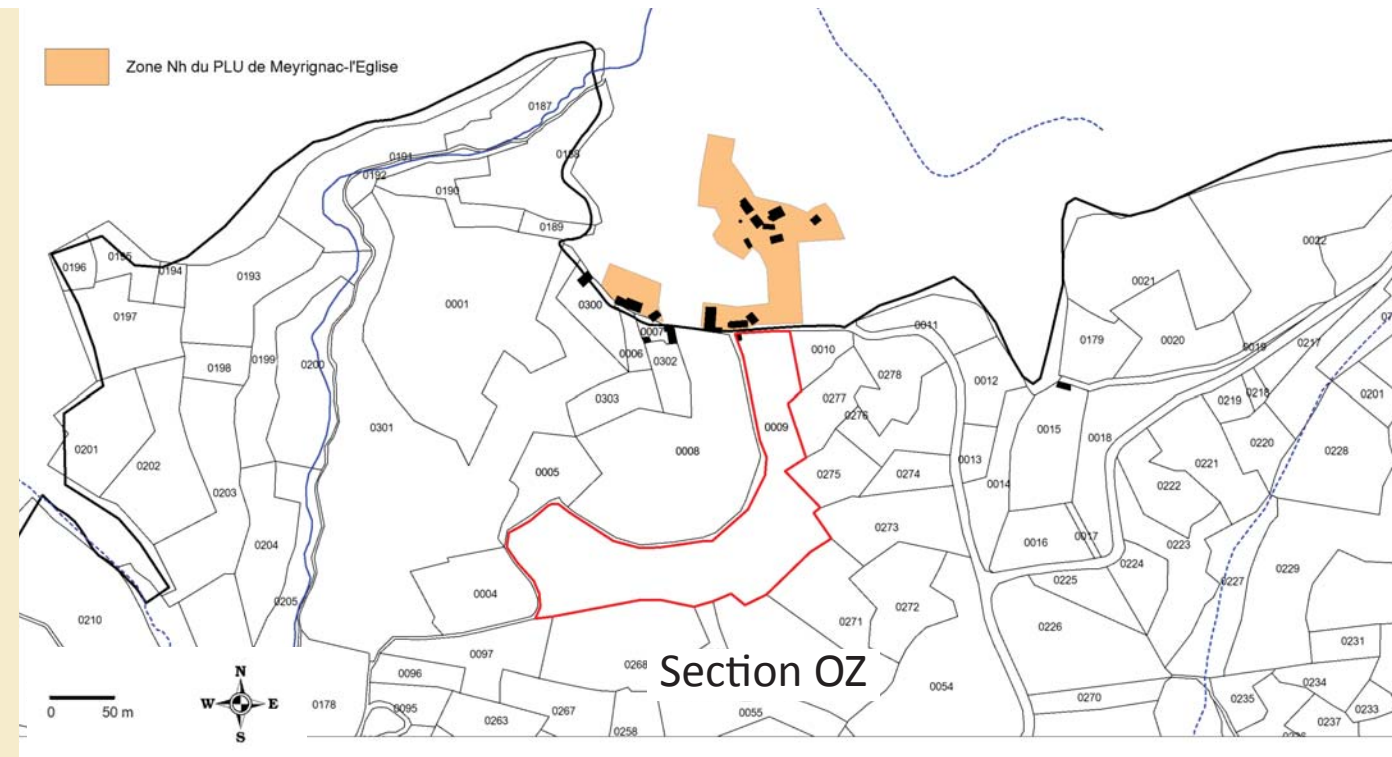


*Ensemble de bâti ancien d'allure rustique formant la limite Sud-Ouest du site (vue 2)*

*Alignement de pavillons récents de facture ordinaire le long de la rue du Tisserand, formant la limite Nord-Est du site (vue 3)*







Situation cadastrale du projet d'extension à Corrèze de la zone Nh de Miers, Meyrignac-l'Eglise  
(fonds de plan : BD parcellaire 2011, IGN)



Emplacement approximatif du projet sur la parcelle cadastrée OZ 09 (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2009).



**3. L'extension vers le Sud de la zone Nh de Miers : vers une cohérence du noyau bâti (révision simplifiée n°4)**

L'extension de la zone Nh de *Miers* (commune de Meyrignac-l'Église) pour y intégrer la parcelle cadastrée OZ09, concernée par un projet de construction à vocation résidentielle, offre l'occasion de modifier le zonage dans un souci de cohérence avec l'ensemble des constructions qui forment le hameau.

Le bâti dominant de ce hameau associe **deux petits noyaux** correspondant, l'un à **une ferme à bâtiments dissociés** avec granges anciennes réhabilitées à usage d'habitation et d'autres en attente de nouvelle vocation, maisons d'habitation et autres dépendances (côté Meyrignac-l'Église), l'autre à **un ensemble de bâtiments alignés** de part et d'autre d'une voie communale bordée de murets de pierre sèche comprenant **notamment d'anciens corps de ferme** avec logis et grange adossée en pignon, maisons de type bloc-à-terre ou logis de caractère et granges indépendants, le tout revêtant un **intérêt patrimonial certain**. Par ailleurs, si les anciens bâtiments à usage agricole semblent avoir perdu pour la plupart cette vocation, officiellement ou non, **les parcelles - y compris les plus proches des bâtiments - sont dans une large mesure déclarées exploitées** (RPG 2010), ce qui soulève la question de la **coexistence future avec la vocation résidentielle**. A noter enfin que le noyau bâti de *Miers* se situe **au contact de la ZNIEFF** de type 2 « *Vallées de la Corrèze et de la Vimbelle* » : un espace inventorié en ZNIEFF ne bénéficie d'aucune protection spécifique, et ce statut n'interdit pas les aménagements et les autorisations d'aménagement ; il importe cependant de respecter dans ces zones les grands équilibres écologiques en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice, ce qui implique de démontrer que les décisions d'aménagement qui seront prises ne mettront pas gravement en jeu l'équilibre naturel de ces espaces.

Le **site pressenti** pour accueillir la construction sur la parcelle OZ09 correspond, au même titre que le hameau de *Miers*, à un replat du versant exposé Sud-Ouest du vallon du *ruisseau des Dagues*, affluent de *la Menaude*, partie prenante de la ZNIEFF « *Vallées de la Corrèze et de la Vimbelle* ». Il est **occupé par une prairie naturelle déclarée exploitée** (RPG 2010) qui offre une **vue remarquable sur le grand paysage** associé aux vallons et interfluves du plateau de Seilhac. Enfin, à dire d'acteurs (réunion de démarrage du 11/04/2012), la construction pourrait être raccordée au réseau d'*Alimentation en Eau Potable* géré par la commune de Meyrignac-l'Église (mais alimenté par le réseau de Corrèze) et pourrait bénéficier, sous toutes réserves, d'un assainissement individuel.



Vue sur l'un des deux petits noyaux formant le hameau de Miers côté Meyrignac-l'Église (vue 1)

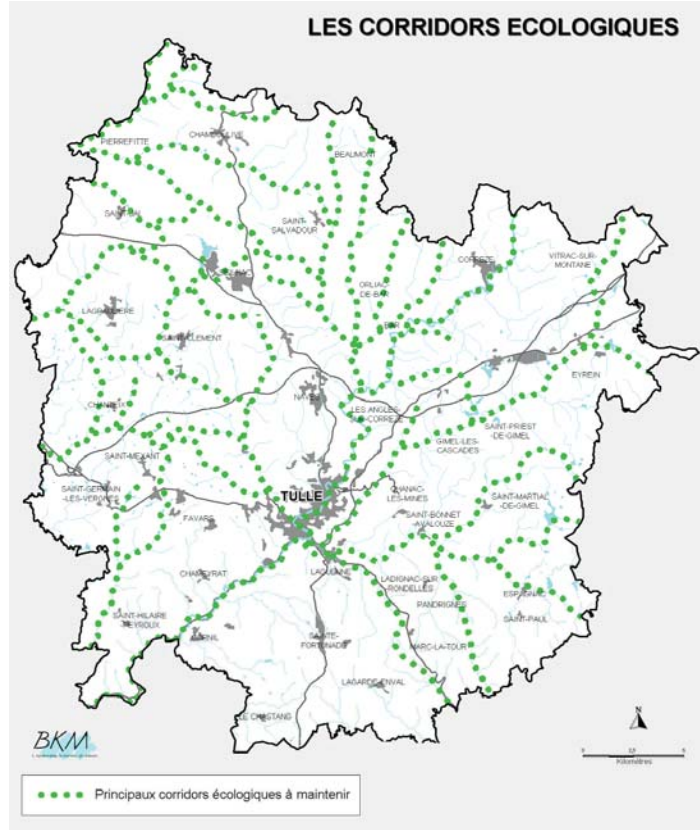


Bâti ancien de qualité à proximité de la parcelle cadastrée OZ09 (vue 2)

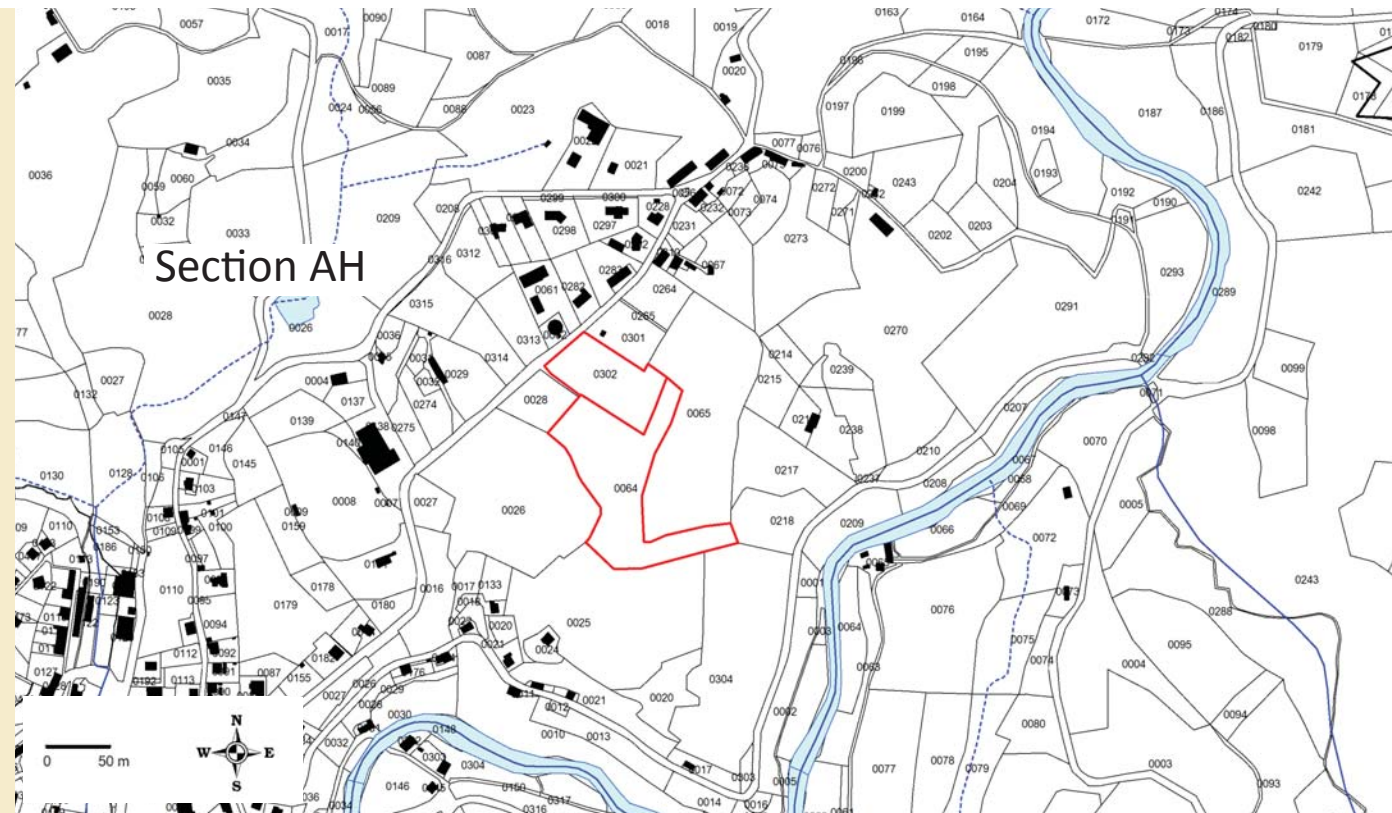


Le grand paysage observé depuis la parcelle concernée par le projet de construction (vue 3)





Source : DOG du SCoT du Pays de Tulle, Syndicat Mixte pour le suivi du SCoT du Pays de Tulle, 2009



Situation cadastrale du projet de zone 1AUa à Neupont (fonds de plan : BD parcellaire 2011, IGN)



Parcelles potentiellement concernées par le projet de zone 1AUa à Neupont (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2009).





Un chemin d'accès public permet de pénétrer dans la parcelle AH64 en arrière du projet et donne un accès latéral à la parcelle AH302 (vue 3)



Piscine, stade et gymnase municipaux récemment construits dans ce secteur de développement stratégique du bourg à proximité du collège (vue 4)

#### 4. La création d'une zone 1AU dans le secteur de Neupont : un projet de densification aux marges du bourg (révision simplifiée n°5)

Une partie seulement de l'actuelle zone 2AUa a vocation à devenir zone 1AU, celle qui correspond aux parcelles cadastrées AH302 et AH64, accessibles directement depuis la voie de circulation et par un chemin d'accès public. Une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* doit permettre la réalisation de nouveaux logements en tirant le meilleur parti des caractéristiques du site. Celui-ci est une langue de plateau ceinturée par la Corrèze et deux de ses affluents de rive droite, en contrebas du chapelet de puys qui dominant le bourg au Nord de la commune. Ce secteur ainsi globalement bien exposé et relativement plat, intégrant un ancien hameau nommé *Neupont* parfois doté de bâti aux qualités architecturales remarquables, fait figure de **zone de développement stratégique à l'échelle du bourg**, recevant notamment dans la période récente des équipements sportifs (piscine, stade, gymnase) en relation avec le Collège à proximité (environ 500 m depuis les parcelles de la future zone 1AU) et nombre de pavillons prenant volontiers leurs distances avec le bâti ancien.

Une partie des parcelles AH302 et AH64 **intersecte pour partie un corridor écologique** identifié dans le **SCoT** : si son tracé apparaît effectivement défini « au couteau », la pénétration d'une partie importante de la zone, notamment celle qui s'avère boisée, profondément dans le corridor pose problème car il est difficile dans ces conditions d'envisager un aménagement qui tire parti de l'ensemble des parcelles. Ce préalable conditionne la forme et le contenu de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* censée promouvoir une réflexion d'ensemble en anticipant les extensions futures au gré des révisions du PLU. En revanche, les limites du projet de zone 1AU s'adossent de manière satisfaisante à celles de l'*Espace Boisé Classé* (EBC) correspondant au versant de rive droite de la Corrèze.

A noter aussi qu'une partie plus ou moins importante des parcelles AH64 et AH65 est **comprise dans le site inscrit « Bourg et vallée de la Corrèze »**, ce qui implique de s'inscrire dans une **démarche qualitative**. Par ailleurs, l'autre extrémité de la parcelle AH64 et la parcelle AH302 s'inscrivent dans un **périmètre de 300 m d'un plan d'eau** dont les parties de rives pourraient potentiellement relever de l'application de la règle de protection énoncée par l'article L. 145-5 du Code de l'urbanisme. Enfin, l'ensemble des parcelles concernées par le projet d'aménagement se situe **en dehors du zonage d'assainissement collectif** qui devra, dans ces conditions, être étendu, et une conduite d'*Alimentation en Eau Potable* passe à proximité.



Un des pavillons récemment achevé, au contact des parcelles du projet, dans un secteur en plein développement résidentiel (vue 1)

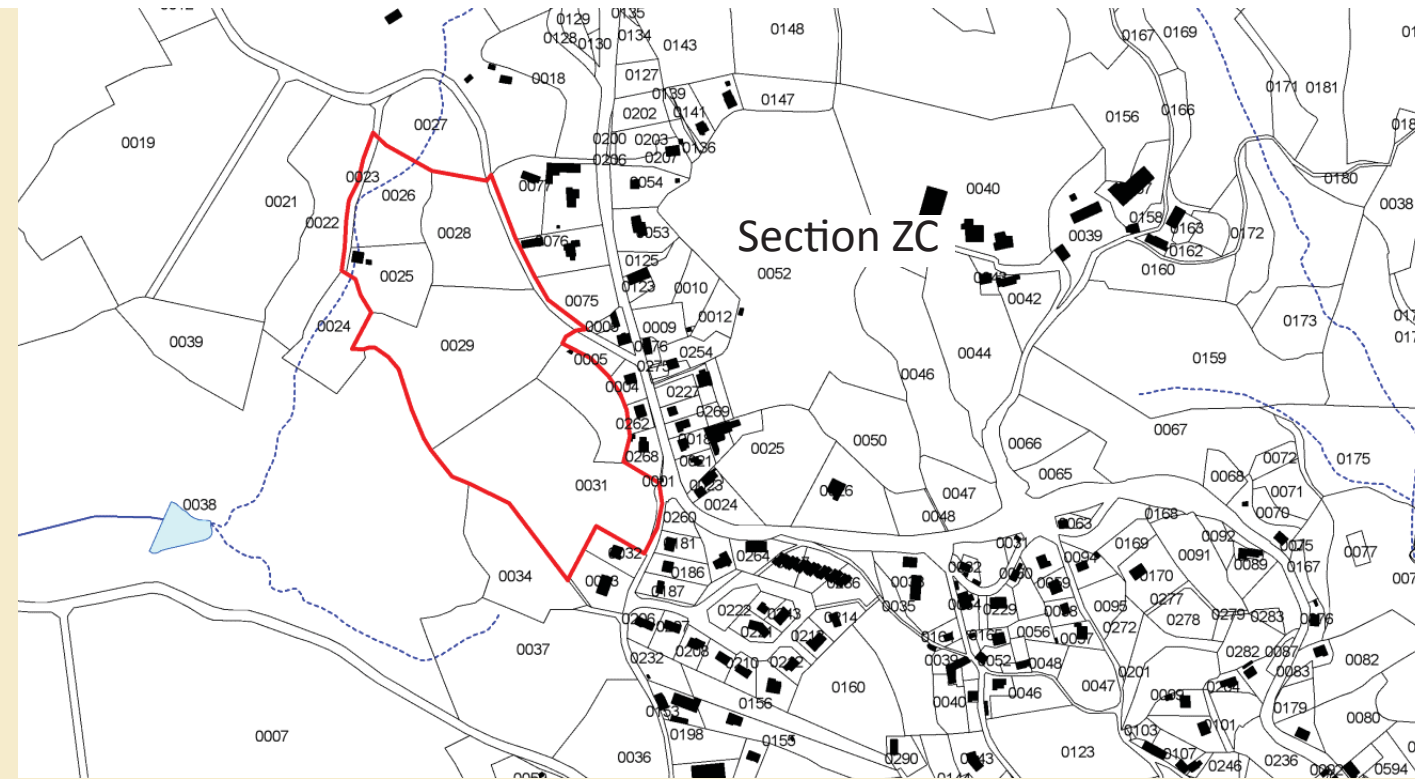


Ferme à bâtiment dissociée de l'ancien hameau de Neupont aux qualités architecturales remarquables (vue 2)



Le site du projet à grande échelle : un taillis assez dense à dominante de chênes et châtaigniers pour la parcelle AH64 à gauche (vue 5), une ancienne prairie agricole en cours d'enfrichement, à l'ombre d'un bosquet de résineux, pour la parcelle AH302 à droite (vue 6)





Situation cadastrale du projet de zone 1AUa au Roc-Blanc (fonds de plan : BD parcellaire 2011, IGN)



Parcelles potentiellement concernées par le projet de zone 1AUa au Roc-Blanc (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2009).



**5. La modification d'une OAP au Roc-Blanc : un projet de densification en prolongement du bourg (révision simplifiée n°6)**

L'établissement d'une OAP sur la zone 1AUa du *Roc-Blanc*, offre l'occasion d'accompagner l'urbanisation de ce secteur en mettant en oeuvre les principes du PADD de la commune et en tirant le meilleur parti des caractéristiques du site.

Le site est composé de **deux secteurs distincts**. La limite entre ces deux secteurs, située sur le replat marquant le milieu du site pressenti, est d'ordre végétal, topographique et visuel. Ainsi, le premier secteur, situé dans la partie Sud de la zone est en **continuité physique et visuelle directe de l'urbanisation du bourg** ; le second, au Nord de la zone, est largement ouvert vers le paysage emblématique de campagne, en rupture paysagère et topographique avec le bourg. Ce second secteur se situe dans un **paysage de « campagne-parc »** : paysage largement ouvert de prairies, ponctué de boisements, présentant des vues lointaines, où les bâtiments sont peu présents visuellement (végétation, implantation en creux de vallons). Par ailleurs, ce secteur ouvre la route « d'intérêt touristique » signalée dans le PADD menant à *l'Hospital*, et offre **une vue remarquable sur le grand paysage** associée aux vallons et interfluves du plateau.

L'urbanisation dominante de ce secteur du bourg est majoritairement constitué de **maisons individuelles datant de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle** dont l'architecture et l'implantation reprennent les caractéristiques de la majorité des bâtiments contemporains de ce style : implantation au centre d'une parcelle de taille moyenne (de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup>) généralement ceinturée d'une haie mono-espèce avec une hauteur moyenne du bâti en R+1. A proximité immédiate de *Roc Blanc*, l'architecture des bâtiments présente une relative homogénéité, notamment par la volumétrie des bâtiments et les matériaux utilisés (toiture principalement). Se trouvent également des bâtiments et du petit patrimoine plus anciens tels que : maisons de type bloc-à-terre, ancienne grange, croix... D'une façon générale l'urbanisation du quartier du *Roc-Blanc* s'est développée **longitudinalement le long de la RD 26**. En traversée de site, les bas-côtés des voies ont été délimités par des caniveaux pouvant constituer des cheminements piétons, et une **liaison douce** entre le quartier du *Roc-Blanc* et le bourg et ses équipements, peut se faire en empruntant le tronçon du parcours de randonnée existant. Toutefois, le premier tronçon de cette randonnée longe la RD 26, une **sécurisation est nécessaire** afin d'inciter à un usage plus régulier par les habitants.

Les bâtiments agricoles situés dans le secteur Nord de la zone 1AUa semblent avoir été construits récemment (entre 1999 et 2009) et être en exploitation. La majorité des parcelles constituant ce secteur de projet sont **déclarées exploitées pour la PAC (RPG 2010)** ainsi que l'ensemble des parcelles qui le jouxte, ce qui soulève la question d'une **coexistence future de cette activité avec la vocation résidentielle**. Les parcelles constituant le secteur Sud de la zone (parcelles ZC30 et ZC31) sont également **toutes déclarées exploitées (RPG 2010)**. Le sol de la zone 1AUa est occupé pour les deux tiers par de la **prairie naturelle** le reste étant occupé par un **boisement**.

En dehors de contraintes techniques (notamment dues à la topographie), le secteur Sud de la zone 1AUa pourra bénéficier en partie d'un raccordement au réseau d'assainissement, ce dernier passant dans la voie communale n°12 dite de *Corrèze à Roc Blanc*, en revanche, le raccordement du secteur Nord nécessiterait des travaux plus importants ainsi que la partie basse du secteur Sud. En outre, il est à noter la présence d'une zone humide, recensée dans « le guide des zones humides du bassin de la Dordogne » dans la partie basse du secteur Nord.



*Vue remarquable sur le secteur Nord de la zone 1AUa*



*Vue remarquable depuis le secteur Nord de la zone 1AUa ouvrant sur la route d'intérêt touristique menant à l'Hospital*

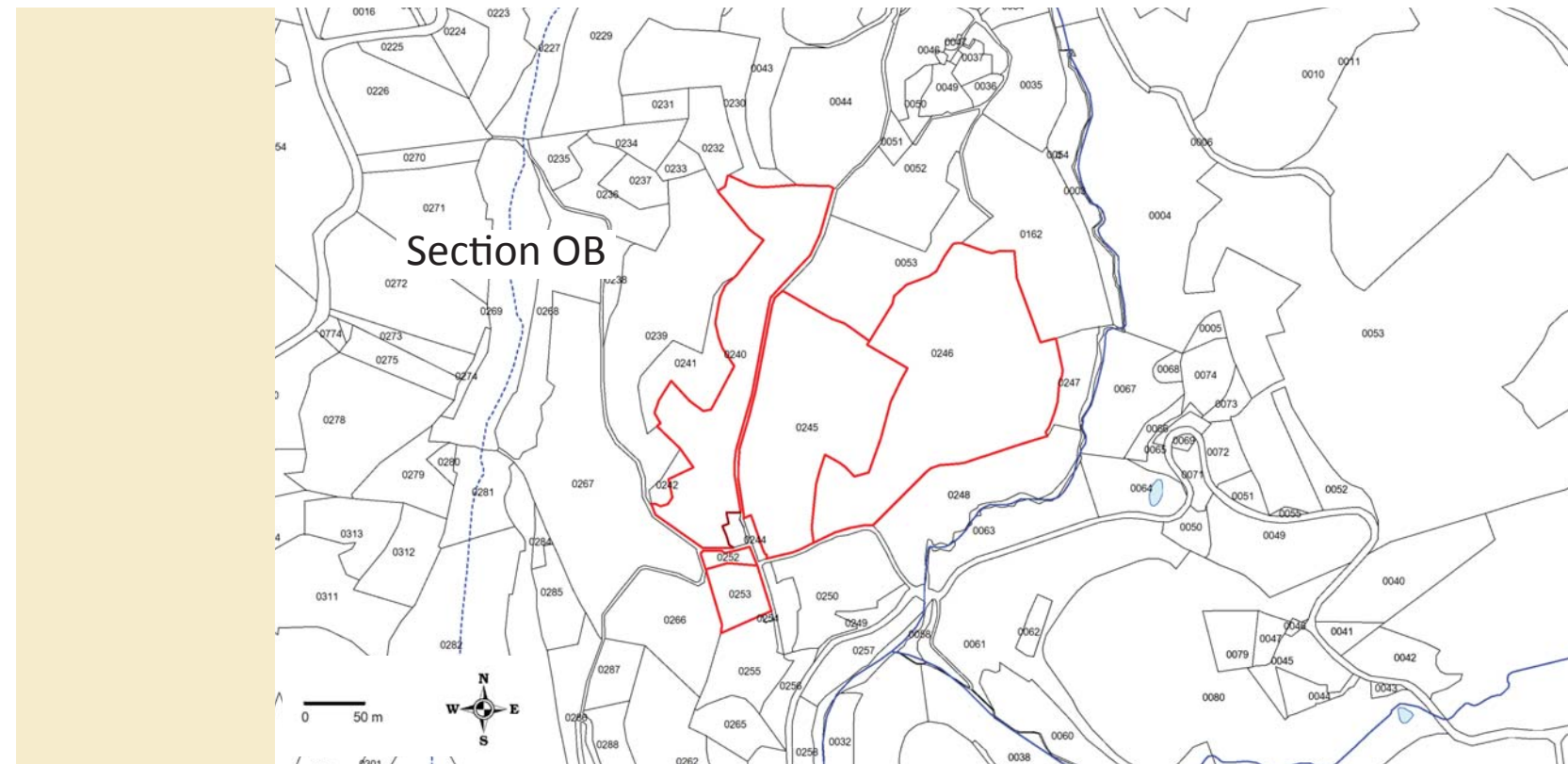


*Le vallon constituant le secteur Sud de la zone 1AUa*



*Le secteur Sud de la zone 1AUa, vue depuis la voie communale n°12*





Situation cadastrale du projet de zone Nh à Vernat (fonds de plan : BD parcellaire 2011, IGN)



Parcelles potentiellement concernées par le projet de zone Nh à Vernat (fonds de plan : Géoportail, orthophoto 3D, 2009).



**6. La suppression des COS : favoriser la densification des secteurs construits (révision simplifiée n°7)**

Afin de permettre la densification des secteurs bâtis, dans l'esprit des récentes lois liées au Grenelle de l'Environnement, la commune souhaite supprimer les limitations de constructibilité liées au Coefficient d'Occupation des Sols sur l'ensemble de son territoire.

**7. La création d'une zone Nh au niveau de Vernat : un secteur d'habitat largement voué à l'agriculture**

Associant deux fermes à bâtiments dissociés accessibles de part et d'autre d'une voie se terminant en impasse, le secteur de Vernat correspond davantage à une **forme d'habitat non groupé**, sans logique de structuration urbanistique, à l'écart de tout axe structurant, peu propice aussi à favoriser la mise en oeuvre d'une sociabilité villageoise. Au-delà, le site s'illustre par la **grande proximité** de la ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Corrèze et de la Vimabelle » : comme pour Miers, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice, ce qui implique, ici aussi, de démontrer que les décisions d'aménagement qui seront prises ne mettront pas gravement en jeu l'équilibre naturel de ces espaces.

Au cœur des parcelles pressenties pour intégrer une zone Nh à vocation résidentielle limitée, figurent notamment la **résidence du propriétaire** des lieux appelant de ses vœux le classement du secteur en zone Nh (parcelles cadastrées OB240, OB245, OB246, OB252 et OB253) et **deux granges anciennes** dont l'analyse de terrain confirme qu'il s'agit de **bâtiments d'exploitation agricole en activité**, qui plus est essentiels pour l'activité d'un exploitant locataire (OTEX : bovins viande) qui les utilise pour abriter une trentaine de jeunes bêtes (notamment génisses de renouvellement) en hiver (bâtiment 1) et pour divers stockages (bâtiment 2).

Ces bâtiments complètent ceux dont l'exploitant est propriétaire à *la Nouaille*, siège de l'exploitation de l'EARL de la Froment vive (succession assurée) très proche (environ 1 km à l'Est en suivant la VC 11), utilisés pour y abriter l'essentiel du troupeau (environ 60 bêtes : broutards et veaux de lait). A noter aussi que cet exploitant est le porteur du projet de construction d'un hangar agricole à *la Nouaille* (objet de la révision simplifiée n°2). Enfin, plusieurs parcelles autour de ces bâtiments, y compris certaines parcelles du demandeur, sont par ailleurs déclarées exploitées dans le Registre Parcellaire Graphique de 2010, louées par l'EARL de la Froment vive.

En outre l'ensemble bâti de Vernat se situe dans le périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles listés ci-avant.



Grange ancienne (bâtiment 2) à usage de stockage pour l'EARL de la Froment vive (vue 3)



Grange ancienne (bâtiment 1) à usage de stabulation l'hiver pour une trentaine de jeunes bovins de l'EARL de la Froment vive (vue 1)



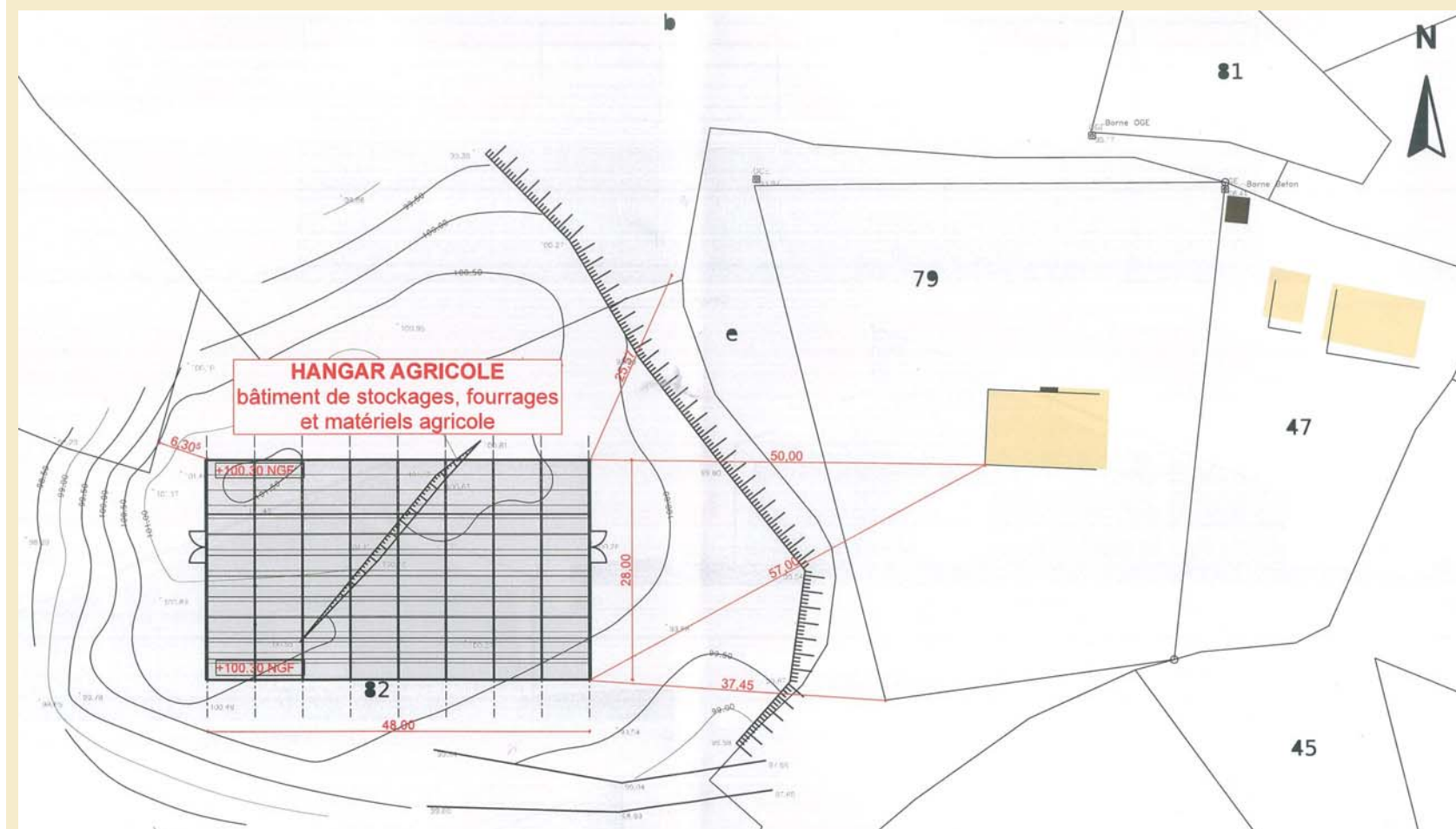
Parcelles agricoles déclarées exploitées (RPG 2010) impactées par le projet de zone Nh à Vernat (vue 2)



Photo-montage d'insertion du bâtiment (source : Jean Dubrous, architecte DPLG, dossier annexé au Permis de construire, 2010)



Plan de masse (source : Jean Dubrous, architecte DPLG, dossier annexé au Permis de construire, 2010)





## II. PARTIS D'AMÉNAGEMENT : EN QUÊTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### A. Compatibilités réglementaires des projets

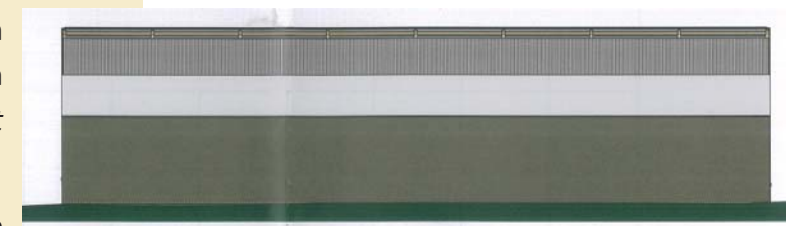
#### 1. Le projet de construction d'un hangar à la Nouaille : en faveur du développement de l'activité agricole et de l'énergie photovoltaïque (révision simplifiée n°2)

Le projet répond à un double objectif : réaliser un bâtiment de stockage de fourrage et de matériel agricole à proximité du siège d'une exploitation, et tirer parti de la surface ainsi créée en toiture pour intégrer des panneaux photovoltaïques. Il s'inscrit à cet égard en conformité vis-à-vis d'un ensemble de dispositions publiques, anciennes ou récentes, à la croisée des préoccupations relatives au maintien et au développement de l'agriculture et au développement de l'énergie photovoltaïque : il s'agit notamment au niveau de l'État du principe en vigueur dans le Code de l'urbanisme (article L. 145-3), en zone de montagne, d'autorisation des constructions nécessaires aux activités agricoles, et du soutien affiché dans la loi dite Grenelle II au développement des énergies renouvelables dans un contexte de réaffirmation de l'engagement de l'État en faveur d'une politique de transition énergétique.

Le projet s'avère également cohérent avec la mise en oeuvre 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 55 actions validées par le Conseil général, l'action n° II-4-2 intitulée « *Soutenir les modes de production électrique locaux valorisant les énergies propres et renouvelables* ». A l'instar du crédit d'impôt mis en place par l'État, le Conseil général a souhaité favoriser une dynamique de développement suivant des modes de consommation et de production responsables en apportant un soutien financier à l'installation de panneaux photovoltaïques chez les agriculteurs qui peuvent bénéficier d'une aide de 20 % sur les travaux d'extension et de raccordement au réseau électrique public.

A noter enfin que ce projet s'avère cohérent aussi avec le *Document d'Orientations Générales (DOG)* du SCoT du Pays de Tulle qui évoque notamment l'intérêt d'inciter les pratiques favorables aux économies d'énergie dans la construction à travers l'axe 2.2.1 « *Affirmer une politique énergétique territoriale* » (p. 17), et de prendre en compte la dimension énergétique dans les opérations à usage économique à travers l'axe 2.4.8. « *Constructions à usage économique et politique énergétique* » (p. 38).

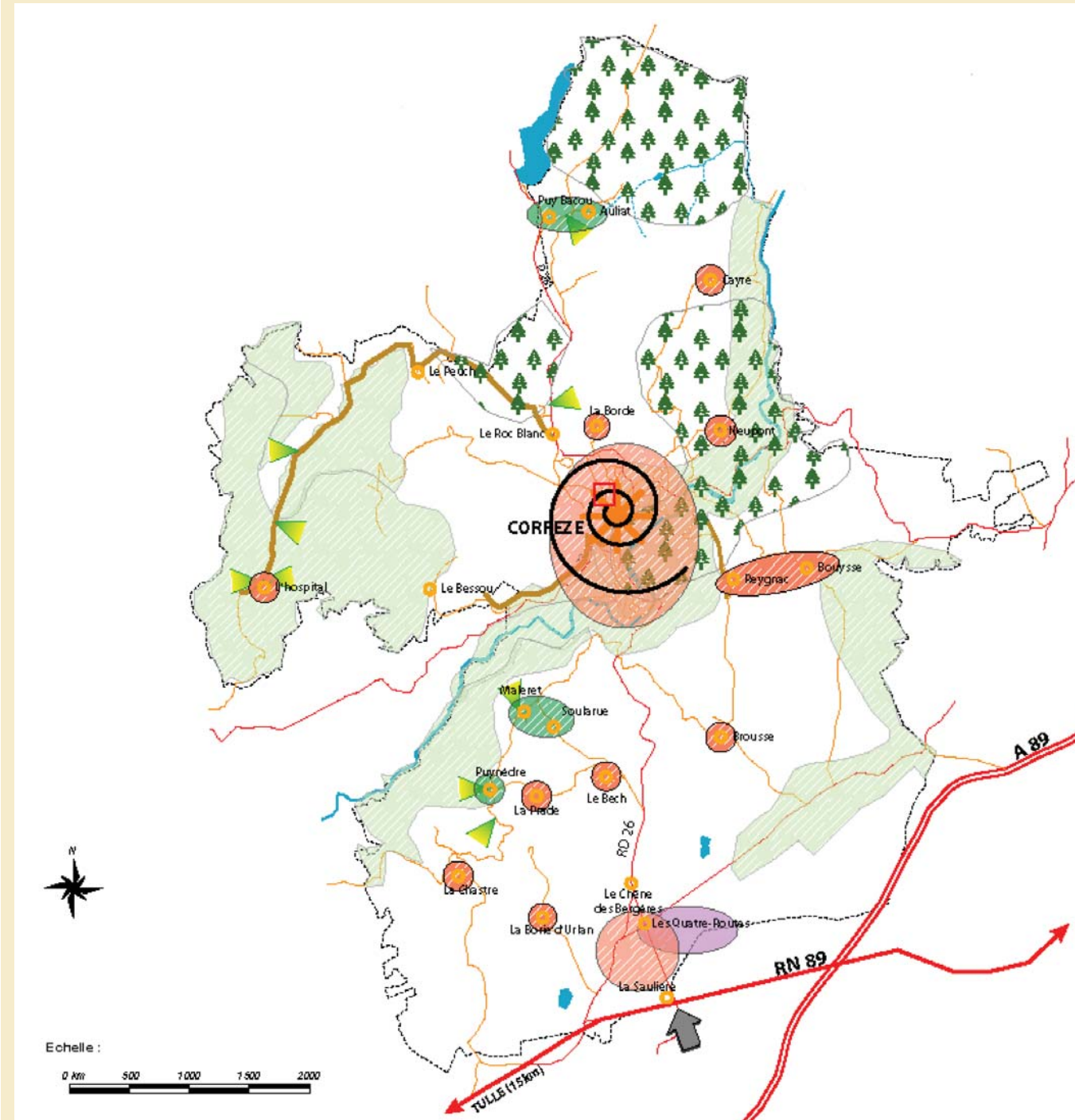
Appréhendé à partir des documents annexés au Permis de construire (2010), le hangar sera positionné à 50 mètres de l'angle le plus proche de la maison d'habitation sise sur la parcelle ZC79 à l'Est afin de se conformer aux règles de réciprocité applicables. Orienté Nord-Sud, il sera revêtu d'un bardage bois vertical de couleur clair nature et doté d'une toiture à bi-pente en fibre ciment de couleur gris et panneaux photovoltaïques avec un puits de jour en façade Nord et ouvert partiellement en façade Sud. Il atteindra environ 12 m sur sa plus grande hauteur, ne dépassant pas la taille des arbres qui, en façade Nord, le dissimuleront selon toute vraisemblance aux yeux d'observateurs circulant sur la voie qui traverse le hameau de la Nouaille. S'agissant de son insertion dans le site, « *le bâtiment de structure bois adoptera une forme rectangulaire propre à s'intégrer dans l'horizon de la parcelle. L'aspect bois de l'édifice participera à son insertion dans le paysage. L'aménagement du terrain n'aura aucune plantation et aucun déboisement* » (source : Jean Dubrous, architecte DPLG, dossier annexé au Permis de construire, 2010).



De haut en bas : façades Ouest, Est, Nord et Sud du projet (source : Jean Dubrous, architecte DPLG, dossier annexé au Permis de construire, 2010)

Orientations générales du PADD du PLU

-  Conforter la centralité du bourg en le dotant des équipements publics et commerciaux nécessaires à son développement.
-  Maintenir la vocation résidentielle de ces hameaux, prendre en compte et conforter l'activité agricole.
-  Développer la fonction résidentielle de ces hameaux de façon limitée.
-  Développer le secteur Gare de Corrèze comme véritable porte d'entrée majeure de la commune et du PNR de Millevaches en Limousin et du Pays de Tulle.
-  Conforter la vocation touristique autour du centre ancien.
-  Affirmer le nouveau rôle économique du secteur de Gare de Corrèze en lien avec les orientations de développement économique communautaires.
-  Créer une zone d'activités à vocation artisanale.
-  Préserver les zones à forte valeur paysagère (ZNIEFF, site inscrit, fond de vallées, zones de plateaux Ouest ouverts...)
-  Éléments identitaires du territoire à conserver (masses boisées de qualité mêlant feuillus et conifères, zones humides, sites tourbeux, ambiance montagnarde...)
-  Perspectives visuelles à conserver
-  Routes d'intérêts touristiques à affirmer



Source : PADD du PLU de Corrèze, 2009, Citadia conseil Sud-Ouest



## 2. La construction de logements au Ludier (révision simplifiée n°3)

Le projet d'extension de la zone UBa existante dans le secteur du *Ludier* au centre-bourg pour y intégrer les parcelles cadastrées AK47 et AK48 suppose de s'inscrire dans un rapport de comptabilité avec les documents d'orientations stratégiques qui s'imposent à la commune.

La localisation du projet a été étudiée en fonction 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 du Pays de Tulle : 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 PADD du PLU ne mentionne pas explicitement la densification du centre-bourg comme orientation générale du projet de développement communal, insistant davantage sur les zones à urbaniser en périphérie du bourg. Le projet s'avère tout de même cohérent avec la formule générale citée à la p. 10 qui identifie « *le bourg et le secteur Sud de Gare de Corrèze comme deux pôles supports d'un développement urbain* ». Dans un secteur du bourg très proche des équipements, commerces et services, l'extension de la zone UBa répond à une logique d'épaississement de l'existant, de nature aussi à « *conforter le bourg en tant que pôle d'animation et de services* » (PADD, p. 7).

Dans ces conditions, l'enjeu porte ici surtout sur le niveau de densification envisagé par le porteur du projet. A cet égard, le propriétaire privé envisage de diviser classiquement les parcelles cadastrées AK48 et AK49 en 4 lots comprenant chacun un logement. Sur la base d'une taille moyenne des parcelles bâties au sein de l'îlot de l'ordre de 760 m<sup>2</sup>, ce découpage aboutirait à des parcelles d'une taille moyenne d'environ 925 m<sup>2</sup>. Rappelons toutefois que :

- la diversité de la taille des parcelles permet, a fortiori en cœur de bourg, de s'adresser à une diversité de ménages considérée sous l'angle de leurs ressources financières ;
- le modèle d'aménagement dominant « une parcelle égale un logement » s'avère très restrictif ; le porteur de projet pourrait choisir de diversifier son offre en intégrant dans son projet des modèles de construction plus denses, par exemple de type « logement individuel collectif ». Auquel cas, chaque parcelle estimée serait susceptible d'accueillir un nombre de ménages plus important que la valeur 1 utilisée comme base du raisonnement.

La mise en zone constructible UBa des parcelles cadastrées AK48 et AK49 conduit à isoler une petite zone N sur les parcelles cadastrées AK56 et AK166 qui se retrouvent alors enclavées. Pour éviter de compromettre l'urbanisation future de ces dernières parcelles, il est proposé de placer l'ensemble en zone 1AUa en définissant un schéma de principe qui impose l'aménagement d'une voie d'accès pour desservir l'ensemble des parcelles et imposer la construction de 5 lots minimum sur la zone.

Aucun autre élément de projet n'est connu : l'aspect extérieur notamment des constructions susceptibles de venir s'implanter sur les parcelles intégrées à une zone urbaine ne peut être, le plus souvent, connu à l'avance, du moins sera-t-il conforme au







règlement de la zone concernée. A noter que le projet étant compris dans les périmètres de 500 m des monuments historiques l'église Saint-Martial et la Chapelle des Pénitents Blancs, l'Architecte des Bâtiments de France émettra un avis sur les demandes de permis de construire. Par ailleurs, le CAUE peut apporter son aide, y compris aux porteurs de projets privés, pour s'engager dans une démarche de réflexion globale et adopter un parti d'aménagement de qualité, rimant avec sobriété et simplicité.

### **3. L'extension vers le Sud de la zone Nh de Miers (révision simplifiée n°4)**

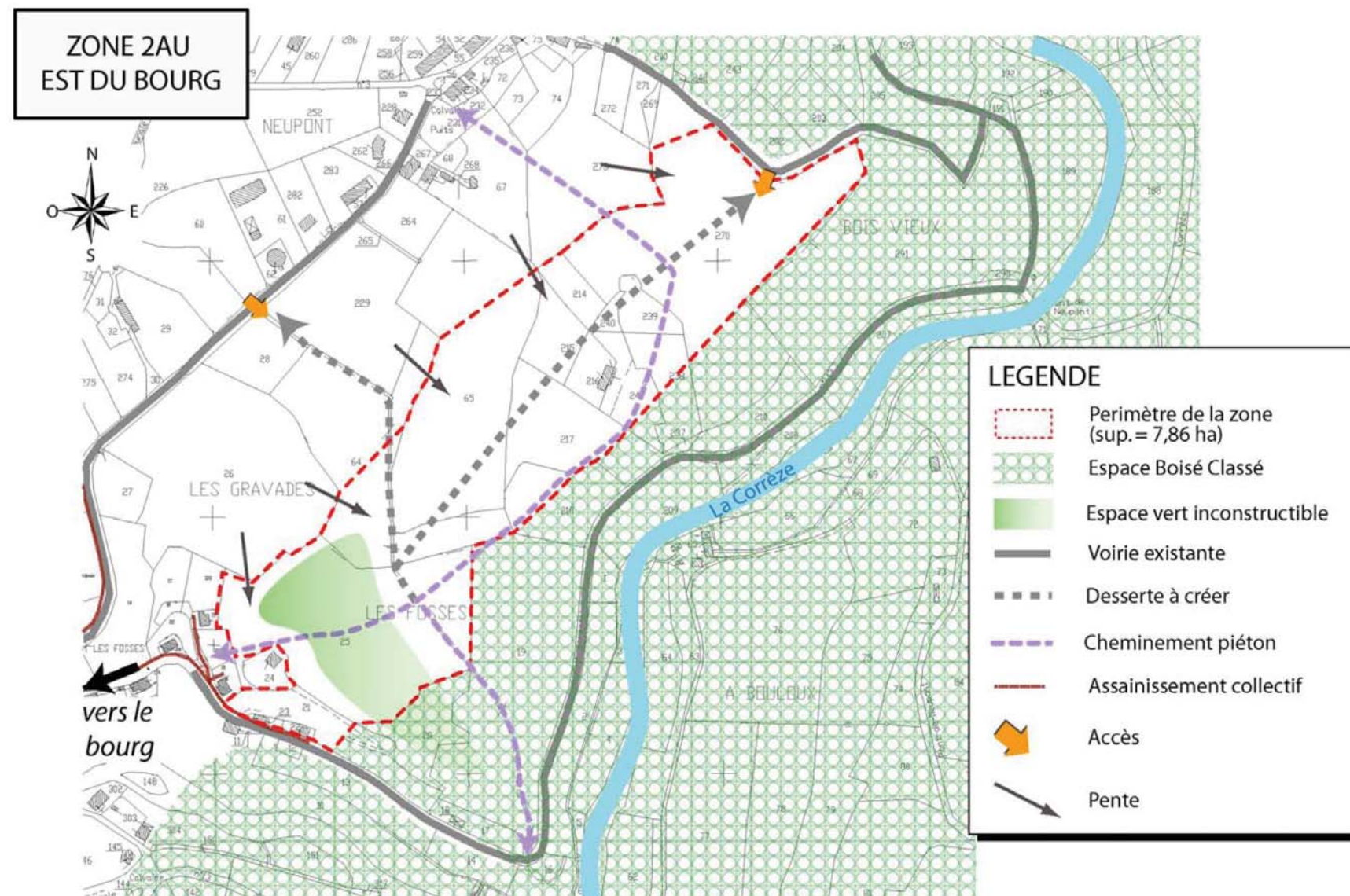
Le bien-fondé du projet d'extension de la zone Nh de Miers (commune de Meyrignac-l'Eglise) pour y intégrer la parcelle cadastrée OZ09 (commune de Corrèze) repose moins sur la nécessité de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents d'orientations stratégiques supra-communaux que sur l'intérêt de saisir l'opportunité de cette demande pour produire un zonage cohérent de part et d'autre des deux communes, en intégrant l'ensemble des constructions qui forment le hameau au sein d'une même zone. A noter que les PLU des deux communes comportent chacun des zones Nh a vocation constructible en zone naturelle, autorisant de manière conjointe :

- « *les constructions nouvelles compatibles avec le caractère de ces secteurs dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON* » (règlement du PLU de Corrèze, p. 32) ;
- « *les constructions nouvelles, à usage principal d'habitation, pouvant comprendre un local d'activités* » (règlement du PLU de Meyrignac-l'Eglise, p. 47).

Dans ces conditions, l'enjeu porte ici surtout sur les limites de l'extension de cette zone Nh autour du noyau bâti afin de limiter le mitage et la consommation des terres agricoles et naturelles (la prairie qui occupe la parcelle OZ09 est déclarée exploitée au RPG 2010). A cet égard, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qu'il convient de préciser (article N6 du règlement) : si le propriétaire privé envisage raisonnablement d'implanter sa construction à l'intérieur d'une bande de 40 mètres de large parallèlement à la route qui traverse le noyau bâti (soit un peu moins de 4/5<sup>ème</sup> de la largeur de la parcelle), il devra aussi faire en sorte que cette construction s'érige « *soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit avec un retrait de 3 m minimum* » (règlement du PLU, p. 33).

Au sein de ce hameau revêtant un intérêt patrimonial certain, l'aspect extérieur de la construction figure également parmi les enjeux de première importance. A cet égard, le propriétaire envisage sur cette parcelle la construction d'une résidence secondaire de type chalet ou maison ossature bois. A la lecture du règlement du secteur Nh du PLU (Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, p. 34), il apparaît aussi que les constructions utilisant madriers ou rondins de bois sont interdites, ce qui disqualifie le type maison en bois massif empilé (« chalet »), mais pas la maison ossature bois puisque le bardage bois est autorisé : dans l'hypothèse où la zone A serait effectivement transformée en secteur Nh pour rendre constructible la parcelle concernée, le demandeur serait donc orienté vers une construction de type maison ossature bois.

A noter là aussi que le CAUE peut apporter son aide, y compris aux porteurs de projets privés, pour s'engager dans une démarche de réflexion globale et adopter un parti d'aménagement de qualité, rimant avec sobriété et simplicité.



Source : Orientations d'Aménagement du PLU de Corrèze, 2009, Citadia conseil Sud-Ouest



**4. La création d'une zone 1AU dans le secteur de Neupont : au profit du développement résidentiel dans un secteur stratégique (révision simplifiée n°5)**

Le projet d'aménagement de la collectivité consiste à réaliser, sur une zone 1AU plus réduite que l'actuelle zone 2AUa, une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* permettant la réalisation d'un petit lotissement comprenant quelques habitations en résidence principale. Susceptible de devenir 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.

Ce projet répond d'abord aux besoins en habitat permanent de la commune. Cette dernière est soumise à une pression foncière significative en relation avec l'influence des pôles de Tulle et Egletons, et des coûts abordables du foncier liés à cette situation en limite d'aires urbaines. Dans l'hypothèse éventuelle où la population active entrante connaîtrait une certaine croissance et dans l'intérêt d'un aménagement soucieux de 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. C'est dans ce contexte que la commune souhaite étoffer son offre de logements et a de fait confirmé son intention de transformer la zone 2AUa du secteur de *Neupont* en zone 1AUa.

Ce projet suppose par ailleurs 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 d'abord tout-à-fait cohérente avec les orientations spatiales du *Document d'Orientations Générales (DOG)* du SCoT du Pays de Tulle : 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 est par ailleurs bien identifié dans le PADD du PLU, où il correspond à une « troisième zone à urbaniser - à long terme à destination d'un nouveau secteur d'habitat de près de 8 ha [qui] sera alors rattaché au hameau de Neupont », avec une *Orientation d'Aménagement* très élémentaire pour cadrer quelques unes des modalités de son développement : essentiellement accessibilité via deux chemins publics depuis la route de *Neupont*, et desserte motorisée et cheminement doux internes à la zone avec bouclage de circulation dans les deux cas.

La collectivité a manifesté son intention d'aménager seulement les parcelles cadastrées AH302 et AH64. Pour des raisons de cohérence d'aménagement, il paraît souhaitable d'intégrer au projet d'aménagement une partie de la parcelle AH65 voisine (bien que déclarée exploitée au RPG 2010), ainsi que la parcelle AH265 qui correspond à un chemin d'accès potentiellement intéressant pour réaliser un bouclage des circulations complémentaire à celui proposé dans l'*Orientation d'Aménagement*. En revanche, dans la mesure où la parcelle AH67 correspond au jardin d'un ensemble résidentiel, il paraît judicieux pour l'heure de ne pas étendre au-delà de la parcelle AH65 la zone 1AU projetée.

Enfin, le programme d'aménagement envisagé par les élus, intégrant les objectifs du PADD et du PLH 2012-2017 de la *Communauté d'Agglomération de Tulle* en matière de diversification des offres en matière de logement, associe un bâtiment collectif comprenant un minimum de logements locatifs à loyer modéré destinés notamment à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel (cf. enjeux principaux du PADD p.3 : « Mettre en place les conditions permettant d'assurer le renouvellement de la population »), et des formes d'habitat individuel « classique »



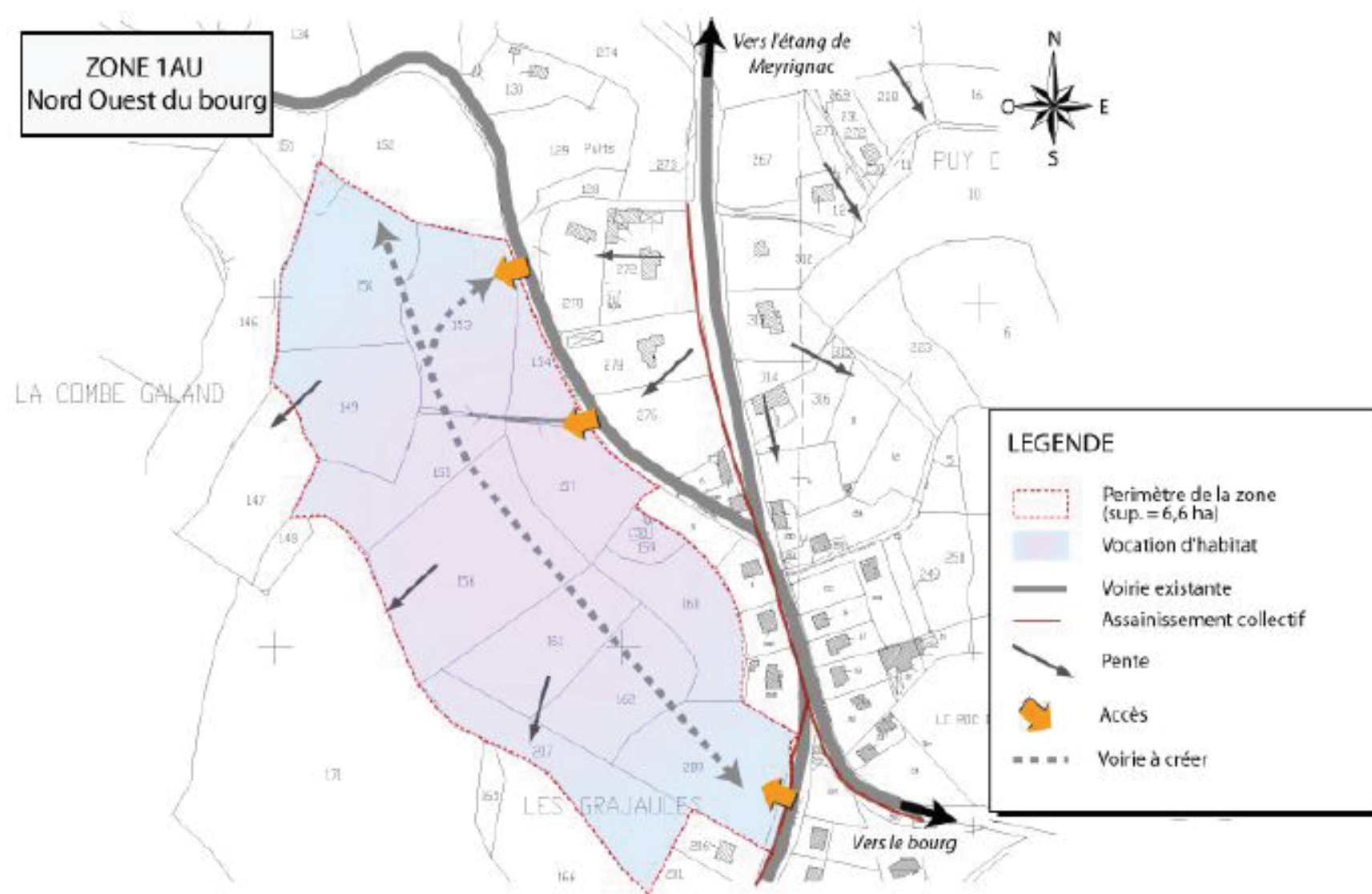
Vers le hameau de Neupont depuis le centre bourg



L'entrée principale du site depuis la route de Neupont

**5. L'accompagnement de l'urbanisation au Roc-Blanc par la modification de l'Orientation d'Aménagement (révision simplifiée n°6)**

Le projet d'aménagement de la collectivité consiste à réaliser, sur une zone 1AU plus réduite que l'actuelle zone 1AUa, une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* permettant la réalisation de nouvelles constructions principalement à destination des personnes âgées. Ceci s'effectuerait d'une part par le déplacement de l'EHPAD actuellement localisé en centre bourg et dont la relocalisation semble nécessaire à son Conseil d'Administration afin de permettre sa modernisation et sa mise aux normes actuelles, d'autre part par la construction de logements spécifiques de petite taille pour personnes âgées autonomes mais souhaitant vivre dans un environnement « sécurisé », et enfin la viabilisation de parcelles constructibles conservées par les propriétaires actuels du terrain. La proximité de ces deux types d'hébergement à destination de personnes âgées, permet la mutualisation de certains services (aide à domicile par exemple).



Source : Orientations d'Aménagement du PLU de Corrèze, 2009, Citadia conseil Sud-Ouest

Ce projet répond ainsi à trois enjeux. D'abord aux besoins en habitat spécifique pour personnes âgées de l'agglomération de Tulle tels que présentés dans son PLH 2012-2017. Le second enjeu porte sur la nécessité de reconstruire l'EHPAD actuellement situé en centre bourg, le bâtiment de l'actuel EHPAD n'étant plus aux normes et les travaux à y effectuer sont jugés non concevables (situation géographique, hauteur du bâtiment, coûts rédhibitoires...) par le Conseil d'Administration de l'EHPAD qui a donc décidé de quitter le lieu existant. Le dernier enjeu est la préservation et la valorisation de la route de *Timord*, route en balcon, identifiée au PADD de la commune, qui domine des paysages de grande qualité.

Le projet permettra de mettre en valeur la première séquence de cette route depuis la RD 26 en conservant l'espace vallonné « ouvert » situé dans la partie Nord du site, et en préservant la perspective visuelle identifiée au PADD.



Au delà de ces premiers éléments, le projet suppose par ailleurs 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 d'une « zone urbaine existante » (zones U et 1AU des PLU selon le *SCoT du Pays de Tulle*) s'avère tout-à-fait cohérente avec les orientations spatiales du Document d'Orientations Générales (DOG) du *SCoT du Pays de Tulle* : 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.

La collectivité a manifesté son intention d'aménager seulement les parcelles cadastrées ZC29, ZC30 et ZC31, pour des raisons de cohérence d'aménagement, de compatibilité avec le SCoT et de préservation des qualités du site. Effectivement, il est opportun, afin de valoriser la route d'intérêt touristique menant à *l'Hospital* et de préserver l'espace d'intérêt écologique associé au ruisseau coulant en fond de vallon dans le secteur Nord du site, de ne pas urbaniser les parcelles ZC25, ZC26, ZC27 et ZC28 inscrites en zone 1AU.

Le projet, bien que n'étant pas formellement identifié dans le PADD du PLU approuvé en 2009, a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement spécifique cadrant quelques unes des modalités de son développement : essentiellement relatives à la desserte.

Le programme d'aménagement aujourd'hui envisagé par la collectivité, intégrant les objectifs du PADD et du PLH 2012-2017 de la *Communauté d'Agglomération de Tulle* en matière de diversification des offres en matière de logement, associe un EHPAD et des logements spécifiques pour personnes âgées ainsi que quelques parcelles constructibles en lots libres.

#### **6. La suppression des COS : favoriser la densification des secteurs construits (révision simplifiée n°7)**

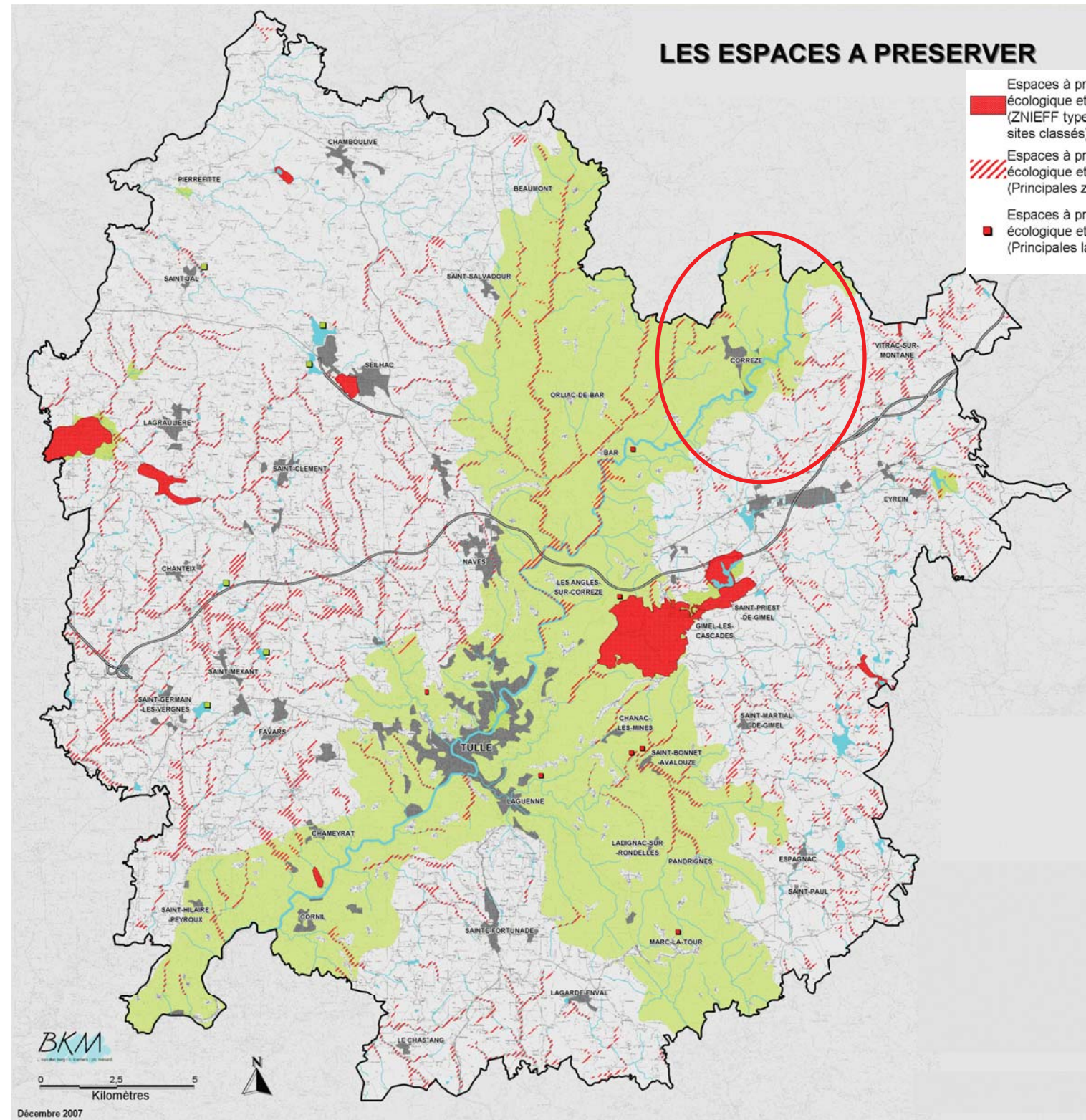
La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols pour les zones UB et 1AU du PLU, répond à la volonté de la collectivité de permettre la densification de l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser.

Ce projet permet en outre de répondre aux préconisations du PLH de *Tulle Agglomération* et du *SCoT du Pays de Tulle*, notamment en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du centre bourg et des secteurs bâtis de la commune en favorisant les initiatives individuelles de constructions.

Cette priorité pour le renouvellement urbain et la réhabilitation se fait dans l'objectif de maintenir l'équilibre entre le développement urbain et la protection de l'agriculture et de favoriser l'offre nouvelle, notamment de logements dans le centre bourg et les secteurs bâtis. Ainsi, ce projet de valorisation des « zones urbaines » (zones déjà équipées avec un règlement de construction zones U et 1AU selon le *SCoT du Pays de Tulle*) existantes s'appuie sur :

- le renouvellement urbain,
- l'optimisation de l'urbanisation existante,
- la rationalisation de l'espace.





Source : DOG du SCoT du Pays de Tulle,  
Syndicat Mixte pour le suivi du SCoT du Pays de Tulle, 2009





Modifications du zonage

Secteur du Ludier avant modification

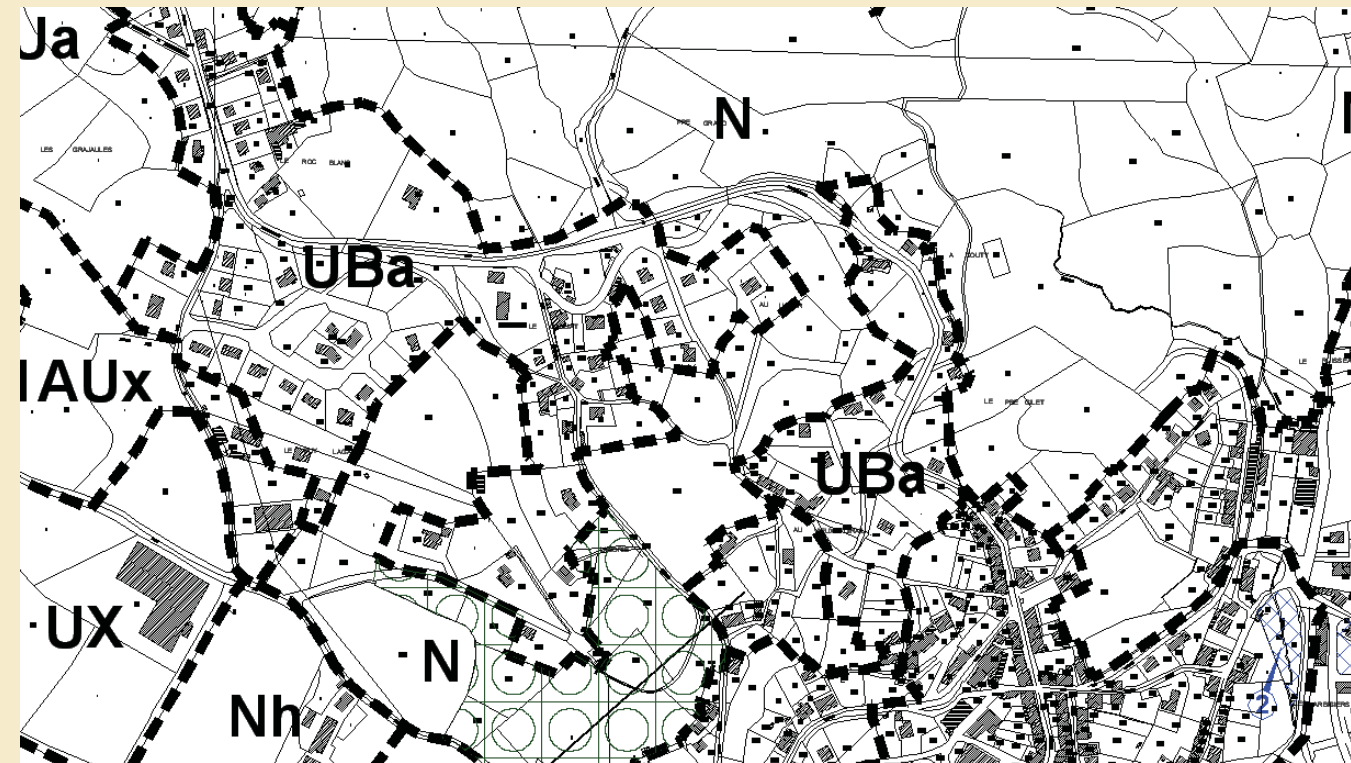
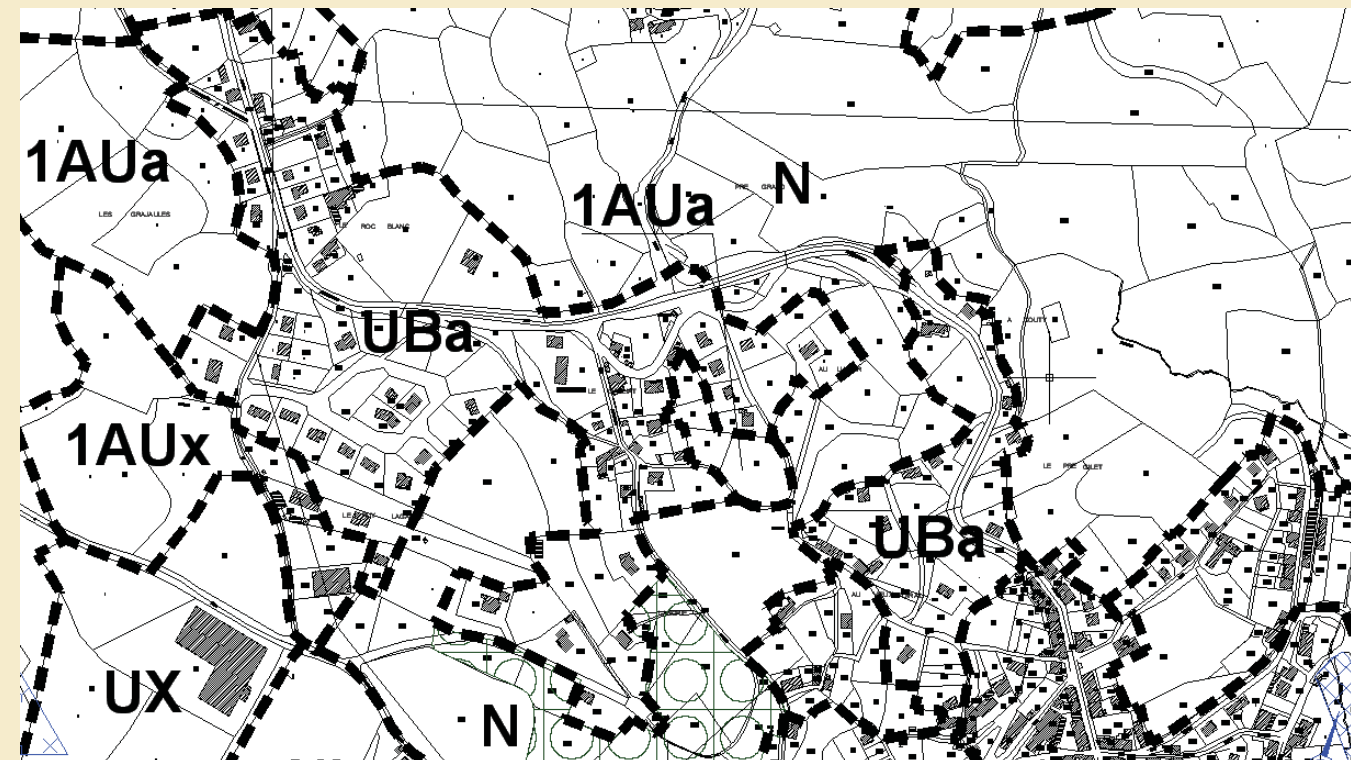


Schéma de principe d'aménagement du secteur du Ludier



Emprise de l'OAP    Habitat de type individuel    Liaison à usage mixte

Secteur du Ludier après modification





## B. Modification des pièces du PLU

### 1. Modification du zonage

Compte-tenu des éléments précisés ci-avant, les révisions simplifiées conjointes conduisent aux modifications de zonage suivantes (cf. planches page ci-contre et suivantes) :

- Révision simplifiée n°2 : le secteur de *la Nouaille* : une partie de la parcelle 80 passe de la zone N à la zone A (projet de *la Nouaille*) et dans un souci de cohérence la parcelle 79 passe de la zone N du zonage à la zone Nh,
- Révision simplifiée n°3 : une partie de la parcelle OZ9 passe de la zone N du zonage à la zone Nh (projet de *Miers*),
- Révision simplifiée n°4 : les parcelles AK47 et AK48 passent de la zone N du zonage à 1AUa (projet de *Ludier*) ainsi que les parcelles AK56 et AK166 actuellement classée en N, le schéma de principe associé permettant de désenclaver ces dernières et impose la création d'au moins 6 lots sur la zone,
- Révision simplifiée n°5 : la parcelle AH65, et une partie des parcelles AH64 et AH302 passent de la zone 2AUa du zonage à la zone 1AUa, les parcelles AH22, AH23, AH39, AH40 et pour partie AH21, AH25, AH64, AH217, AH218, AH238, AH241 et AH270 passent en zone N, et le reste de la zone 2AUa ne change pas d'affectation (projet de *Neupont*),
- Révision simplifiée n°6 : les parcelles ZC23, ZC25, ZC26 et ZC28 passent de la zone 1AUa du zonage à la zone A (projet de *Roc Blanc*).

### 2. Modification du règlement

Compte-tenu des éléments précisés ci-avant, la révision simplifiée n°7 conduit aux modifications suivantes du règlement :

#### Règlement avant modifications

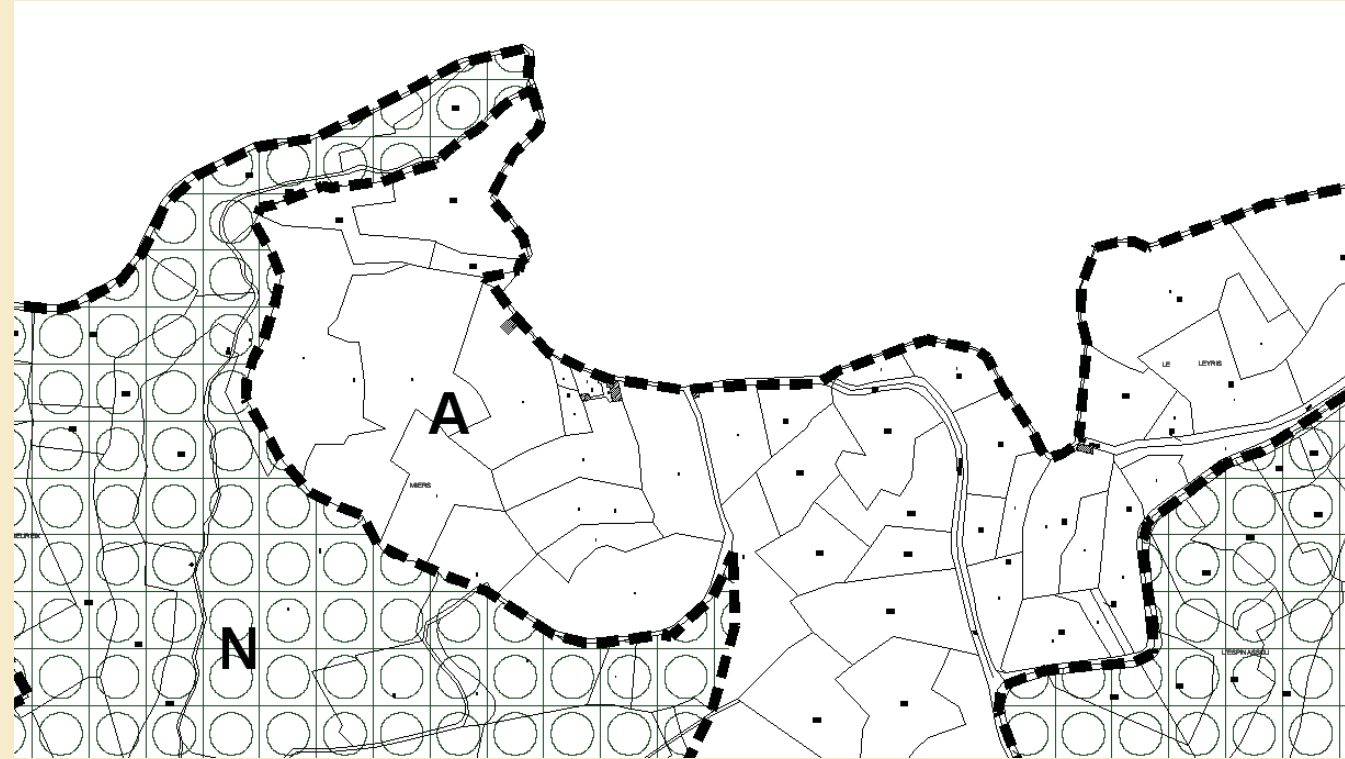
ZONE UB
[...]
<b>Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol</b> Secteur UB a : Le COS est fixé à 0.4 Secteurs UB b et UB c : Le COS est fixé à 0.3
ZONE 1AU
[...]
<b>Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols</b> Secteur 1AU : Le COS est fixé à 0.3

#### Règlement après modifications

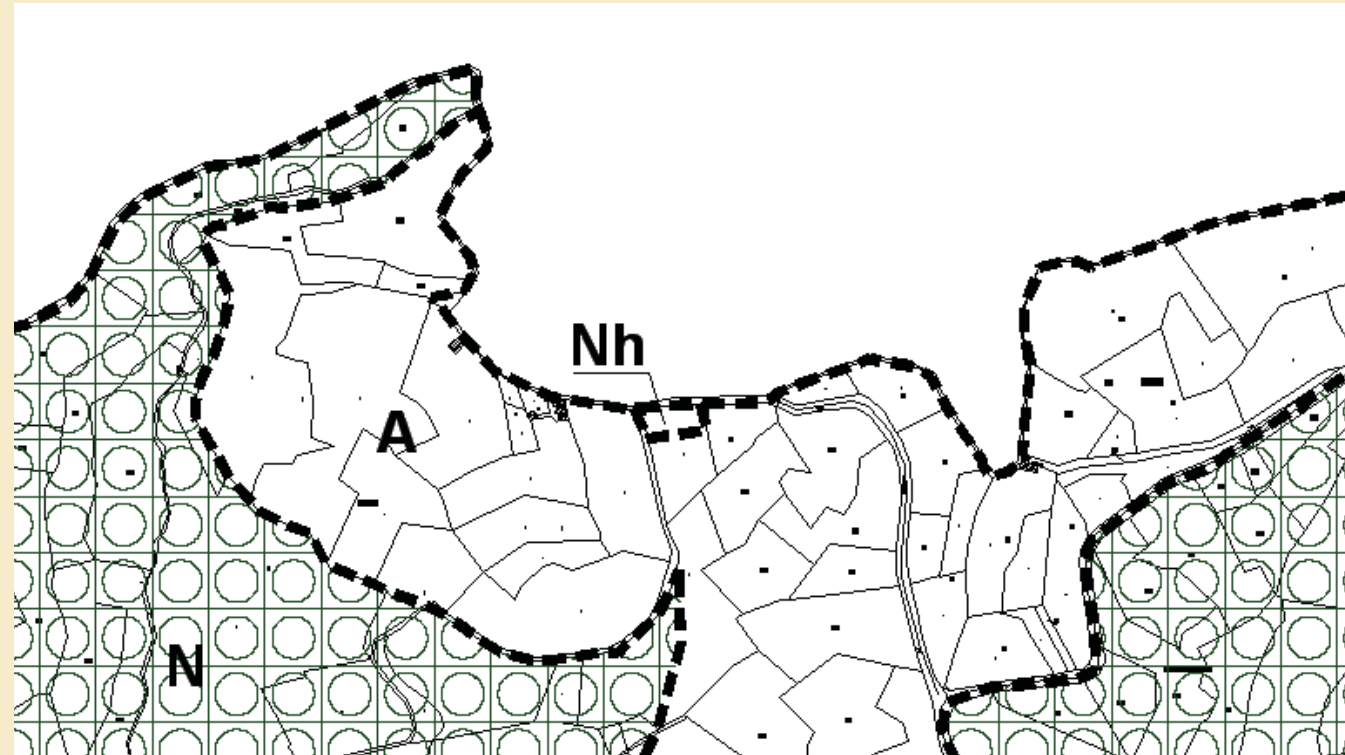
ZONE UB
[...]
<b>Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol</b> Non réglementé.
ZONE 1AU
[...]
<b>Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols</b> Non réglementé.

Modifications du zonage

Secteur de Miers avant modification



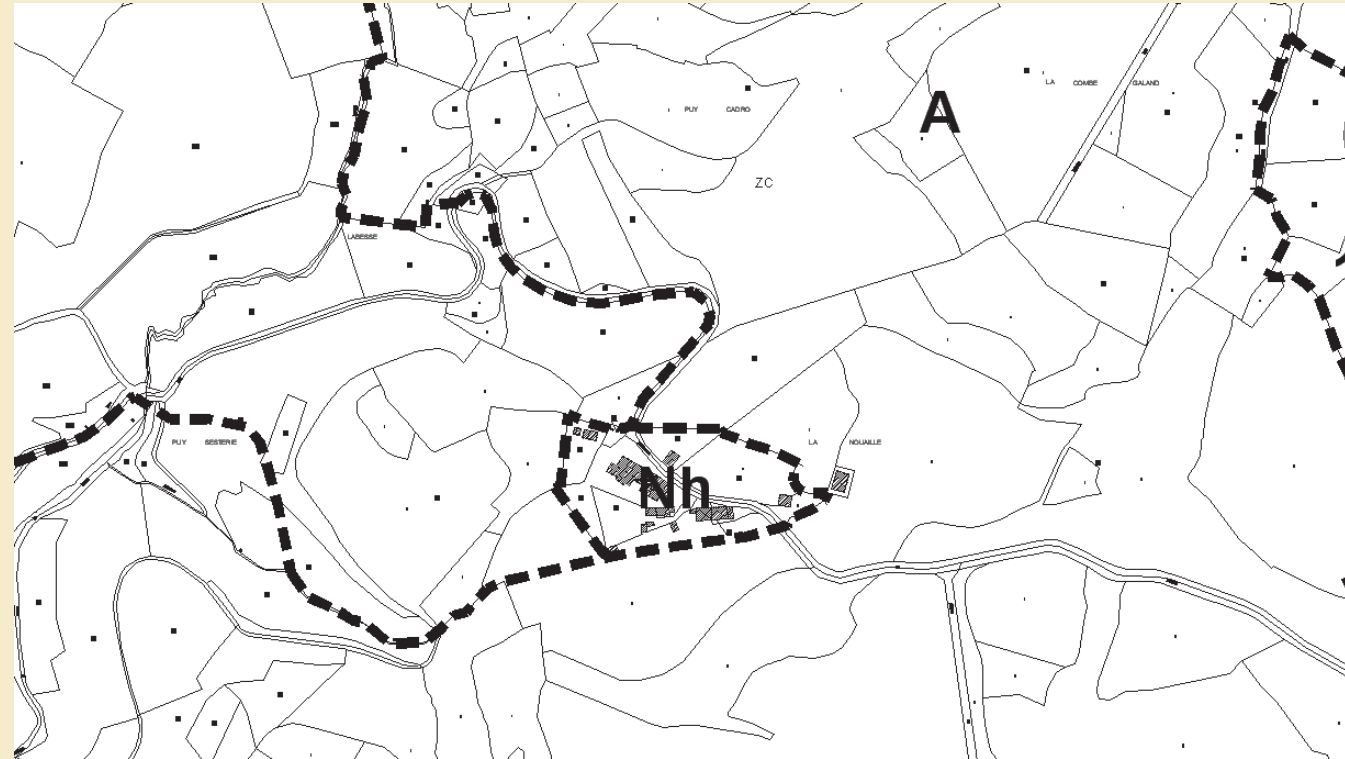
Secteur de Miers après modification



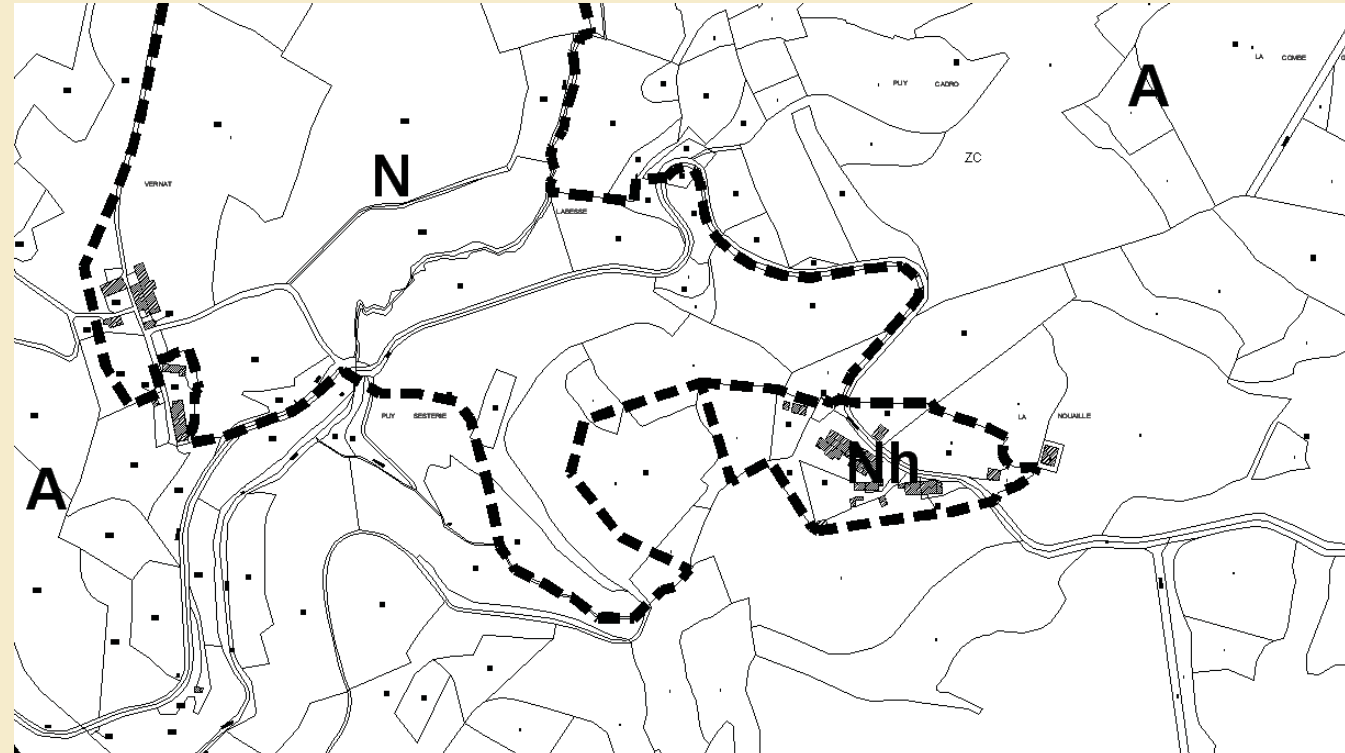


**Modifications du zonage**

*Secteur de la Nouaille avant modification*

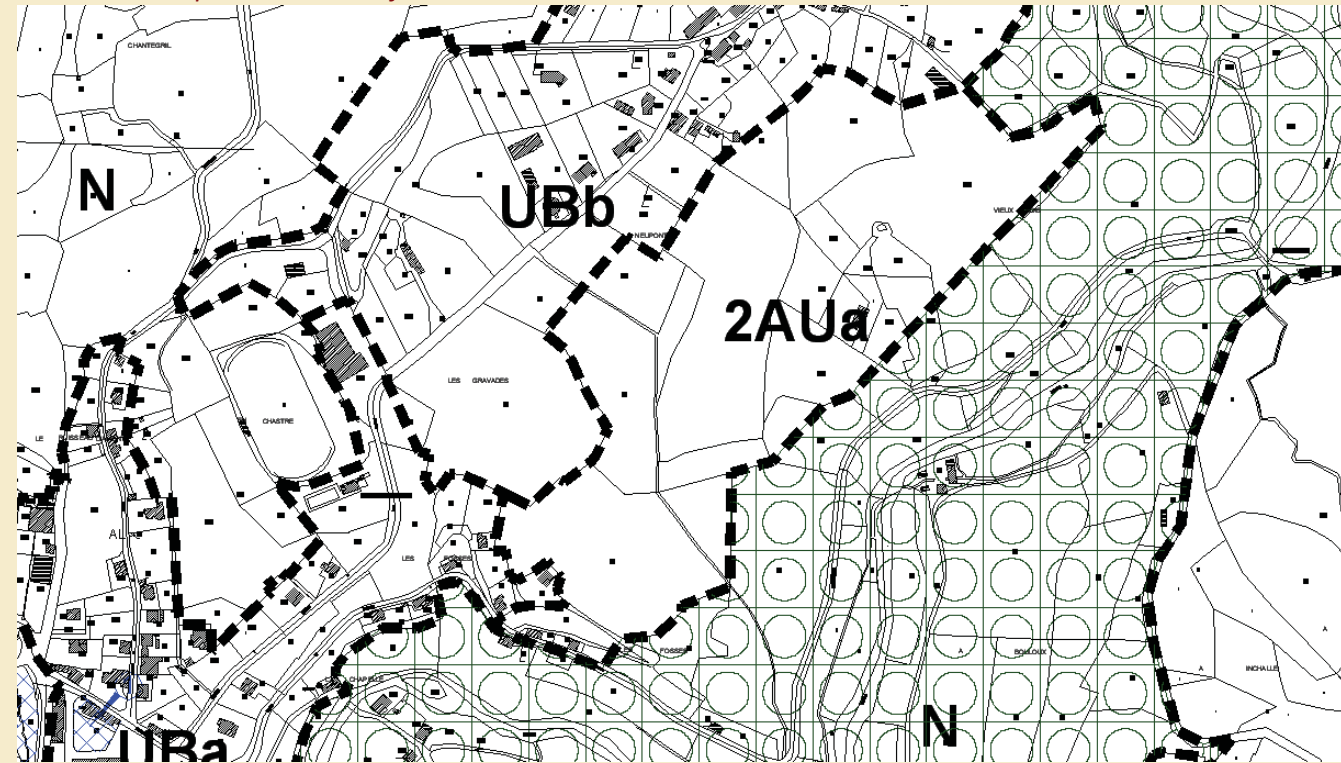


*Secteur de la Nouaille après modification*

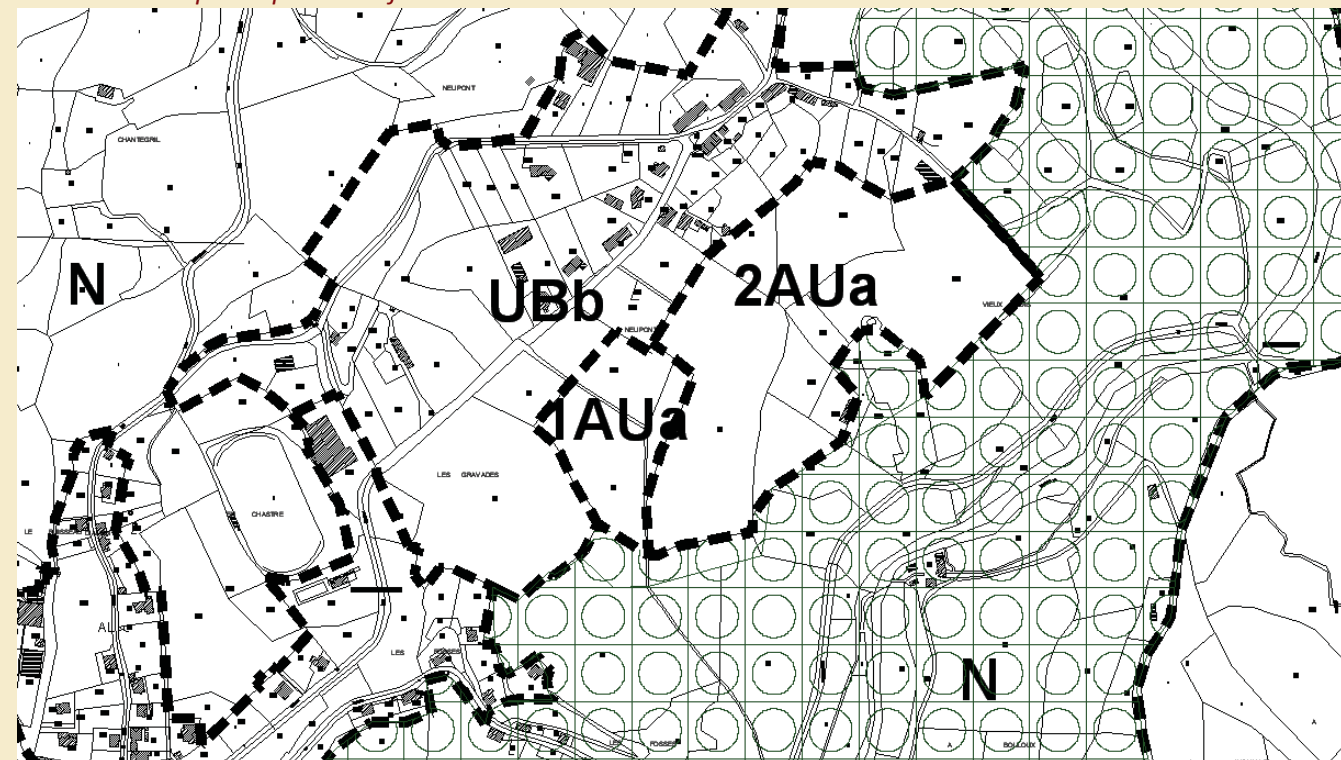


Modifications du zonage

Secteur de Neupont avant modification



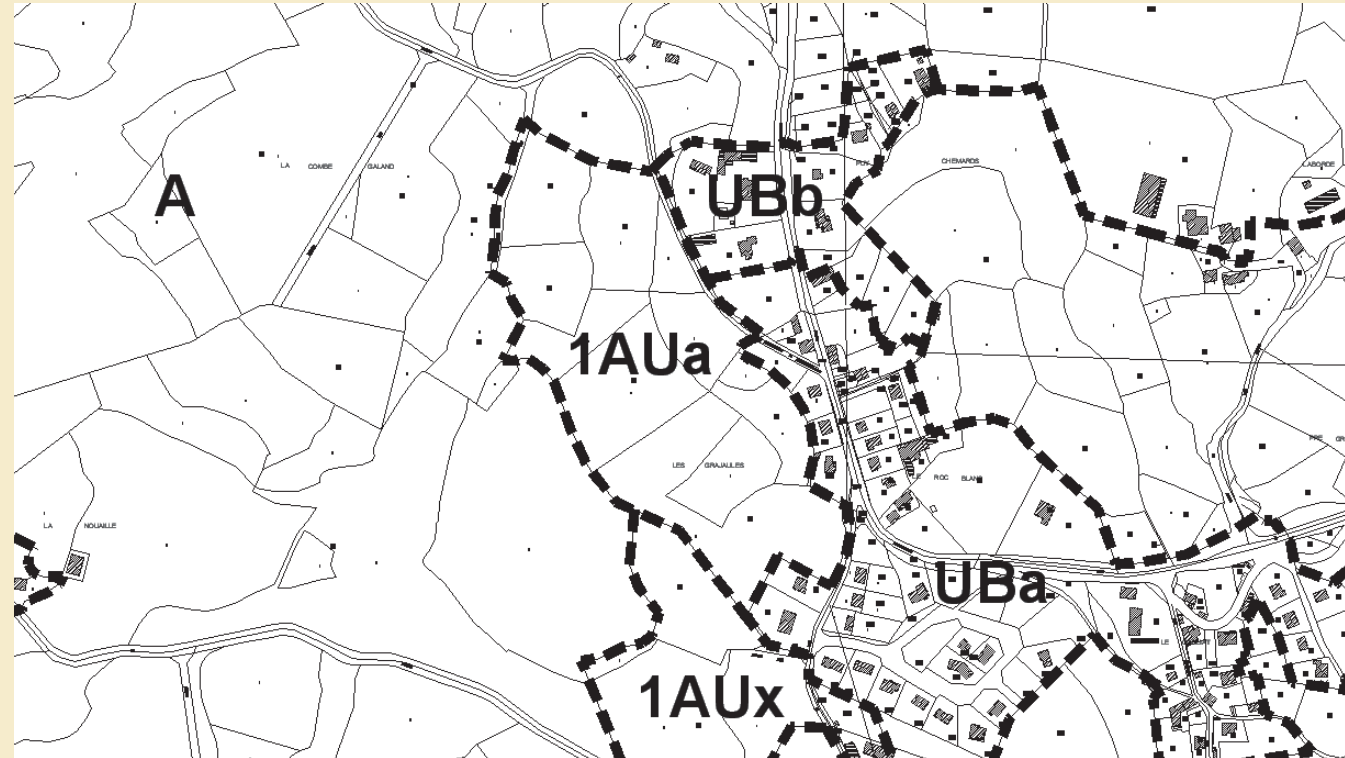
Secteur de Neupont après modification





**Modifications du zonage**

*Secteur du Roc-Blanc avant modification*



*Secteur du Roc-Blanc après modification*

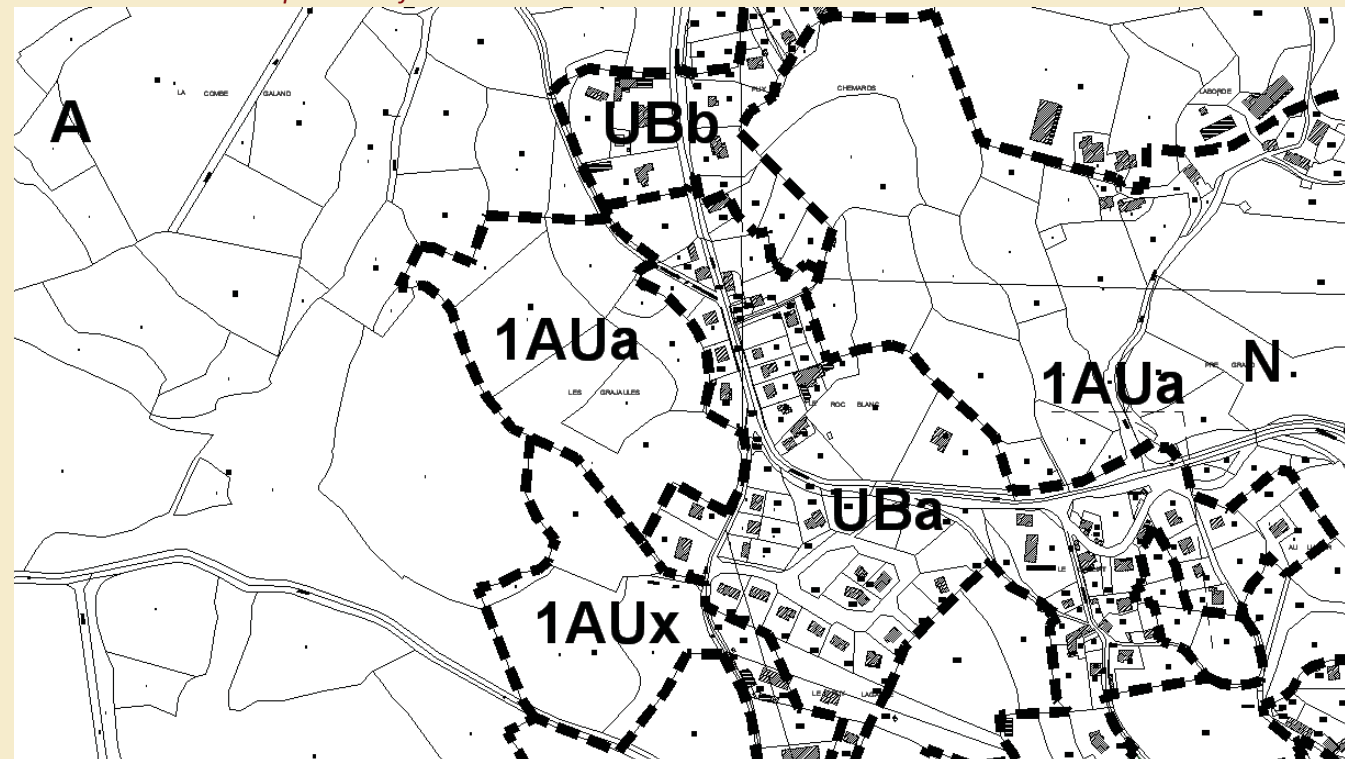




Schéma de principe de la zone 1AUa de Neupont

Exemples de constructions contemporaines associant densité et qualité architecturale



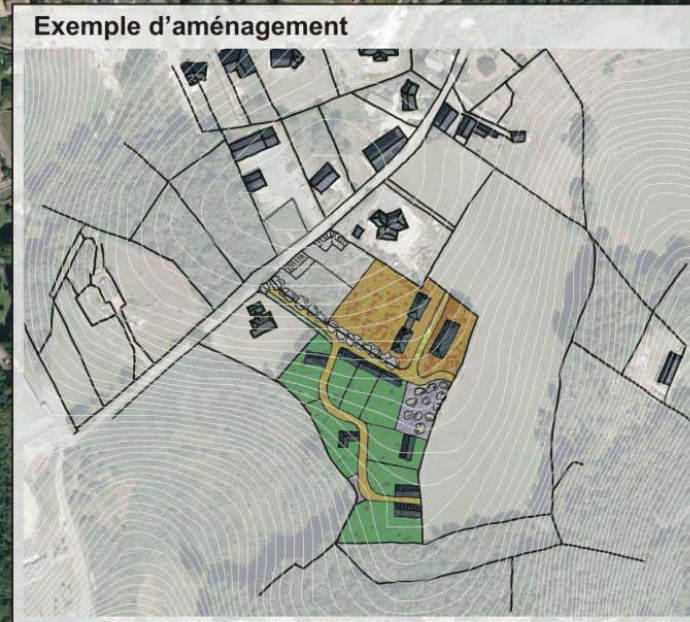
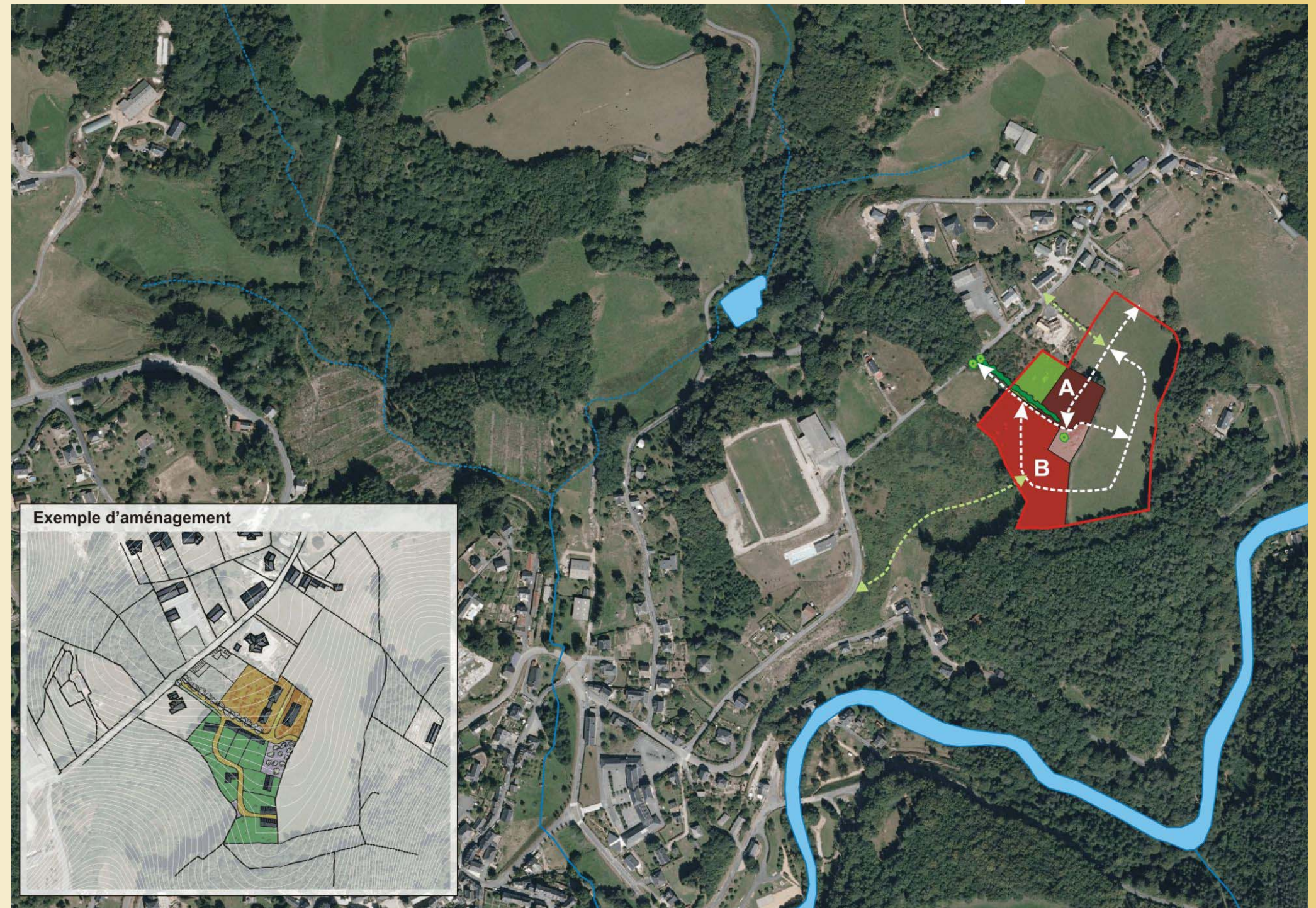
Maison d'accueil spécialisée à Mercoeur



Logements collectifs à Argentat



Maisons individuelles groupées à Eyrein



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009.

- Emprise de l'OAP
- Habitat intermédiaire (type A)
- Habitat mixte (individuel et en bande type B)
- Liaison à usage mixte
- Liaison réservée aux circulations douces
- Espace public en sous-bois à prévoir (jeux d'enfants...)
- Espace boisé à aménager en verger collectif
- Haie arborée sur muret de pierre sèche à conserver
- Arbre marquant l'entrée de la zone à conserver



### 3. OAP de la zone 1AUa de Neupont (révision simplifiée n°5)

#### Programme

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses et des lots libres représentant au total environ 20 logements. Ces logements devront comporter au minimum :

- 6 logements locatifs à loyer modéré,
- 10 logements d'accession aidée à la propriété,
- 10 logements de petite taille (1 à 3 pièces).

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer en une ou deux tranches.

#### Principes d'aménagement

La zone 1AU est partagée en deux secteurs (Nord-Est et Sud-Ouest) reliés par le chemin de terre en limite des parcelles AH302 et AH64, bordés, côté parcelle AH302, par une haie vive et un muret de pierre sèche assez dégradé.

#### Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site en :
  - s'appuyant sur le chemin de terre central pour établir la voie d'accès principale,
  - conservant le bosquet de feuillus en fond de chemin, appel visuel paysager de qualité,
  - aménageant la partie Nord-Ouest de la prairie en cours d'enfrichement en verger (public ou collectif) ou en jardins partagés,
  - tenant compte de la topographie pour optimiser l'implantation des futures constructions pour bénéficier du meilleur ensoleillement
- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccordent au réseau existant,
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies conservées ou à créer...).



Châtaignier de bon port à conserver  
(haie vive)



Haie vive sur muret en pierre sèche le long de la voie d'accès principale



Parcelle AH302 en cours d'enfrichement : construction en partie gauche, verger ou jardins en partie droite



Bosquet de feuillus à conserver et aménager en espace public



#### Les Béguignages, principes de fonctionnement

« Ni maison de retraite, ni logement foyer, il s'agit de logements individuels (maisons) ou collectifs (appartements) sécurisés et adaptés aux personnes âgées, avec des espaces communs. La personne peut y résider soit en tant que locataire, soit en tant que propriétaire. Le logement intermédiaire concerne notamment les résidences services et les béguinages, qui s'adressent aux personnes âgées autonomes.

Ces logements sont généralement situés en ville. Ils regroupent des maisons ou des appartements. Ils permettent aux seniors de garder leur indépendance tout en conservant des liens sociaux et en privilégiant la proximité avec le quartier et les commerces. Ils y sont « chez eux » et peuvent avoir recours aux services d'aide à domicile. »

Source : site Internet du Conseil général du Pas de Calais

#### 4. OAP de la zone 1AUa de Roc Blanc (révision simplifiée n°6)

##### Programme de construction

La programmation d'Aménagement permet de participer aux objectifs du PLH du pays de Tulle en proposant des logements plus particulièrement destinés aux personnes âgées. Pour atteindre cet objectif, l'OAP propose la réalisation de deux types de structures différents : la construction d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes et la réalisation d'habitations spécifiques pour personnes âgées autonomes, représentant environ 10 logements.

Ce dernier ensemble de logements permet de proposer une offre complémentaire à l'EHPAD pour apporter une réponse au sein du parcours résidentiel des personnes âgées. Ce type de logements pourrait s'inspirer du modèle des « béguignages », label mis en place dans le département du Nord Pas de Calais et dont les principes sont rappelés dans l'encadré ci-contre.

Les « béguignages » associent une autonomie de logement pour les habitants et des espaces communs pouvant être partagés par qui le souhaite. Les « béguignages » peuvent être de différentes tailles d'une trentaine de logements à quelques uns, comme le présentent les exemples ci-dessous.

Au delà de l'architecture et de l'organisation propre aux régions du Nord de la France, et qu'il conviendra de réinterpréter ici, ce modèle présente des qualités importantes notamment en termes de convivialité et de vie locale, de diversité des typologies d'habitat destiné aux personnes âgées et d'économie générale. En outre, la proximité avec l'EHPAD pourrait permettre d'envisager la mutualisation de services.

Le projet prévoit en outre, la constitution de quelques possibilités pour des lots individuels.

##### Exemples de béguignages réalisés ou projetés



Création d'un béguinage à Talensac (35)



Création d'un béguinage de 23 logements - Valenciennes Métropole



Plan de masse d'un béguinage de 5 logements en cours de construction - Mairie d'Hesdin-l'Abbé



### Principes d'aménagement

*Les principes généraux consistent à (cf. planche page suivante) :*

- tirer parti d'éléments qui structurent le site en :
  - conservant le bosquet de feuillus en partie Nord de la zone, transition visuelle et physique entre urbanisation et zone agricole,
  - urbanisant la partie Sud du secteur en contact direct avec les bâtiments existants, en y établissant les habitations pour personnes âgées (y compris l'EHPAD),
  - tenant compte de la topographie pour optimiser l'implantation des futures constructions pour bénéficier du meilleur ensoleillement ;
- organiser le secteur autour d'un espace public (square, placette...) : articulation du nouveau quartier et « parvis » de l'EHPAD ;
- créer un maillage de voies de circulations qui se raccordent au réseau existant et raccroche ce nouveau quartier au reste de l'urbanisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies conservées ou à créer...).

Le nouveau quartier s'ouvrira, via un espace public généreux sur la RD 26 et sur l'espace libre actuellement enherbé et planté, situé au croisement de la voie du *Roc-Blanc* et de la RD 26. Cet espace public débouchant sur le « parvis » planté de l'EHPAD. Cette articulation permettra d'assurer une ouverture et une visibilité de cet équipements depuis la RD 26, voie structurante du bourg. L'EHPAD sera localisée dans la partie basse du secteur, sur une parcelle d'environ 12 000 m<sup>2</sup>.

La parcelle ZC30 accueillera les logements spécifiques pour personnes âgées autonomes. Ils seront organisés autour d'une voie pouvant déboucher sur la voie communale menant à l'*Hospital* si les études techniques (études de sol, topographie...) le permettent sans que de trop importants mouvements de terrain soient nécessaires ; dans le cas contraire la voie de desserte automobile sera en impasse. Cette voie permettra en outre la desserte automobile de l'EHPAD (accès aux parkings visiteurs, accès des véhicules de services...). La haie existante sera préservée afin d'ombrager le chemin piétonnier bordant la voie et marquer la limite entre la voie et les maisons.

Quelques lots constructibles seront implantés en continuité de ceux existant.



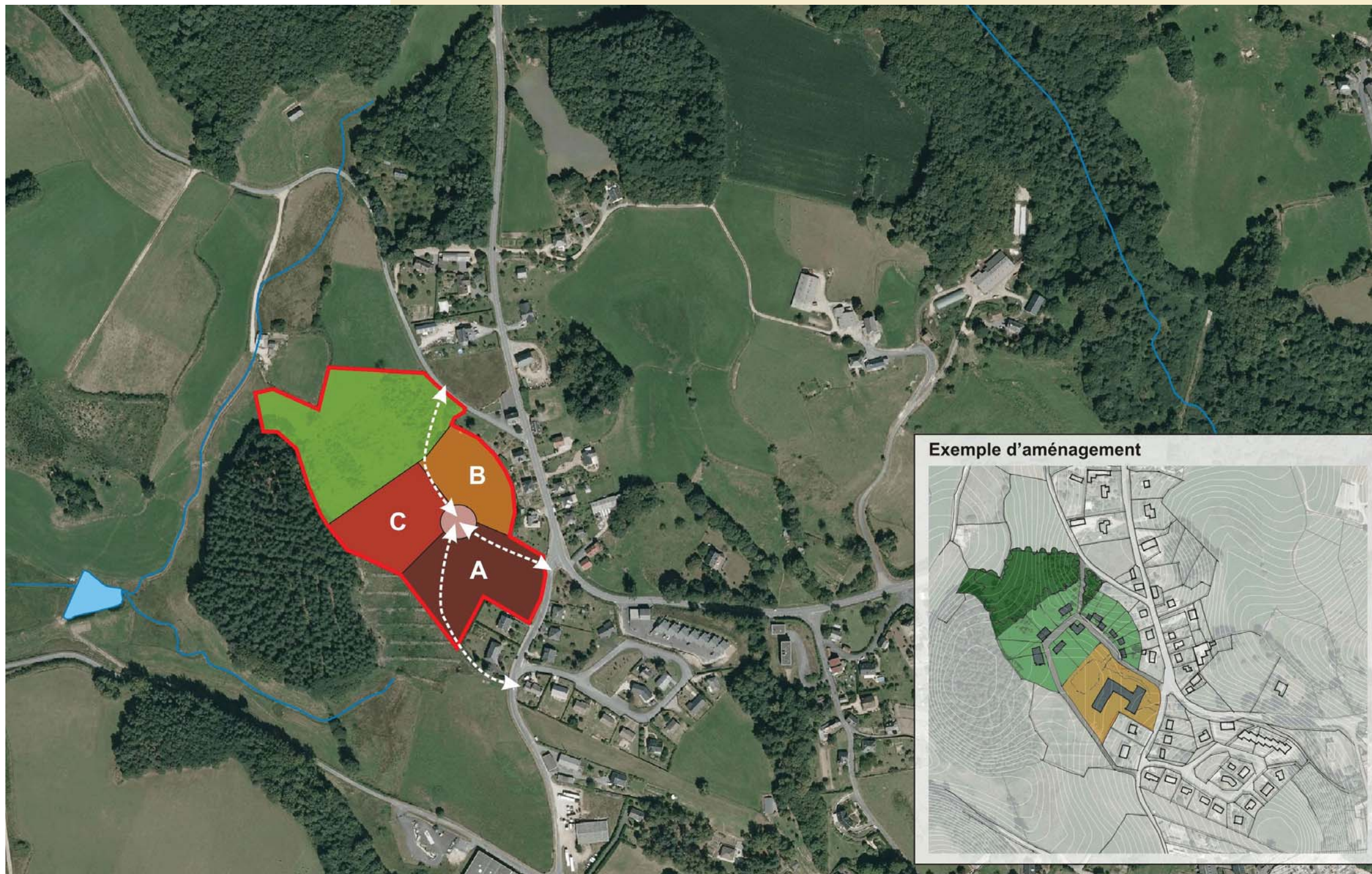
*Secteur Sud du site, au fond, le boisement à conserver de préserver et marquer la limite de l'urbanisation*



*Vue d'ensemble du site du Roc Blanc à urbaniser avec au centre de la photo la haie à conserver marquant la limite du petit groupe d'habitations spécifiques pour personnes âgées autonomes*



Schéma de principe de la zone 1AUa de Roc-Blanc



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009.

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Emprise de l'OAP                      | Espace public (place...) |
| Zone d'implantation de l'EHPAD (A)    | Espace boisé à conserver |
| Habitat de type Béguinage (B)         | Liaison à usage mixte    |
| Habitat de type individuel groupé (C) |                          |



### III. INCIDENCES DES CHOIX SUR LES POLITIQUES PUBLIQUES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le chapitre ci-après présente de façon concomitante les incidences de chaque révision simplifiée, ceci permettant d'appréhender de façon cumulée les incidences des révisions simplifiées proposées dans ce document.

#### A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable

Les incidences positives ou négatives relatives à la qualité de vie des projets qui motivent la révision simplifiée sont en particulier d'ordre **paysager**, de **voisinage** ou liées à la **santé** et à la **salubrité**.

D'un point de vue **paysager**, les projets dans les secteurs du *Ludier* (révision simplifiée n°4), et de *Miers* (révision simplifiée n°3) consistent en la construction de logements pavillonnaires d'initiative privée sur des parcelles de taille restreinte et associée à des noyaux bâtis déjà constitués. Dans ce contexte, les incidences sur les paysages sont limitées. Dans le secteur de la *Nouaille* (révision simplifiée n°2), il s'agit de permettre la construction d'un hangar agricole. Le projet est localisé sur une parcelle en forme de clairière encadrée par des boisements et s'inscrit au sein d'un noyau bâti constitué, ce qui limite les incidences sur le paysage. Par ailleurs, le projet architectural conçoit un bâtiment de structure bois, de forme rectangulaire, comprenant un bardage bois vertical de couleur clair naturel et de hauteur maximum de 12 m, autant d'éléments favorables à une bonne intégration dans le site. Les projets à *Neupont* (révision simplifiée n°5) et au *Roc-Blanc* (révision simplifiée n°6) s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui offrent un minimum de garanties vis-à-vis de la préservation des paysages. Pour le site du Roc-Blanc, le fait de réduire la zone 1AUa en partie Nord permet de préserver le paysage de campagne marquant le départ de la route d'intérêt touristique menant à *l'Hospital*. La conservation d'une partie boisement dans la partie médiane du site, ménage une transition entre « ville » et « campagne » allant dans le sens du *SCoT du pays de Tulle*.

En termes de **voisinage**, les projets de nouvelles constructions pavillonnaires d'initiative privée attendues sur les secteurs du *Ludier* et de *Miers*, où il en existe déjà plusieurs, offre de moindres garanties en termes d'intimité. A défaut d'aménagement qualitatif d'ensemble, il reviendra aux résidents actuels et aux futurs acquéreurs de préserver leur intimité. De plus grandes garanties d'intimité sont offertes par les projets de *Neupont* et du *Roc-Blanc* qui s'inscrivent dans le cadre d'aménagement global. En revanche, la localisation du Roc-Blanc permettra aux futurs pensionnaires de l'EHPAD ainsi qu'aux visiteurs de bénéficier d'un cadre résidentiel propice à une mixité des fonctions pour une meilleure sociabilité.

Vis-à-vis de la **santé** et de la **salubrité**, il s'agit surtout d'apprécier la couverture contre les incendies des secteurs destinés à être construits. Le site de *Miers* est couvert par une cuve située au Nord du noyau bâti sur la commune de Meyrignac-l'Église ; la *Nouaille* est le *Roc-Blanc* peuvent être couverts via le plan d'eau aménagé situé entre ces deux sites ; un poteau incendie près de l'ancienne gendarmerie assure la protection au *Ludier*. Enfin, en ce qui concerne *Neupont*, un projet d'implantation d'un poteau incendie est envisagé à proximité du gymnase.

### **B. La sensibilité des milieux naturels: la composante écologique du développement durable**

Les incidences positives ou négatives relatives à la sensibilité des milieux naturels des projets qui motivent les révisions simplifiées sont en particulier liées à la **consommation d'espace**, à la **dégradation des milieux** naturels ordinaires ou plus remarquables, à la **consommation de ressources fossiles** et au **rejets de gaz à effet de serre**.

Les projets sont **d'une manière générale faiblement consommateur d'espace** : 0,37 ha passe d'une zone N à UBa au *Ludier* ; 0,08 ha passe d'une zone N en zone Nh à *Miers* ; 0,3 ha passe de la zone N à la zone Nh et 1,46 ha passe de la zone N à A à la *Nouaille*. A *Neupont* et au *Roc-Blanc* où des intentions d'urbaniser sont formalisées par l'instauration respectivement d'une zone 2AUa et d'une zone 1AUa, les surfaces sont diminuées au profit de zones N et A. Au final, chaque projet n'est pas de nature à rompre un équilibre en matière d'utilisation des sols. Les modifications de zonage des secteurs à urbaniser de *Neupont*, dont une partie trouve une vocation naturelle, et du *Roc-Blanc*, dont une partie trouve une vocation agricole, participent à limiter la consommation de terres et ainsi préserver et renforcer des espaces agricoles viables et pérennes et des espaces naturels. Le projet de supprimer les COS participe pleinement à la limitation de la consommation d'espace.

La dégradation des **milieux naturels ordinaires ou plus remarquables** est en particulier imputable aux rejets d'effluents domestiques et agricoles, et à l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires dans les jardins des particuliers ou par les agriculteurs. Le raccordement à des installations de traitement des eaux usées domestiques et l'éloignement, en tant que milieu récepteur final, des cours d'eau sont les deux paramètres essentiels qui permettent d'apprécier l'incidence des projets sur la qualité des écosystèmes. De ce point de vue, la collectivité offre de bonnes garanties pour les secteurs du *Ludier*, de *Neupont* et du *Roc-Blanc* dans la mesure où les secteurs sont compris dans la zone d'assainissement collectif ou en limite immédiate, facilitant le raccordement des constructions à venir. Le secteur de *Miers* présente moins de garanties dans la mesure où les futures constructions devront être raccordées à des systèmes d'assainissement individuels. Le relatif éloignement de l'ensemble des zones, en dehors de *la Nouaille*, des différents cours d'eau qui s'écoulent sur la commune réduit la vulnérabilité de ces derniers au risque de pollution. Le ruisseau affluent de rive gauche de *la Menaude* offre une certaine vulnérabilité par la proximité du secteur de *la Nouaille*, situé à un peu plus d'une dizaine de mètres des berges du cours d'eau. Toutefois, le projet de construction du hangar est localisé à plusieurs dizaines de mètres plus haut dans la parcelle.

Vis-à-vis des **espaces naturels remarquables**, les sites de *Miers*, *la Nouaille* et *Neupont* sont localisés à proximité immédiate de la ZNIEFF *Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle* pour les deux premiers et *Vallée supérieure de la Corrèze et de la Dadalouze* pour le troisième. Par ailleurs, le site de *Neupont* est en partie compris dans le périmètre du site inscrit *Bourg et vallée de la Corrèze*. Compte tenu de la grande proximité de ces sites avec les deux entités patrimoniales reconnues, ceux-ci sont susceptibles d'affecter ces derniers, mais à la marge compte tenu de la faible importance des sites face à ces entités.

En revanche, aucune relation dommageable n'est concevable entre les projets 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 les révisions simplifiées, via le principal affluent de rive droite de *la Montane* à Saint-Priest-de-Gimel qui transite par les étangs *de Brachet* 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 aux projets. Ces derniers soulèvent en sus la question de la qualité des eaux domestiques rendues au milieu naturel : la localisation éloignée des secteurs et la présence des plans d'eau offrent des garanties suffisantes d'autoépuration des eaux potentiellement polluées avant leur arrivée sur le site Natura 2000. 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 protégés, l'éloignement significatif des projets 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.

Le projet de supprimer les COS participe pleinement à la préservation des espaces naturels tant ordinaires que remarquables.

La **consommation des ressources fossiles** et les **rejets de gaz à effet de serre** sont appréciés au regard, d'une part des localisations des projets vis-à-vis du bourg, d'autre part, des choix potentiels à faire appel à des sources d'énergie issues de ressources renouvelables.

La localisation des secteurs du *Ludier*, de *Neupont* et du *Roc-Blanc* 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. Le secteur de *Miers* et, dans une moindre mesure, le secteur de *la Nouaille*, plus éloignés du bourg, sont moins favorables vis-à-vis de cet indicateur.

Le projet de supprimer les COS participe pleinement à la limitation de la consommation des ressources fossiles et des rejets de gaz à effet de serre par la densification urbaine.

### C. La richesse locale : la composante économique du développement durable

Les incidences positives ou négatives relatives à la richesse locale des projets qui motivent les révisions simplifiées sont en particulier liées à la **préservation de l'outil agricole**, aux **coûts pour les ménages** et aux **dépenses publiques**.

La **préservation de l'outil agricole** implique d'une part de ne pas réduire la superficie des terres exploitées et de ne pas générer des conflits d'usage. Le projet de *la Nouaille*, dans la mesure où il permet à un agriculteur de construire son outil de travail, implique une incidence positive vis-à-vis de l'activité agricole. Le secteur du *Ludier*, qui conforte une dent creuse au sein du tissu résidentiel présente également une incidence positive. En revanche, les secteurs de *Miers*, de *Neupont* et du *Roc-Blanc* sont concernés par des espaces déclarés exploités à la PAC (RPG, 2010). Toutefois, les secteurs de *Neupont* et du *Roc-Blanc*, sont respectivement classés en zone 2AUa et 1AUa au PLU en vigueur, ce qui traduit l'intention de la collectivité de les rendre urbanisables à plus ou moins long terme, ce qui n'est pas le cas pour le secteur de *Miers*. Par ailleurs, à *Neupont*, les parcelles du zonage qui passent de la zone 2AUa à la zone 1AUa ne sont pas déclarées pour la PAC. Les incidences sur l'activité agricole au *Roc-Blanc* sont à temporer dans la mesure où plus de la moitié de la zone 1AUa trouve une vocation agricole. Le projet de supprimer les COS participe pleinement à la préservation de l'outil agricole en favorisant la densification urbaine.

Dans le contexte d'une hausse inéluctable du coût des énergies fossiles, indépendamment des variations conjoncturelles, et d'une toujours possible taxe carbone<sup>1</sup>, les incidences sur les **coûts pour les ménages** sont mesurées vis-à-vis de l'éloignement des localisations des projets résidentiels vis-à-vis du bourg et des choix potentiels à faire appel à des sources d'énergie issues de ressources renouvelables. La localisation des secteurs du *Ludier*, de *Neupont*, du *Roc-Blanc* 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. Le secteur de *Miers* et, dans une moindre mesure, le secteur de *la Nouaille*, plus éloignés du bourg, sont moins favorables vis-à-vis de cet indicateur.

Vis-à-vis des **dépenses publiques**, ce sont les coûts en réseaux et les investissements en espaces et équipements publics ramenés à la population à desservir qu'il convient d'apprécier. Les secteurs du *Ludier*, de *Miers* et de *la Nouaille* disposent, à dire d'acteurs, de réseaux suffisants pour alimenter correctement les futures constructions. Les secteurs de *Neupont* et du *Roc-Blanc* s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui justifient, à défaut de desserte suffisante en réseaux, un programme pour satisfaire les zones.

En termes d'espaces ou d'équipements publics, ce sont les zones de *Neupont* et du *Roc-Blanc*, qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui s'avèrent les plus pertinentes pour en être dotées.

Le projet de supprimer les COS participe pleinement à la rationalisation des dépenses publiques par la densification urbaine.

<sup>1</sup> Taxe carbone ou taxe sur les émissions de carbone : proposition de taxe sur tous les combustibles fossiles (pétrole, charbon, gaz naturel, etc...) dont le taux variable dépendrait principalement, voire exclusivement, du contenu en carbone du combustible considéré, et donc des émissions de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>). Cette taxe serait en augmentation douce et progressive d'année en année.



Commune de Corrèze (19)

# PLU de Corrèze

## Modification n° 1

Notice explicative pour l'implantation  
d'une centrale photovoltaïque à *la Montane*

Avril 2011









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

<b>PRÉAMBULE : UNE MODIFICATION DU PLU DE CORRÈZE</b> .....	<b>1</b>
<b>UN PROJET POUR UNE COMMUNE DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE TULLE</b> .....	<b>5</b>
<i>A. Caractéristiques géographiques d'ensemble</i> .....	<i>5</i>
<i>B. Analyse à grande à grande échelle du site impacté par le projet</i> .....	<i>11</i>
<i>C. Origine et nature du projet au sein du site</i> .....	<i>15</i>
<b>II. PARTI D'AMENAGEMENT : EN QUETE DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>17</b>
<i>A. Un projet qui contribue à l'intérêt général</i> .....	<i>17</i>
<i>B. Modification des pièces du PLU</i> .....	<i>20</i>
<b>III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITE TERRITORIALE</b> .....	<b>23</b>
<i>A. Qualité de vie : la composante sociale du développement durable</i> .....	<i>23</i>
<i>B. La sensibilité des milieux naturels : la composante écologique du développement durable</i> .....	<i>25</i>
<i>C. La richesse locale : la composante économique du développement durable</i> .....	<i>28</i>



# UN PROJET POUR UNE COMMUNE DANS L'AIRES D'ATTRACTION DE TULLE

## 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 Corrèze, 2009,  
- DREAL Limousin,  
- DIREN Limousin / Université de Limoges / Région Limousin, Paysages en Limousin, 2005.

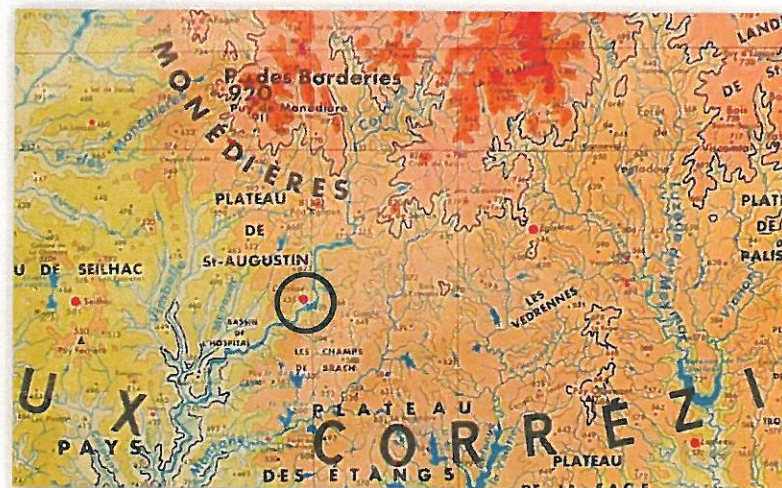
### 1. Le support : le cadre physique

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 *Plateau de Saint-Augustin au Nord-Ouest* et *les Champs de Brach* au Sud-Est se présente comme un espace légèrement ondulé d'altitude moyenne 500-550 m, dominé par quelques légers surplombs offrant des vallées étroites et encaissées comme la Corrèze qui s'écoule autour de 400 m d'altitude.

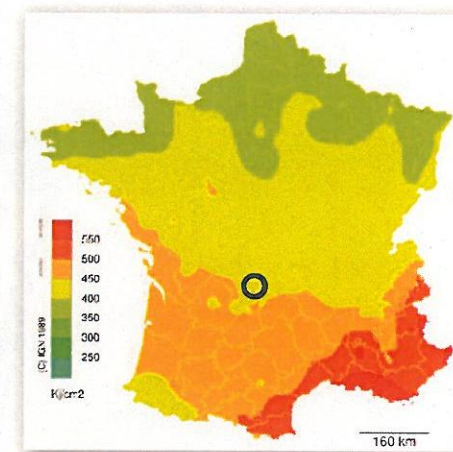
A l'échelle de la Corrèze, la commune s'inscrit au sein du mésoclimat dit du « *Pays de Tulle* » marqué par un climat de type océanique altéré aux caractéristiques plus continentales :

- 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 h (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 granites et 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 *Corrèze* et de ses affluents de rive gauche en particulier la *Montane*. La ligne de partage des eaux entre ces deux cours d'eau longe peu ou prou le Sud-Est du territoire communal.



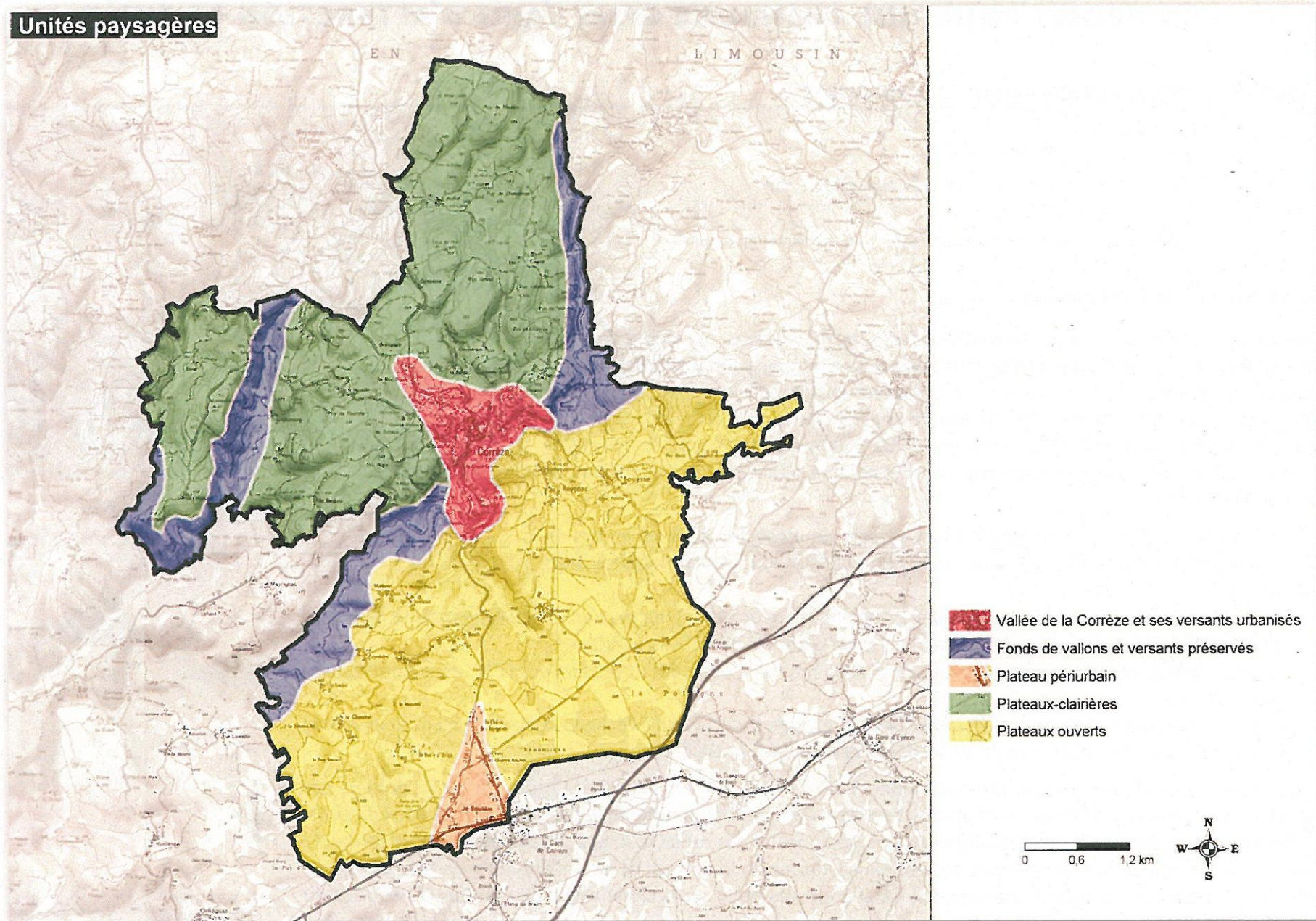
Contexte topographique et hydrographique  
(source : L. Dautrement, Carte physique de la Corrèze).



Rayonnement solaire global moyen annuel.  
Moyennes 1991-2000 (source : Météo France).



## Unités paysagères





## 2. Le façonnement : l'approche paysagère

La commune s'inscrit au contact des unités paysagères d'échelle régionale dites du *plateau d'Uzerche* au Nord-Ouest et des *hauts plateaux Corrèziens* au Sud-Est, 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 cinq sous-unités paysagères :

- la vallée de la *Corrèze* et ses versants urbanisés : avec son bâti traditionnel de grande qualité (en particulier l'ancien bourg médiéval), le bourg, niché en fond de vallée de la *Corrèze*, confère une valeur paysagère indéniable à cette sous-unité. Les constructions qui progressent sur les versants de rive droite jusqu'au *Roc Blanc* respectent généralement le bâti traditionnel du centre et sont relativement homogènes dans les volumes et les couleurs ;
- les fonds de vallons et versants préservés : la vallée de la *Corrèze* de part et d'autre du bourg et les vallons de la *Menaude*, profondément encaissés, sont caractérisés par des implantations humaines peu présentes, confrontée à une utilisation du sol des versants largement dominée par des boisements de feuillus ;
- le plateau périurbain autour de la *Gare de Corrèze* : au contact de la *Gare de Corrèze* (commune de Saint-Priest de Gimel), le développement de type périurbain s'est effectué sans cohérence au gré des opportunités foncières, de façon linéaire, en s'affranchissant des codes architecturaux et urbanistiques des lieux, conduisant à une banalisation paysagère ;
- les plateaux-clairières : l'expansion de la forêt, favorisée par la déprise agricole, a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières ;
- les plateaux ouverts : situés au Sud-Est, ils offrent des points de vue dominants sur l'espace agricole vallonné. Les fermes et exploitations isolées ponctuent les prairies vallonnées.

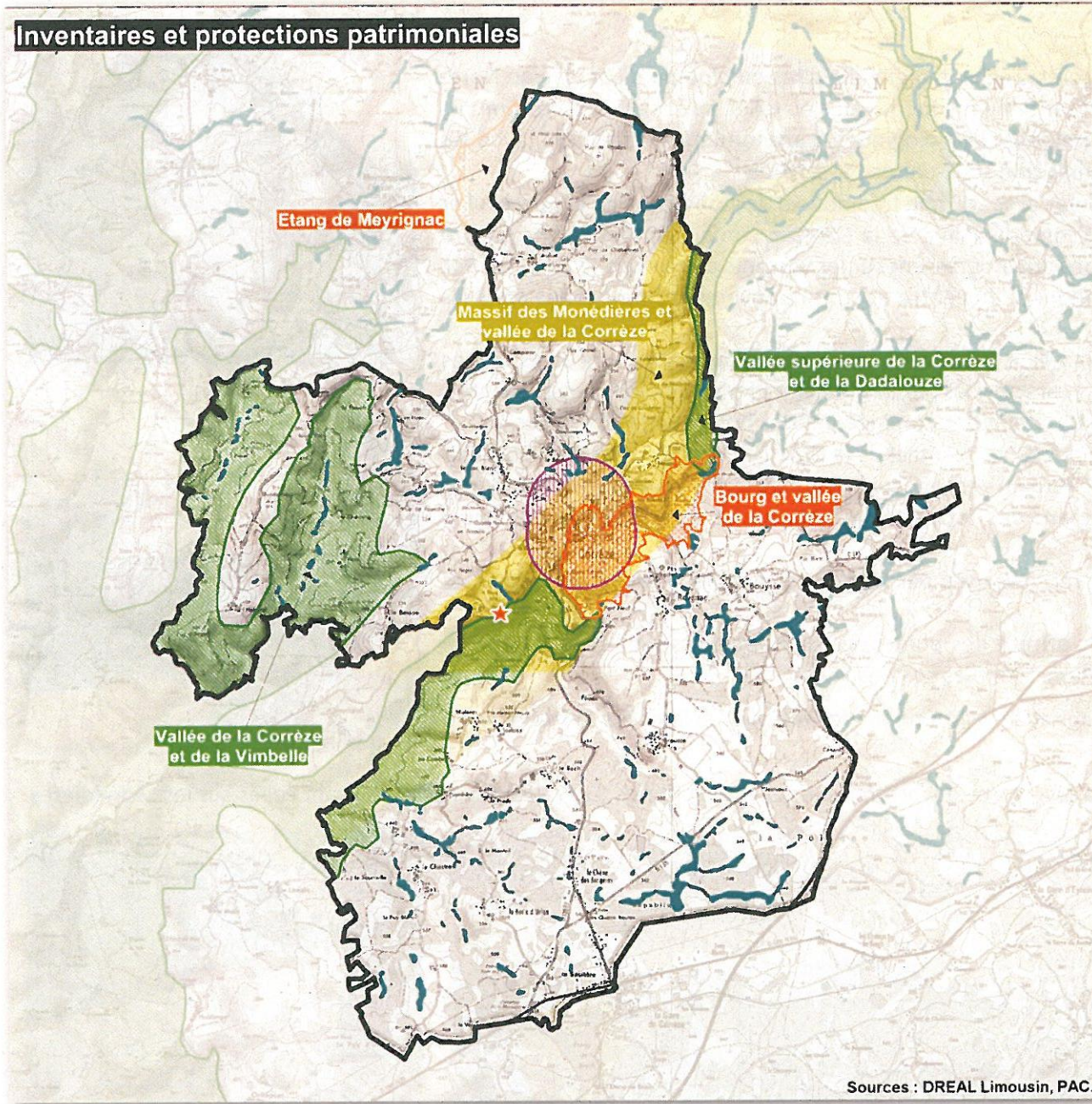
Transcendant ces cinq sous-unités paysagères, l'habitat se regroupe en noyaux bâtis éclatés sur l'ensemble du territoire.

Des vues sur le « grand paysage » sont offertes à la faveur des ouvertures sur de vastes prairies. Les plus remarquables étant celles sur les Monédières.











# Inventaires et protections patrimoniales

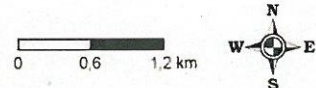


Sources : DREAL Limousin, PAC.



Le ruisseau Noir (juillet 2010).

-  Site inscrit
-  Monument Historique classé (MH)
-  Périmètre de protection de MH
-  ZNIEFF de type II
-  Paysage emblématique
-  Zones humides





### 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 *Corrèze* 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 40 % du territoire communal et sont encore majoritairement des feuillus (châtaigniers, chênes, hêtres...). 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 physiognomique 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 relevant de l'initiative populaire, concerne autant le patrimoine naturel que culturel.

- Patrimoine naturel : la richesse écologique des formations qui occupent la vallée de la *Corrèze* et de ses principaux affluents est reconnue institutionnellement via l'inventaire des ZNIEFF. Celle de la *Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle* offre en particulier des formations de hêtraies-chênaies acidiphiles et abrite des espèces discrètes comme la loutre, la genette..., et celle de la *Vallée supérieure de la Corrèze et de la Dadalouze* est reconnue pour la qualité des eaux (appréciée par la loutre) et en raison de la présence d'un complexe de landes-tourbières (réseau de tourbières d'une grande richesse botanique et faunistique).

- Patrimoine culturel : parmi les plus remarquables, la *Porte de ville*, l'*église Saint-Martial* et la *Chapelle des Pénitents Blancs* inscrits au titre des Monuments Historiques ; le bourg historique de *Corrèze*, inscrit au titre des sites remarquables. L'*Atlas Paysages en Limousin* signale également la présence, le long de la vallée de la *Corrèze*, d'un « *Paysage emblématique du Limousin* » correspondant aux sites les plus identitaires du département (*Massif des Monédières et Vallée de la Corrèze*). 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).



Faune et flore présentes sur le site du projet (juillet 2010).



Prairies humides (juillet 2010).





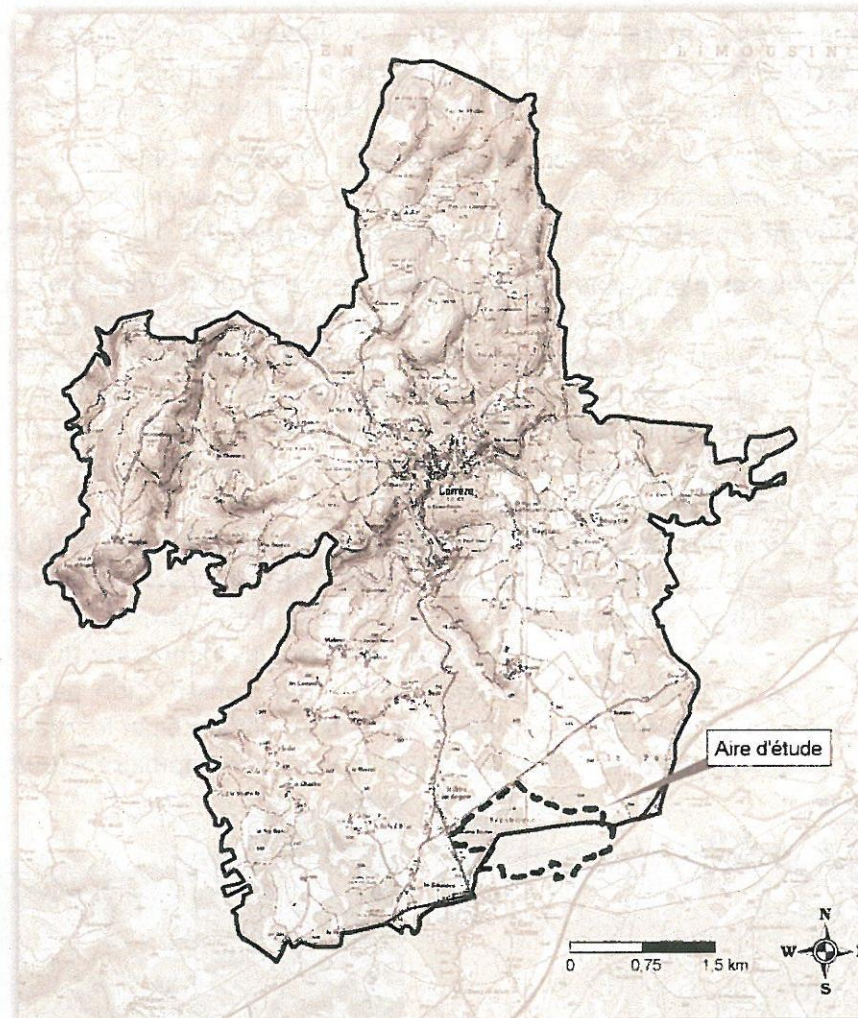
#### 4. La technique : ressources et réseaux

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 située en limite communale 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 Corrèze est de l'ordre de 175l/hab/jour (y compris la consommation agricole). D'importantes variations saisonnières sont enregistrées en raison d'un nombre important de multirésidents et de vacanciers présents en période estivale, de sorte que la ressource en eau potable s'avère parfois déficitaire.

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 modification 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.

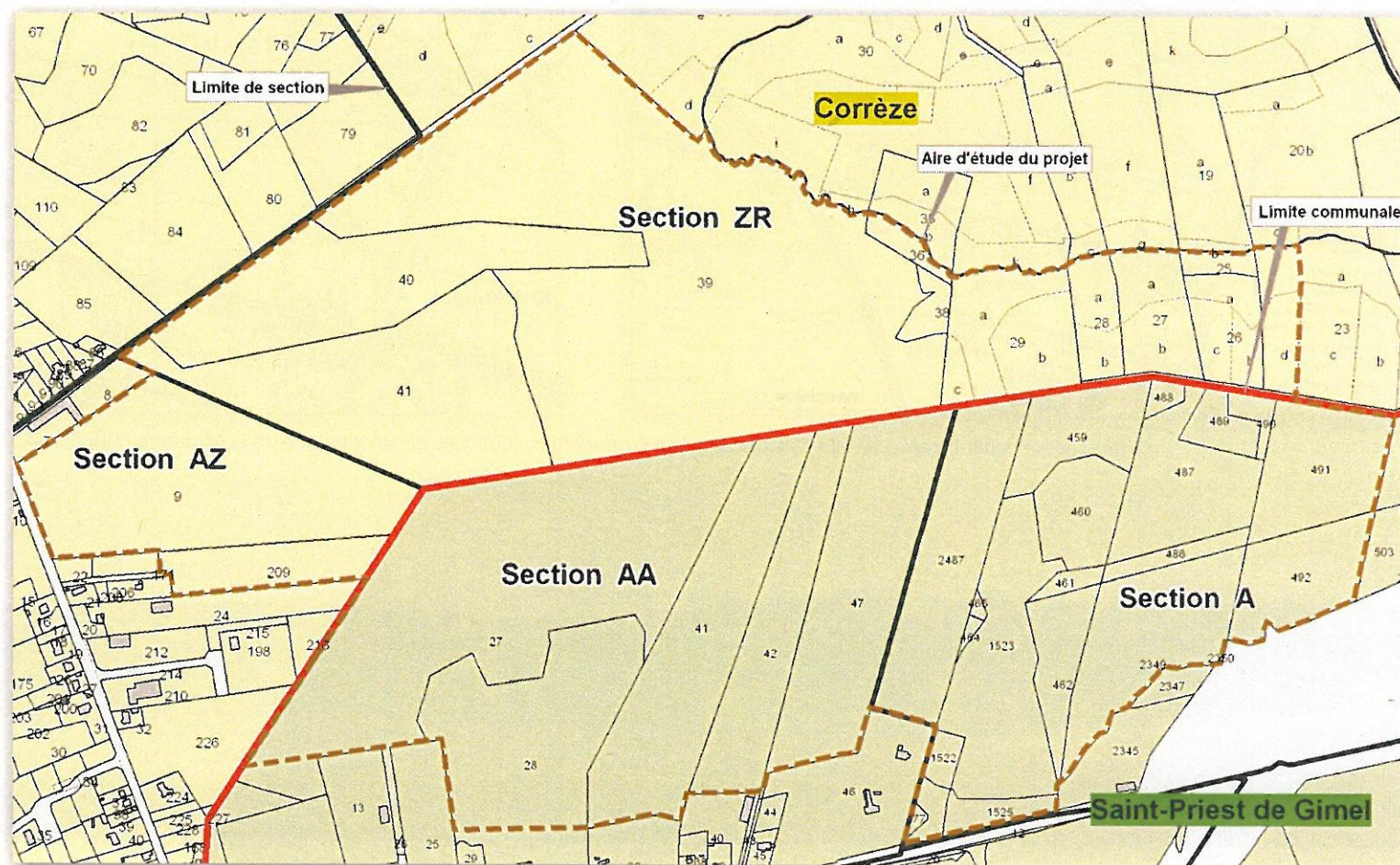


## B. ANALYSE À GRANDE À GRANDE ÉCHELLE DU SITE IMPACTÉ PAR LE PROJET

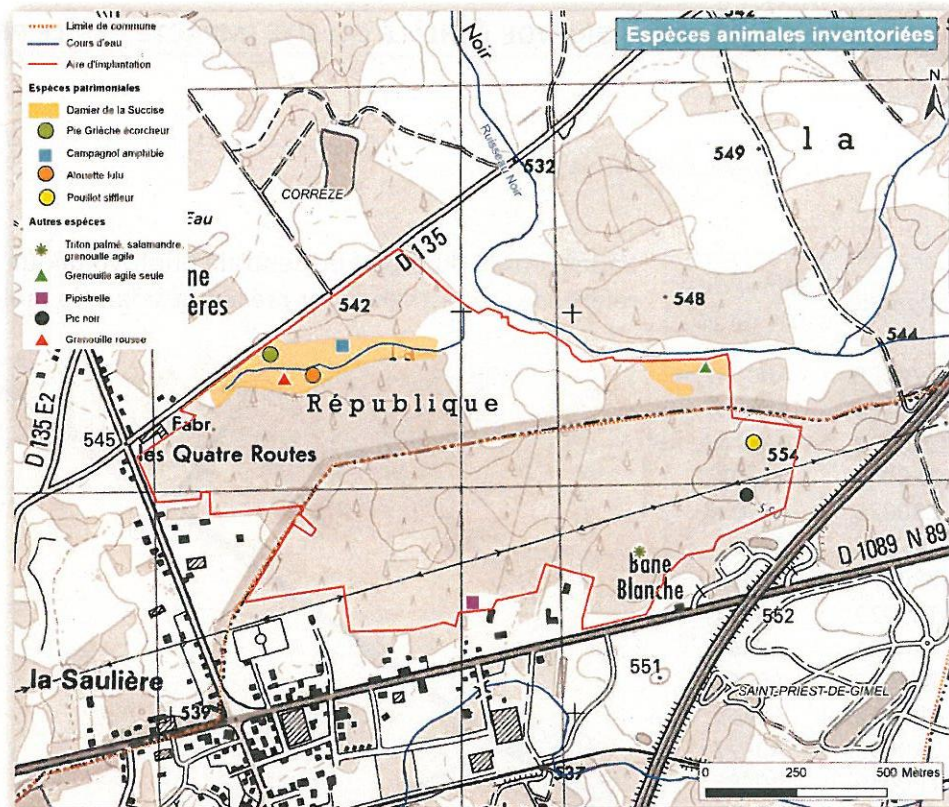
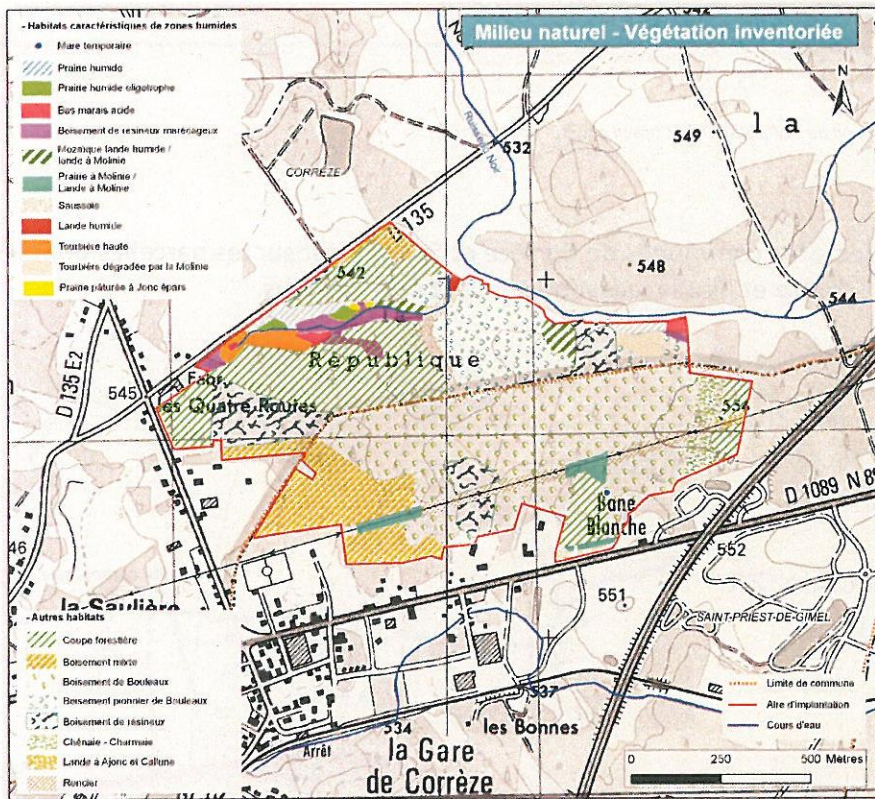
Principales sources : - Site Internet du Conseil général de la Corrèze, 2010,  
 - SYMA Pays de Tulle, Projet photovoltaïque de la Montane, 2010,  
 - EDF Énergies nouvelles, présentation du Projet photovoltaïque de la Montane lors de la réunion de travail du 22/09/2010 au Conseil général de la Corrèze,  
 - Ingérop, Étude d'impact, 09/2010.

L'aire d'étude du projet de centrale photovoltaïque intersecte les communes de Corrèze et Saint-Priest sur les parcelles dont les références cadastrales sont présentées dans le tableau ci-contre et leur localisation sur le plan ci-dessous.

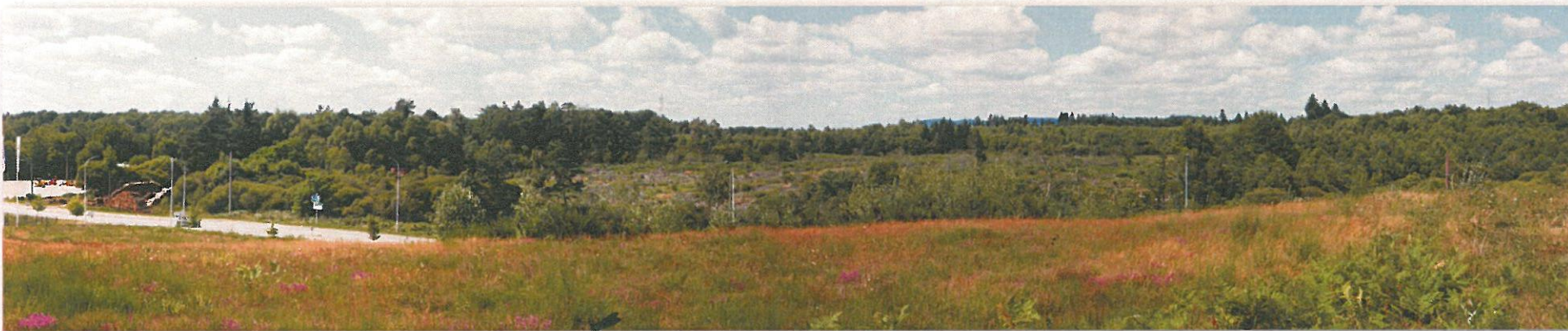
Corrèze	Saint-Priest de Gimel
AZ0009,	AA0041,
AZ0209,	AA0042,
ZR0023,	AA0047,
ZR0025,	AA0027,
ZR0026,	AA0028,
ZR0027,	A0459,
ZR0028,	A0460,
ZR0029,	A0461,
ZR0034,	A0462,
ZR0036,	A0464,
ZR0038,	A0465,
ZR0039,	A0477,
ZR0040,	A0486,
ZR0041	A0487,
	A0488,
	A0489,
	A0490,
	A0491,
	A0492,
	A1522,
	A1523,
	A1524,
	A1525,
	A2349,
	A2487







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).



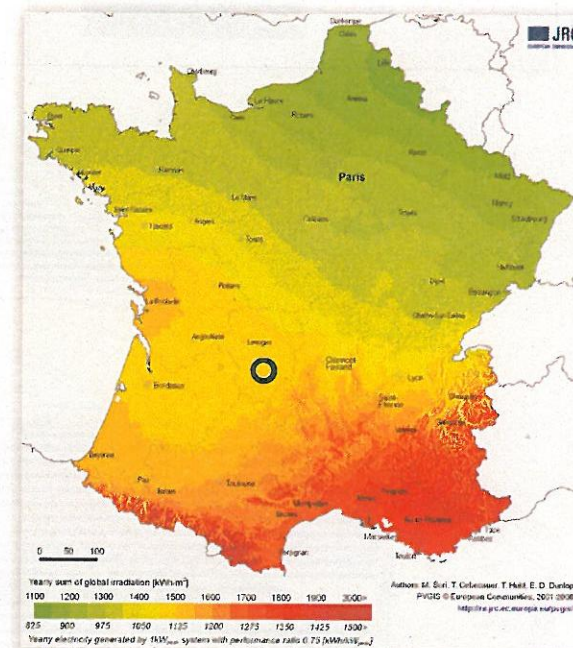
Le choix de ces terrains, situés entre l'autoroute A 89, les RD 1089, RD 26, RD 135 et le *Ruisseau Noir*, est la résultante d'une combinaison de facteurs, notamment techniques, financiers et politiques :

- **la ressource solaire** : le potentiel solaire en Corrèze est de l'ordre de 1300 kWh/m<sup>2</sup>,
- **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'autres 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.

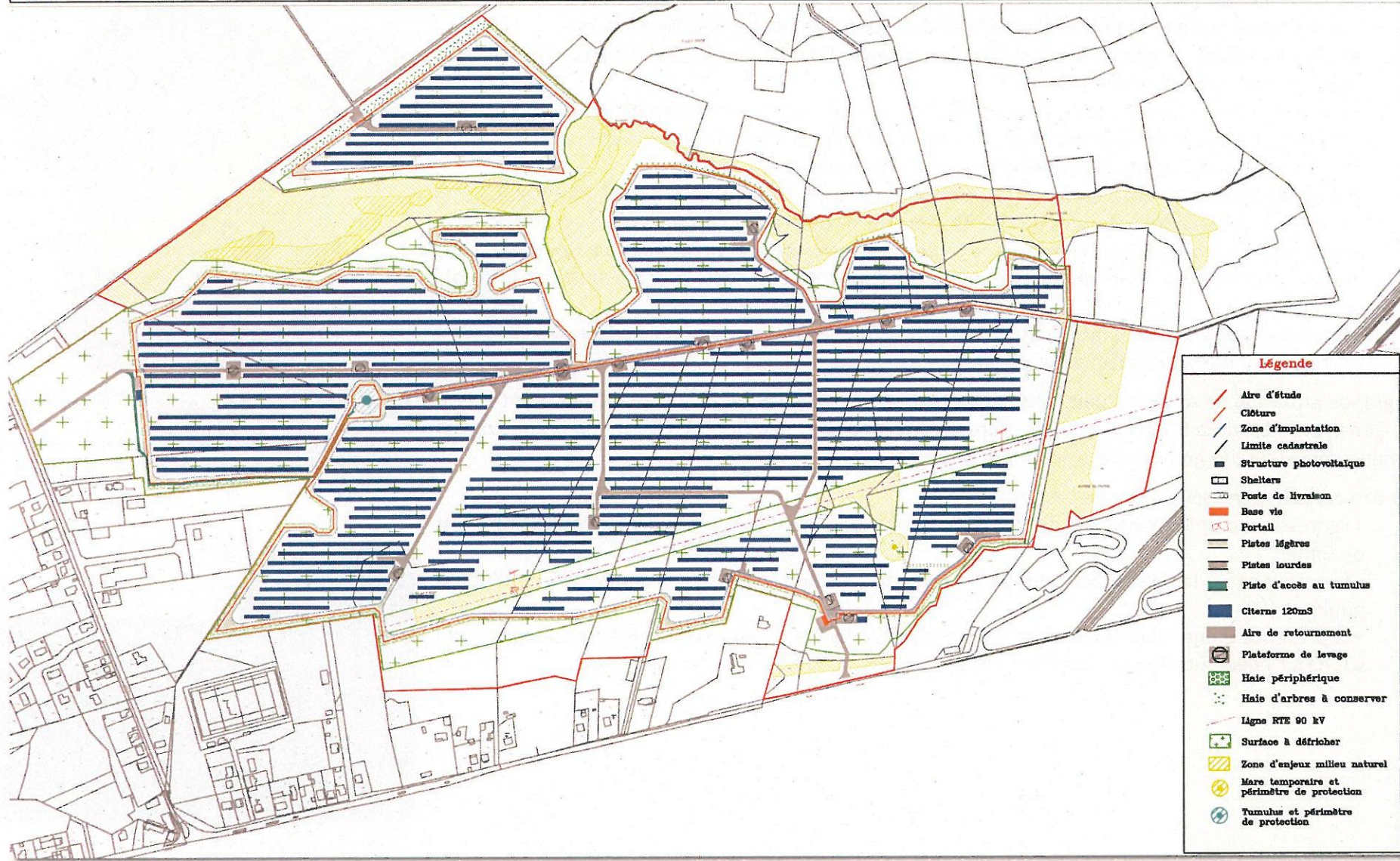


Irradiation totale et énergie solaire potentielle en situation optimale (source : JRC Commission européenne, 2001-2008).



Tourbière haute en partie Nord de l'emprise du projet de centrale photovoltaïque (juillet 2010).





**Légende**

	Aire d'étude
	Clôture
	Zone d'implantation
	Limite cadastrale
	Structure photovoltaïque
	Shelters
	Poste de livraison
	Base vis
	Portail
	Pistes légères
	Pistes lourdes
	Piste d'accès au tumulus
	Citerne 120m <sup>3</sup>
	Aire de retournement
	Plateforme de levage
	Haie périphérique
	Haie d'arbres à conserver
	Ligne RTE 90 kV
	Surface à défricher
	Zone d'enjeu milieu naturel
	Mare temporaire et périmètre de protection
	Tumulus et périmètre de protection







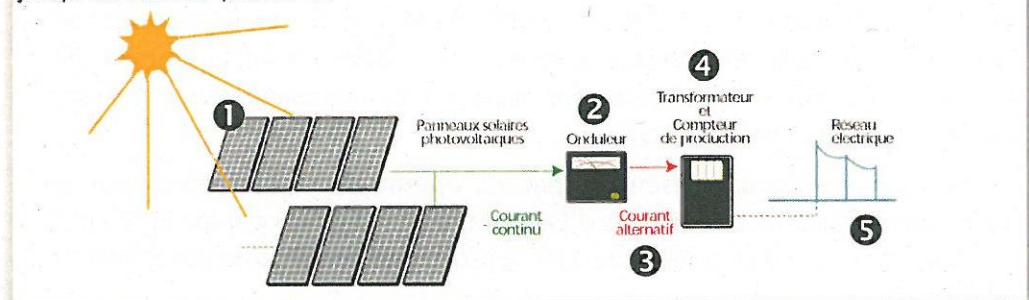
Tenant compte des données acquises sur l'état initial du site et de son environnement, le projet a enregistré des évolutions afin de respecter l'ensemble des enjeux, contraintes et servitudes existants au niveau de l'aire d'étude du projet. Dans sa version finale, il occupe une surface clôturée de 64,7 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 m<sup>2</sup> 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,
  - ...

① Le rayonnement du soleil sur les modules photovoltaïques est transformé en courant électrique continu acheminé vers un onduleur ②. L'onduleur convertit cette électricité en courant alternatif ③ compatible avec le réseau électrique. ④ Un transformateur élève la tension avant l'injection de l'électricité par câble jusqu'au réseau public ⑤.



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, Etude 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.

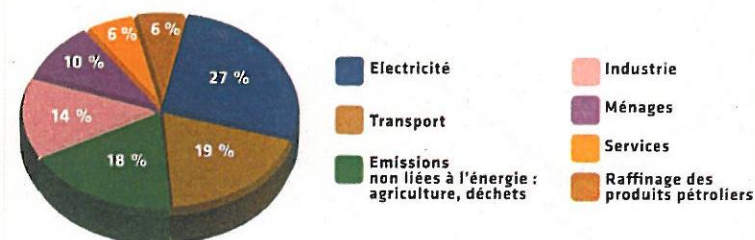
Le projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la politique départementale en faveur du développement durable. Celle-ci s'appuie en particulier sur un Agenda 21 approuvé le 27 mars 2009 qui comprend, parmi les 54 actions validées par le Conseil général, l'action n° 22 intitulée « *Soutenir 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.

Emissions de gaz à effet de serre par postes dans l'UE-25 en 2003

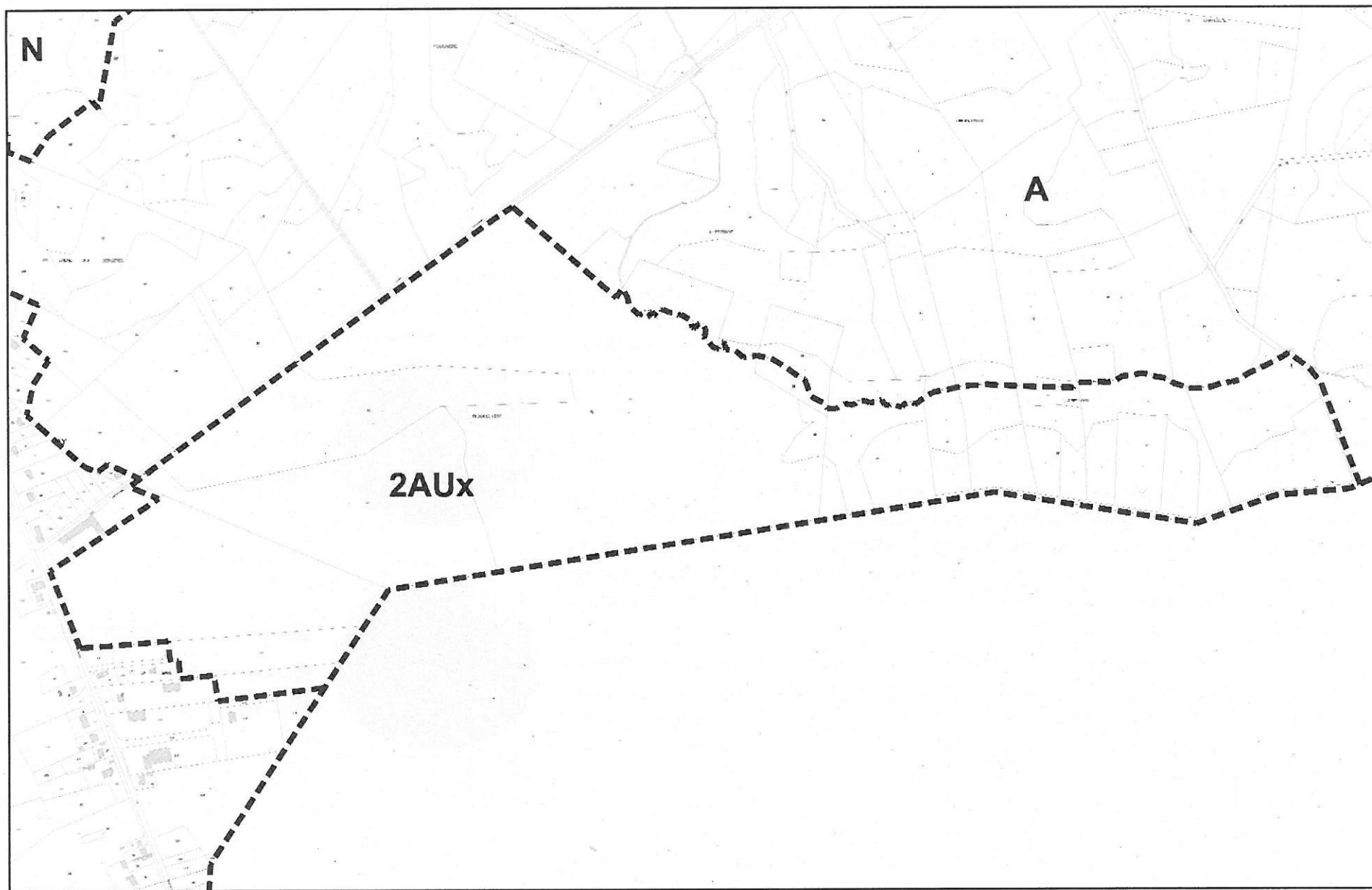


Production d'électricité par combustibles dans l'UE-25 en 2003



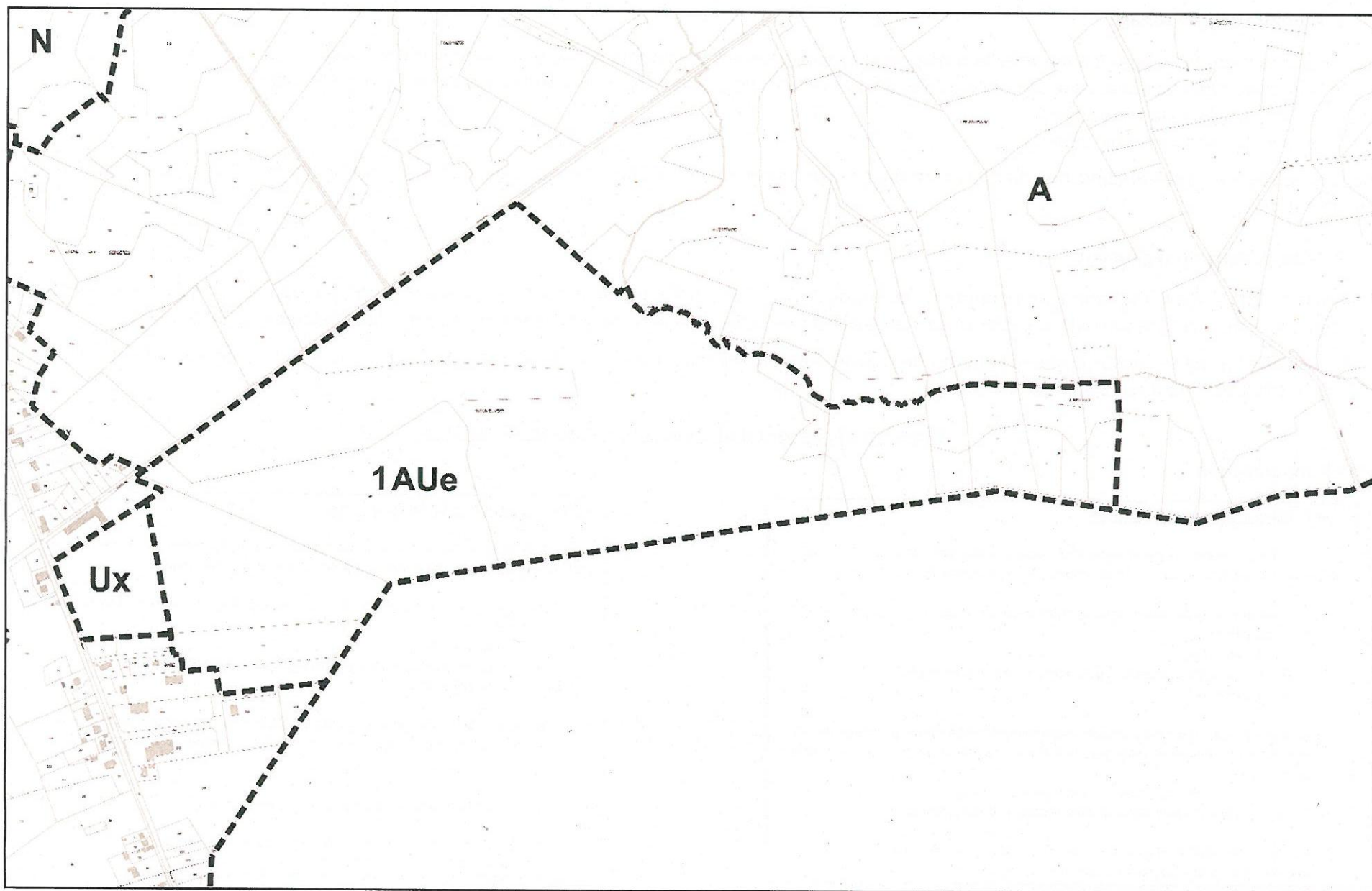
Source : La Revue Durable, numéro 31, octobre-novembre 2008 ; camembert du haut : AEE, 2006 ; camembert du bas : Electricity Production by Fuel, AEE, non datée.

## Zonage du PLU avant modifications





## Zonage du PLU après modifications



## B. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

### 1. Modification du zonage

La modification du PLU conduit à modifier le zonage par le changement d'affectation de parcelles actuellement situées :

- en zone 2AUx vers une zone 1AUe à vocation d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable,
- en zone 2AUx vers une zone A,
- en zone 2AUx vers une zone Ux.

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 prévoir un règlement de zone spécifique. Cette nouvelle zone est appelée 1AUe. Le règlement de cette zone accompagne la présente notice (cf. Règlement de la zone 1AU).

Pour instituer les règles constructives spécifiques de la zone 1AUe, le règlement est modifié : le sommaire page 2, l'article 3 page 5, les règles spécifiques à la zone 1AUe au titre II du règlement du PLU.

### Extrait du règlement du PLU avant et après modifications

#### Avant modification

##### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 zones urbaines, en 2 zones à urbaniser, 1 zone agricole et 1 zone naturelle.

1. Une zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des trois chapitres UA, UB et UX du titre II :
  - La zone UA,
  - La zone UB comprenant trois secteurs : UBa, UBb et UBc,
  - La zone UX.
2. Les zones AU (à urbaniser) à laquelle s'appliquent les différentes des chapitres 1AU et 2AU du titre II sont délimitée par un tiret et repérée par l'indice 1AU et 2AU au plan.
  - La zone 1AU composée de deux secteur 1Aua et 1AUx,
  - La zone 2AU comprenant deux secteurs : 2Aua et 2AUx.
3. La zone A (agricole), à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre II est délimitée par un tiret et repérée par l'indice A au plan.

#### Après modification

##### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 zones urbaines, en 2 zones à urbaniser, 1 zone agricole et 1 zone naturelle.

1. Une zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions des trois chapitres UA, UB et UX du titre II :
  - La zone UA,
  - La zone UB comprenant trois secteurs : UBa, UBb et UBc,
  - La zone UX.
2. Les zones AU (à urbaniser) à laquelle s'appliquent les différentes des chapitres 1AU et 2AU du titre II sont délimitée par un tiret et repérée par l'indice 1AU et 2AU au plan.
  - La zone 1AU composée de **deux trois** secteur 1Aua, **1AUe** et 1AUx,
  - La zone 2AU comprenant **deux un** secteur : 2Aua **et 2AUx**.
3. La zone A (agricole), à laquelle s'appliquent les différentes dispositions du titre II est délimitée par un tiret et repérée par l'indice A au plan.



**ZONE 1AU****Caractère et vocation de la zone**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- 1AUa, réservé aux constructions à usage d'habitations.
- 1AUx, réservé aux constructions à usages d'activités.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en respectant les orientations d'aménagement d'ensemble.

Des constructions pourront être admises par anticipation sous réserve que les terrains soient desservis et qu'elles ne remettent pas en cause le schéma d'organisation de la zone.

**ZONE 1AU****Caractère et vocation de la zone**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future.

Cette zone est divisée en **deux trois** secteurs :

- 1AUa, réservé aux constructions à usage d'habitations.
- **1AUe, destiné à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable,**
- 1AUx, réservé aux constructions à usages d'activités.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et en respectant les orientations d'aménagement d'ensemble **lorsqu'elles existent.**

Des constructions pourront être admises par anticipation sous réserve que les terrains soient desservis et qu'elles ne remettent pas en cause le schéma d'organisation de la zone.

**Article 1AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les principes des orientations d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

En secteur 1AUx seulement :

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement de l'activité ou destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient contiguës aux locaux d'activités sans en être la partie dominante.

**Article 1AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les principes des orientations d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

**En secteur 1AUe seulement :**

- **les installations et constructions d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable sont admises dans la zone.**

En secteur 1AUx seulement :

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement de l'activité ou destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient contiguës aux locaux d'activités sans en être la partie dominante.

**Article 1AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins :

- 25 m de l'axe de la RD 26

*En secteur 1AUa :*

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

*En secteur 1AUx :*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

**Article 1AU 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins :

- 25 m de l'axe de la RD 26

*En secteur 1AUa :*

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

*En secteurs 1AUe et 1AUx :*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

**Article 1AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives***En secteur 1AUa :*

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

*En secteur 1AUx :*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

**Article 1AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives***En secteur 1AUa :*

Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

*En secteurs 1AUe et 1AUx :*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.  
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.



**Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions***Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

De nouvelles créations architecturales sont admises sous réserve de ne pas dévier des aspects singuliers des lieux avoisinants.

*Façades :*

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera laissé nu. Les maçonneries seront enduites dans les tons des enduits locaux, les teintes trop claires ou trop colorées faisant référence à une architecture étrangère sont à proscrire.

Les matériaux utilisés seront choisis en harmonie d'aspect et de couleur avec le voisinage. les teintes trop vives sont interdites.

Interdiction des rondins bois. Le bardage bois est autorisé sous réserve qu'il soit vertical, que la construction présente un faitage dans le sens de la longueur (majorité des ouvertures en façades) et que le bardage présente des teintes mates, brun, beige soutenu ou noyer. Les lasures incolores, miel, exotique ainsi que le blanc et les couleurs vives sont interdites.

*Toitures :*

Les annexes devront être recouvertes en matériau identique ou d'imitation en harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUa, les couvertures pourront avoir deux pentes, comprises entre 40 et 60°. Les matériaux utilisés seront l'ardoise, ou la tuile petit ou moyen moule à pureau plat (sans relief) teinte ardoisé ou matériau de mise en oeuvre et d'aspect similaire.

Les tuiles rouges sont interdites.

*Clôtures :*

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Un mur bahut ne pourra avoir plus de 0.60 m de hauteur.

Le PVC est interdit pour les clôtures.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

**Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions***Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

De nouvelles créations architecturales sont admises sous réserve de ne pas dévier des aspects singuliers des lieux avoisinants.

*Façades :*

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera laissé nu. Les maçonneries seront enduites dans les tons des enduits locaux, les teintes trop claires ou trop colorées faisant référence à une architecture étrangère sont à proscrire.

Les matériaux utilisés seront choisis en harmonie d'aspect et de couleur avec le voisinage. les teintes trop vives sont interdites.

Interdiction des rondins bois. Le bardage bois est autorisé sous réserve qu'il soit vertical, que la construction présente un faitage dans le sens de la longueur (majorité des ouvertures en façades) et que le bardage présente des teintes mates, brun, beige soutenu ou noyer. Les lasures incolores, miel, exotique ainsi que le blanc et les couleurs vives sont interdites.

*Toitures :*

Les annexes devront être recouvertes en matériau identique ou d'imitation en harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUa, les couvertures pourront avoir deux pentes, comprises entre 40 et 60°. Les matériaux utilisés seront l'ardoise, ou la tuile petit ou moyen moule à pureau plat (sans relief) teinte ardoisé ou matériau de mise en oeuvre et d'aspect similaire.

Les tuiles rouges sont interdites.

*Clôtures :*

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 mètres. Un mur bahut ne pourra avoir plus de 0.60 m de hauteur.

Le PVC est interdit pour les clôtures.

L'ensemble des dispositions **de cet article** ne s'applique pas aux ouvrages techniques ou **équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, **ainsi qu'à toute construction ou installation située dans la zone 1AUe.**

## Avant modification

### **Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront de préférence plantées.

Les essences locales sont recommandées.

## Après modification

### **Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront de préférence plantées.

Les essences locales sont recommandées.

#### *En secteur AUE :*

L'obligation de planter ne concerne pas le secteur AUE, à l'exception de la bande périphérique située au voisinage des zones habitées, qui sera plantée d'écrans bocagers d'essences locales, à créer ou à conserver, sur une largeur minimale de 10 mètres.



### III. INTERACTIONS ECOLOGIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES : ELEMENTS DE COMPROMIS POUR UNE DURABILITE 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 réglementaire, 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.

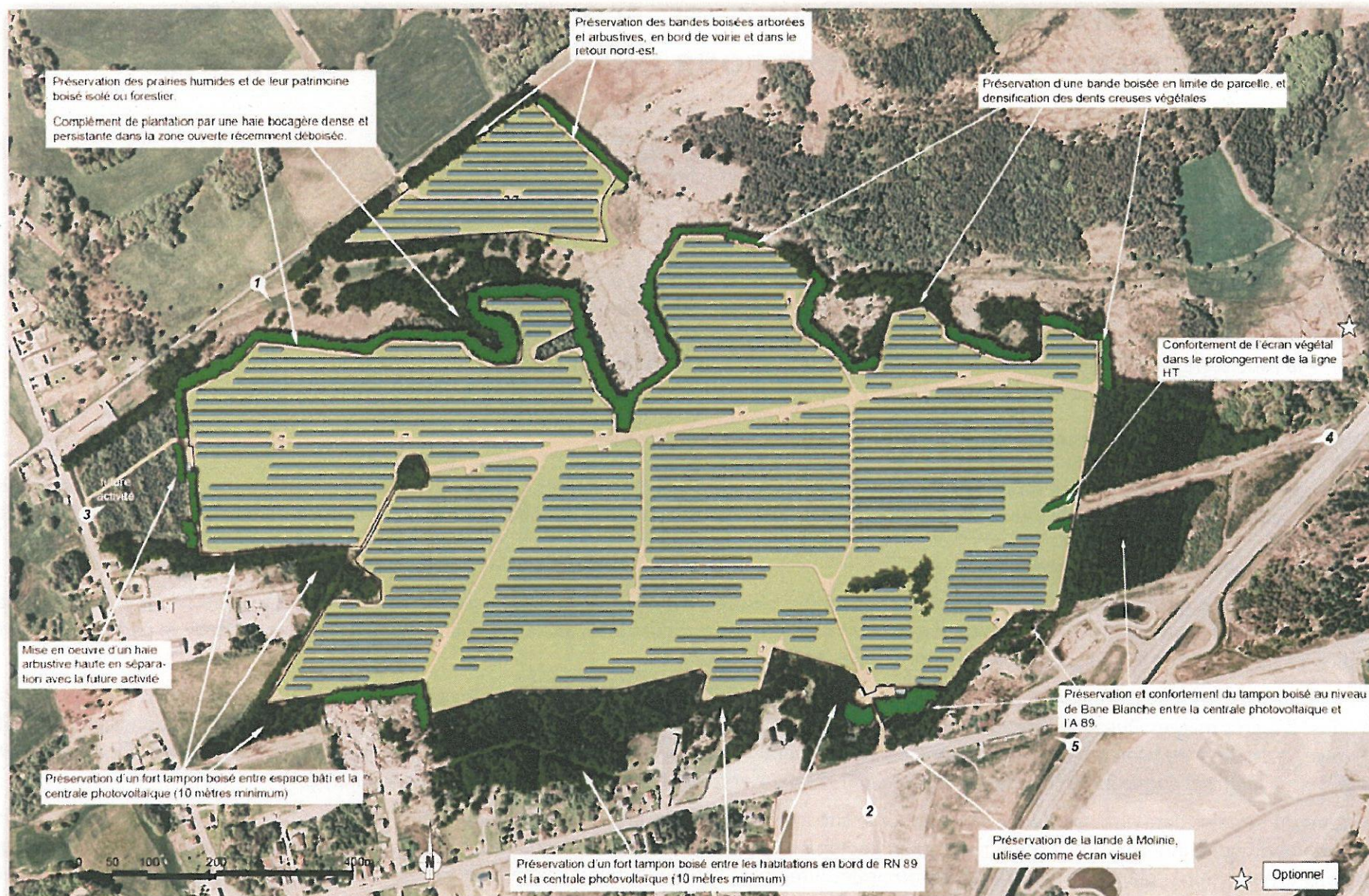
##### **Protection des paysages et du patrimoine**

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 Ouest 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 m<sup>2</sup> 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 des mesures d'insertion paysagère.

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 tellure 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.

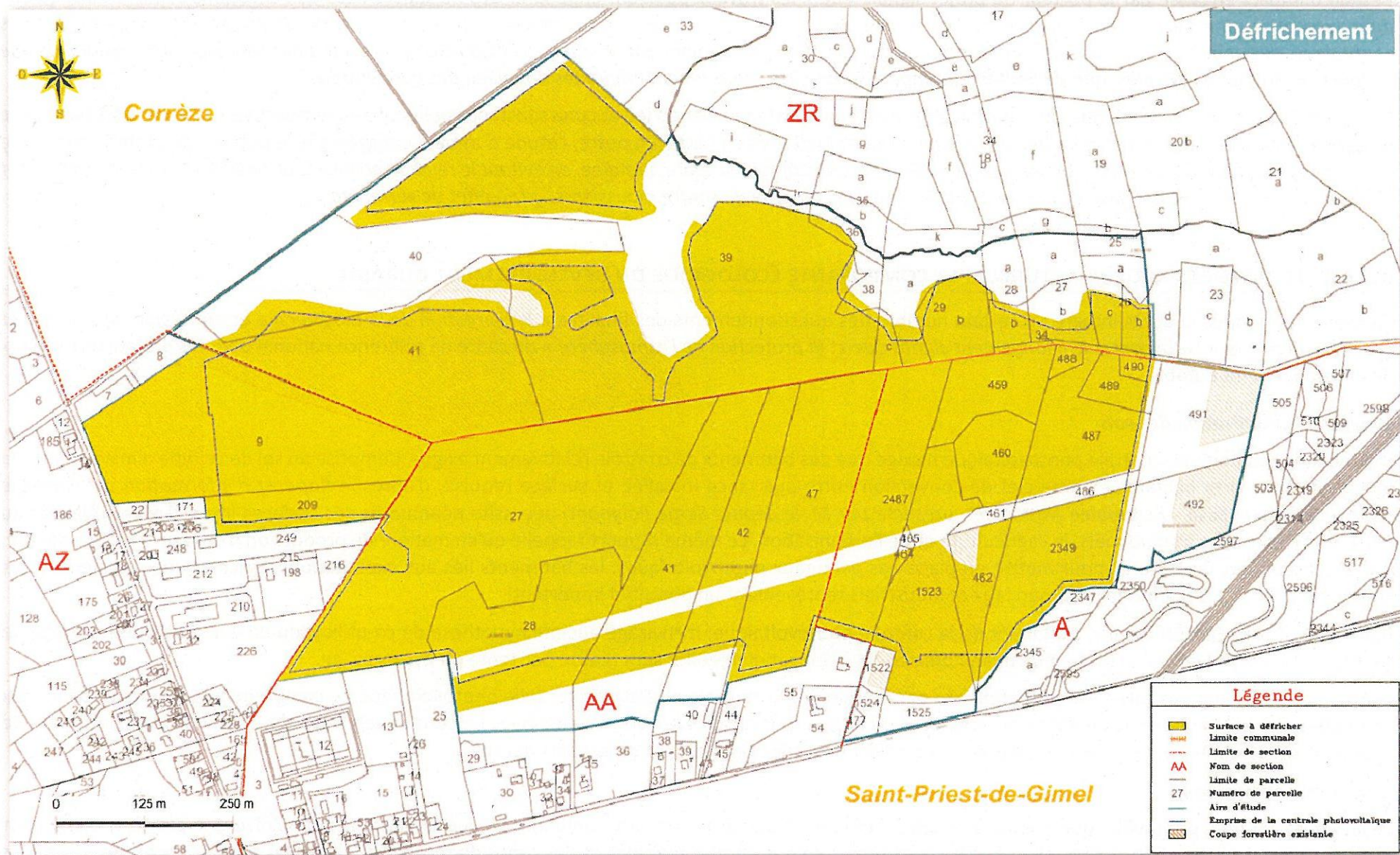
Dans ce contexte, *EDF EN France*, exploitant de la centrale photovoltaïque, n'envisage aucune hypothèse de co-utilisation en vue d'optimiser l'usage de l'espace. Il envisage la mise en place d'un milieu prairial dont l'entretien régulier sera réalisé par tonte ou gyrobroyage.

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.





Carte réalisée par Ingérop (Étude d'impact sur l'environnement - Centrale photovoltaïque de la Montane (19), 09/2010).



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 plateforme de stockage (6 000 m<sup>2</sup>), 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 système 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 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.

### **Réseau Natura 2000**

Aucune relation dommageable n'est concevable entre l'aménagement des terrains du projet 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 (*Austropotamobius pallipes*), Lucane cerf-volant
- Mammifères : Loutre
- Plantes : Thrichomane remarquable
- Poissons : Chabot

Le site est situé à plus de 4 kilomètres en aval, 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, seule dimension véritablement digne d'intérêt, ne saurait être imputée à la centrale photovoltaïque. 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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub>, soit au bout de 20 ans, une économie de 28 825 tonnes de CO<sub>2</sub>. [Cette] quantité de CO<sub>2</sub> 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... ».



En revanche, il peut être porté au crédit de la centrale photovoltaïque l'extension de la zone agricole sur sa marge Est (A) grâce à un prélèvement opéré sur l'ancienne zone ZAUX non concernée par l'emprise du projet : il s'agit d'une mesure compensatoire envisagée, dans le cadre de la concertation avec les parties prenantes du projet, en raison du dynamisme de l'activité en place. De la même manière, l'extrémité Ouest du site non utilisée par EDF EN France se trouve rattachée à la zone Ux dédiée aux activités artisanales de Corrèze.

### **Bénéfices publics**

Au chapitre des profits 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.



# PLU de Corrèze

Département de la Corrèze

Commune de Corrèze

Révision du Plan Local d'Urbanisme



## 1- Rapport de Présentation

DCM lançant la révision : 19.12.2001

Projet arrêté : 14.09.2006

Projet approuvé : 08/10/2009

Cachets et visas



CITADIA CONSEIL SUD OUEST  
1029 Bd Bleise Doumerc  
82000 MONTAUBAN  
Tel. 05 63 92 11 41  
Fax 05 63 93 25 47  
citadiasudouest@wanadoo.fr  
Site www.citadia.com



## SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>1-1 : CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL.....</b>	<b>8</b>
I. Transports et déplacements .....	8
<i>Le réseau routier .....</i>	<i>8</i>
<i>Les trafics routiers et les points accidentogènes .....</i>	<i>10</i>
<i>Les transports collectifs .....</i>	<i>11</i>
<i>Les transports scolaires .....</i>	<i>11</i>
<i>Les modes doux .....</i>	<i>11</i>
II. Morphologie urbaine.....	12
<i>Le bourg : un cadre bâti hérité de son passé de « ville-close » .....</i>	<i>12</i>
<i>Formes architecturales: composantes historiques .....</i>	<i>15</i>
III. Le développement urbain.....	16
<i>Les hameaux .....</i>	<i>20</i>
<i>Les commerces .....</i>	<i>22</i>
<i>Eléments du patrimoine bâti.....</i>	<i>23</i>
Le patrimoine protégé .....	23
Le patrimoine rural et vernaculaire.....	24
IV. Le réseau d'assainissement et d'eau potable.....	26
V. Les équipements .....	28
<b>1-2 : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>30</b>
I. Population .....	30
<i>Renouveau ou sursis ?.....</i>	<i>30</i>
<i>Profil des nouveaux arrivants .....</i>	<i>33</i>
<i>Une structure démographique déséquilibrée .....</i>	<i>33</i>



<i>Des ménages de petite taille et de plus en plus de personnes seules</i> .....	35
<b>II. Habitat</b> .....	<b>37</b>
<i>Un territoire entre vocation résidentielle et villégiature</i> .....	37
<i>Un parc ancien, qui se renouvelle peu</i> .....	38
<i>Statut d'occupation</i> .....	38
<i>Un parc locatif social faible</i> .....	39
<i>Dynamique de la construction</i> .....	39
<b>III. Economie</b> .....	<b>41</b>
<i>Structure et évolution de la population active</i> .....	41
<i>Une répartition des emplois générant des flux</i> .....	41
<i>Une économie rurale mais un développement des emplois tertiaires</i> .....	44
<i>Agriculture : un secteur économique dominant</i> .....	44
<i>Les activités : Un tissu artisanal orienté sur la construction et un appareil commercial complet</i> .....	47
<i>La zone en développement : ZAC La Montane</i> .....	48
<i>Les autres zones d'activités</i> .....	49
<i>Le tourisme : moteur de croissance ?</i> .....	50
<b>BILAN / CONSTATS ET PROBLÉMATIQUES TERRITORIALES</b> .....	<b>52</b>
<b>CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>54</b>
<b>I. Analyse paysagère</b> .....	<b>55</b>
<i>Les éléments naturels structurants du territoire</i> .....	55
La topographie et la géomorphologie .....	55
Le réseau hydrographique.....	57
Le réseau hydrographique.....	57
La diversité végétale .....	59
<i>Les grandes entités paysagères</i> .....	61
Les fonds de vallons et versants urbanisés .....	61
Les fonds de vallons et versants préservés .....	61
Les plateaux .....	62
La D 26, porte d'entrée du territoire ?.....	64
Les routes d'intérêt touristique .....	65
<i>Urbanisation et qualité des paysages</i> .....	66
<b>II. Analyse environnementale</b> .....	<b>67</b>
<i>Les inventaires et protections environnementales</i> .....	67



<i>Les boisements</i> .....	69
<i>Les sites inscrits et classés</i> .....	69
<i>Les Monuments Historiques</i> .....	69
<i>Les sites archéologiques</i> .....	69
<i>Le PNR de Millevaches en Limousin</i> .....	69
<i>Les risques naturels et technologiques</i> .....	69
<i>La qualité des eaux</i> .....	69
<i>Les ressources en eau</i> .....	71
<i>Les déchets</i> .....	71

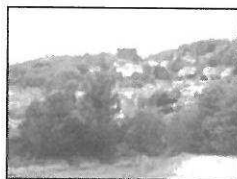
**BILAN / CONSTATS ET PROBLÉMATIQUES TERRITORIALES ..... 73**

**CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS ..... 76**

préambule.....	77
3-1-1 Les Choix retenus pour établir le PADD .....	77
3-1-2 Les Choix retenus pour établir le règlement et le plan de zonage .....	84

**CHAPITRE 5 : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 88**





## Préambule

Par délibération du 13 février 2004, le Conseil Municipal de Corrèze a prescrit l'élaboration d'un Plan Local de L'Urbanisme. La commune ne disposait pas de document d'urbanisme et les motivations principales du Conseil Municipal sont :

- La valorisation de l'accueil touristique,
- Les besoins de maîtriser l'urbanisation,
- L'aménagement de la ZAC de la Montane,
- L'élaboration du schéma communal d'assainissement.

## PRESENTATION GENERALE

La commune de Corrèze qui porte le nom de la rivière qui la traverse, s'est développée sur la rive droite de celle-ci en situation de promontoire. Elle est située en zone de montagne à moins de 20 km de la préfecture Tulle, et à 45 km de Brive. La commune est reliée à l'axe structurant RN 89, par la RD 26. L'échangeur le plus proche avec l'autoroute A 89 (qui à terme doit relier Bordeaux à Lyon), se trouve sur la commune de Gimel à moins de 5 km.

Son rôle administratif de chef-lieu de canton lui a permis de se doter d'équipements, d'infrastructures scolaires et de commerces qui font de la commune un pôle secondaire de l'arrondissement de Tulle.

Ancienne ville close, sur les chemins de Saint Jacques de Compostelle, elle possède un patrimoine architectural remarquable (hôtels nobles, maisons Renaissance, église...) qui, en plus de paysages riches et variés, lui permet de bénéficier d'un potentiel de développement touristique.

Corrèze, qui ne possède pas de document d'urbanisme, adhère avec 36 autres communes, à la Communauté de Communes du Pays de Tulle depuis juillet 1996. Son territoire est couvert par le Schéma Directeur du Pays de Tulle, entré en vigueur en octobre 1995, actuellement en cours de révision en vue de sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale.

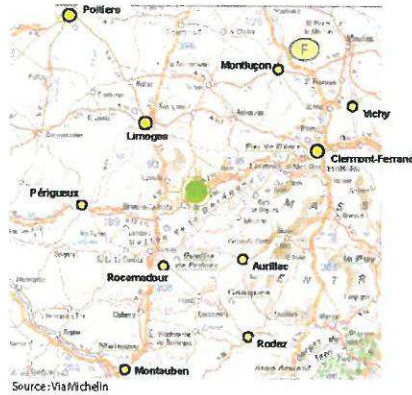
La population actuelle est de 1152 habitants (RGP 1999) pour une superficie de 3416 hectares.

Enfin, la situation de la commune dans le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin offre une reconnaissance officielle des paysages de Corrèze, renforçant l'attrait touristique de ce territoire.





### Commune de Corrèze



Source: ViaMichelin

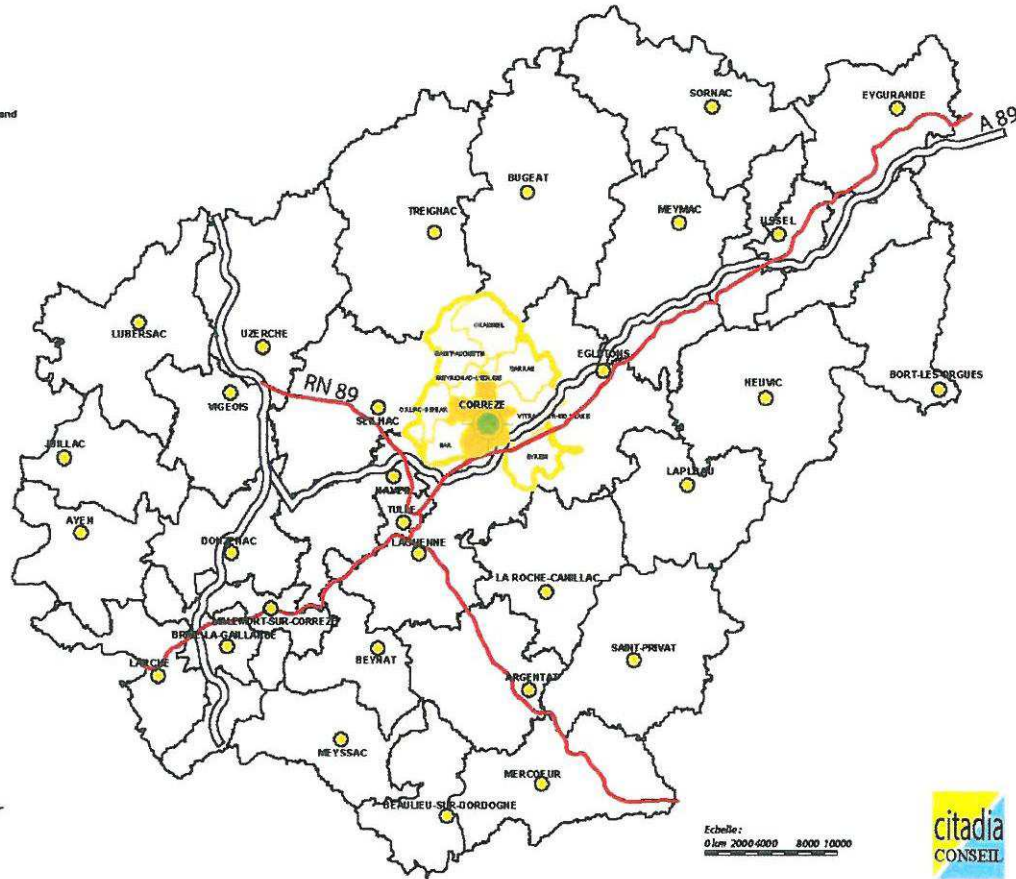
## DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

### Légende :

-  Autoroute
-  Route Nationale
-  Corrèze



## Localisation



Echelle :  
0 km 2000 4000 8000 10000





Plan Local d'Urbanisme -

Commune de Corrèze



2005- 2006

## Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL





## **1-1 : Contexte urbain et fonctionnement territorial**

### ***I. Transports et déplacements***

#### **Le réseau routier**

La commune dispose de plusieurs axes routiers qui ont contribué à son essor et vont conditionner le développement futur du territoire.

#### **Autoroute A 89**

La commune ne possède pas d'échangeur sur l'A 89 (le plus près se situant à GIMEL à 5 km) mais l'autoroute passe à l'extrémité sud-est de la commune. A ce titre, une servitude relative au bruit s'applique dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'axe. Cette infrastructure représente un enjeu pour le territoire de la commune, compte tenu de sa proximité, et peut jouer le rôle de moteur du développement économique (ZAC intercommunale) mais également touristique (diffusion des flux touristiques, porte d'entrée du département...)

#### **LA RN 89**

C'est une route classée à grande circulation. Elle assure la liaison transversale Est-Ouest du département et au-delà, bien que doublée par l'A,89, reste un axe de transit important. La RN 89 fait l'objet d'un classement au titre de

la loi sur le bruit, avec une zone de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe.

#### **La RD 26**

La RD 26 est un axe structurant au niveau communal mais aussi cantonal, puisqu'elle permet l'entrée dans le territoire depuis la RN 89 et l'autoroute A 89. Elle coupe le territoire communal en deux et permet de relier le bourg à la RN 89. Elle est classée en 1ère catégorie au schéma des routes départementales avec un trafic supérieur à 1800 véhicules/jour. Une urbanisation linéaire s'est développée de part et d'autre de cet axe.

#### **Le réseau secondaire**

Les RD 135, RD 23, et RD 143 irriguent l'ensemble du territoire communal et permettent de desservir de nombreux hameaux.

Le réseau routier sur le territoire communal est assez réduit. Hors réseau primaire (RN 89 et A89). Il est représenté essentiellement par des routes départementales reliant différents bassins de vie :

- La RD 26 de Saint Chamant à Masseret,
- La RD 135 de Tulle à Saint Yrieix le Déjalat,
- La RD 23 de Tulle à Corrèze,
- LaRD 143 de Tulle à Egletons.

Le reste du réseau est dessiné par des voies communales qui desservent l'ensemble des hameaux et constructions isolées.



**Commune de Corrèze**

**Réseau viaire**



**Légende :**

-  Autoroute
-  Route Nationale
-  Route départementale
-  Route communale

Echelle :







## Les trafics routiers et les points accidentogènes

TMJA – trafic moyen journalier annuel

A 89 ; entre échangeur 21 et 22 (données ASF)	2003	5558 véhicules/jour
N 89 : la Banne Blanche comptage temporaire	2003	6124 véhicules/jour
RN 89 : la Bitarelle, comptage permanent	2003	8061 véhicules/jour
RN 89 la Bitarelle, comptage permanent	2002	11068 véhicules/jour
RD 26 : le Chêne des Bergères, comptage temporaire	2003	1865 véhicules/jour

La mise en service de l'A 89 et notamment l'ouverture de la portion Tulle-Est/Saint Germain les vergnes en février 2003, a considérablement réduit le trafic sur la portion de la RN 89 (secteur La Bitarelle) avec une diminution de plus de 3000 véhicules/jour.

Entre 1998 et 2002, 5 accidents corporels se sont produits en rase campagne (3) et en agglomération (2) sur le territoire de la commune, faisant 7 victimes (1 tué, 1 blessé grave, 5 blessés légers). L'accident mortel a eu lieu sur la RN 89 ; 2 sur RD et 2 sur VC.

Selon le Porter A Connaissance il n'a pas été repéré de lieux particulièrement accidentogènes. Cependant, certains secteurs (notamment au Chêne des Bergères) font l'objet d'une pression foncière le long de la RD 26. Il en résulte une

multiplication des accès qui pourrait accentuer la dangerosité sur cet axe.

Au regard de ces données, et du caractère particulièrement routier de certaines voies, il s'avérera utile que les nouveaux accès individuels ne soient pas autorisés systématiquement sur la RN 89. Ceux-ci pour être admis, devront faire l'objet d'un aménagement concerté pour l'ensemble de la zone.

Au regard de l'évolution actuelle autour de la RD 26, les accès nouveaux devraient être limités ou réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble, afin de ne pas aggraver l'insécurité routière.



## Les transports collectifs

La commune présente un énorme déficit en terme de transports collectifs puisque aucune ligne régulière ne dessert Corrèze.

Cette insuffisance ne permet pas de répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées qui souhaitent se déplacer vers Tulle (loisirs, achats, santé...).



## Les transports scolaires

Un réseau dessert le groupe scolaire de la commune depuis les communes du canton. Il existe deux lignes régulières pour le collège et les élèves de l'école élémentaire.



## Les modes doux

Il existe sur la commune de nombreux chemins de randonnées liés à la situation de la commune sur les chemins de Saint Jacques de Compostelle.

En revanche aucun cheminement piéton signalisé n'existe dans et autour du bourg (notamment entre le groupe scolaire et le bourg).



Les déplacements domicile-travail font l'objet d'un éclairage particulier dans la chapitre Economie.



## Idées générales

- Un réseau routier développé permettant de relier la commune aux grands pôles urbains (Tulle, Brive-le-Gaillarde)
- L'axe RD 26 comme axe structurant de la commune avec une amorce d'urbanisation au Sud.
- Une réduction du trafic sur la RN 89 depuis l'ouverture de l'A 89
- Pas de transport collectif excepté scolaire
- Pas de cheminement piéton dans le bourg et entre les équipements
- Caractère « routier » accentué de certaines voies.

## Problématiques territoriales

- **Selon le Porter à connaissance le comportement des automobilistes sur une infrastructure aménagée comme la RD 26, perçue commune une voie rapide, peut induire des situations accidentogènes sur les sections à usage mixte : transit et desserte locale. Il conviendra de porter une attention sur les secteurs où les accès se sont multipliés (Chêne des Bergères)**
- **L'entrée sud depuis Gare de Corrèze devra faire l'objet d'une revalorisation.**



## II. Morphologie urbaine

### Le bourg : un cadre bâti hérité de son passé de « ville-close »

La commune est située dans un ensemble paysager à la topographie contraignante qui a largement guidé son développement et lui a donné sa forme urbaine originale.

En effet, le site du bourg domine la rivière Corrèze de 50 m et s'est développé sur sa rive droite. C'est dans cet espace occupé en grande partie par l'église Saint-Martial que s'est édifiée la cité médiévale dans une enceinte de 300 m de diamètre.

Située au carrefour de voies romaines, puis sur l'un des chemins limousins de Saint-Jacques de Compostelle, la cité a toujours été prospère. On atteste aujourd'hui encore la présence de nombreuses maisons nobles dans le bourg.

Les différentes étapes de l'évolution urbaine<sup>1</sup>

- Assiégée par les Anglais, elle est incendiée en 1350.
- Au 15ème siècle la ville renforce son enceinte et ouvre l'actuel porche d'entrée.
- Au 16ème siècle, Corrèze est une grande ville, de la taille de Rocamadour. Elle est la cinquième ville close du duché de Ventadour, parmi les plus gros

<sup>1</sup> sources : site Internet Canton de Corrèze

bourgs du Bas-Limousin. C'est de cette époque que date la construction des plus beaux immeubles.

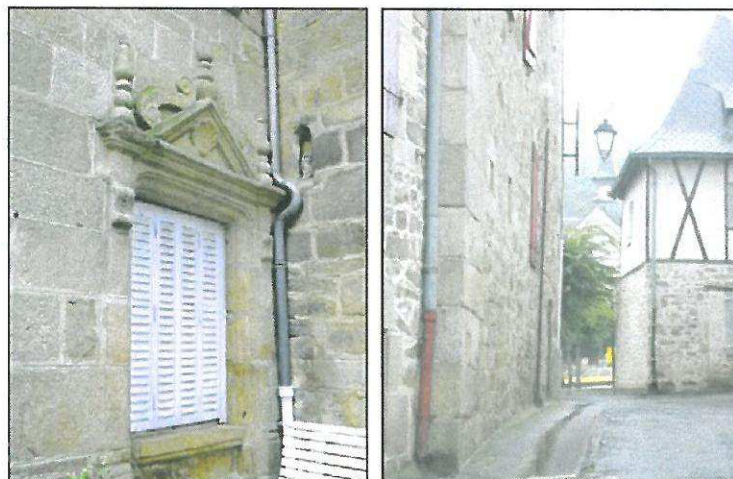
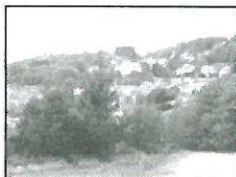
Aujourd'hui, on peut encore observer les traces des anciennes fortifications et notamment une des portes d'entrée (porte Margot) surmontée d'un mâchicoulis, qui faisait partie des ouvrages défensifs de la ville.



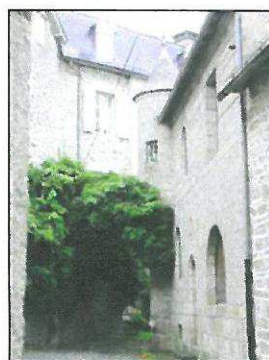
L'ancienne tour du chemin de ronde, visible au début de la Rue Louis Talin se distingue par un portail avec arc en accolade et coquille sculptée (signature des chemins de Saint-Jacques). Quelques traces de l'ancienne porte de l'Hort subsistent au bout de la rue.

Le réseau viaire du bourg est constitué de nombreuses ruelles étroites héritées du plan de la ville médiévale.

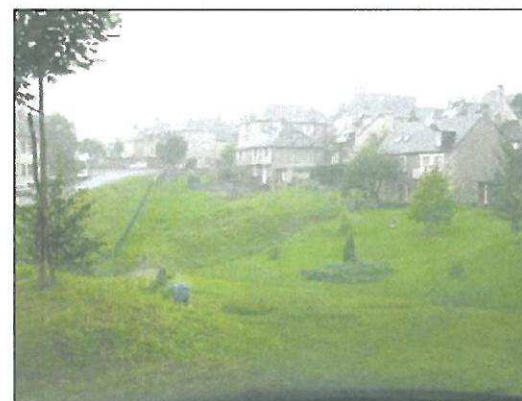




L'architecture est encore marquée par d'imposantes maisons fortifiées alignées. On peut souligner la présence de quelques hôtels renaissance. L'Hôtel Terriou décoré d'un système de mouluration verticale de pilastres continus (1667), l'Hôtel Florentin adossé à l'enceinte demeure l'un des plus importants édifices que compte la cité (XVII ème).



2005- 2006

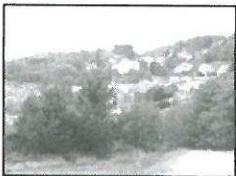


Centre-bourg : un espace minéral et végétal



Le centre-bourg présente une certaine densité. Cependant, il existe de nombreuses aérations du tissu urbain : présence de jardins en fond de parcelles, espaces verts entretenus, secteurs où le relief a permis de laisser libres certains espaces au cœur même du bourg. Ces « îlots » de verdure participent à l'harmonie du village et conforte l'image de « la ville dans son écrin de verdure ».

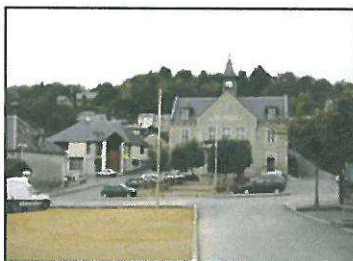
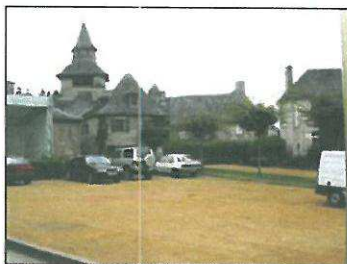




Les espaces publics du centre-bourg ont fait l'objet de requalifications dans le cadre de la première tranche du PAB (Plan d'Aménagement du Bourg (1996-1998). Plusieurs actions ont été alors engagées, notamment la réfection de la place de la Mairie.

D'autres actions figurent dans le PAB, on peut citer :

- signalétique circuits
- traitement du ruisseau d'Amont
- carrefour du collège
- point de vue sur le vallée...



Place de la Mairie



Certaines ont concerné la reconversion de l'ancienne gendarmerie du bourg en plusieurs logements sociaux où un parking a été créé en accompagnement.

Un carrefour a été aménagé par le Conseil Général en entrée Sud du bourg.

Enfin, la place de la Chapelle des pénitents à également fait l'objet d'une requalification en 2003 dans le cadre de la première tranche du PAB n°2.



Actuellement, débute les deuxième et troisième tranches du PAB 2 qui prévoient plusieurs mesures relatives à la ville-close (2004-2005). Il s'agit notamment du traitement complet des espaces publics de la ville close et sa mise en lumière.



2005- 2006



### Formes architecturales: composantes historiques

Les différentes périodes de l'évolution historique de la ville sont lisibles dans le paysage urbain et notamment dans les formes architecturales.



Habitat historique



Habitat rural traditionnel (19<sup>ème</sup> siècle)



Habitat urbain (début 20<sup>ème</sup>)



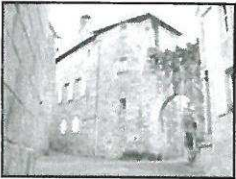
Habitat collectif années 50, 60



Habitat actuel



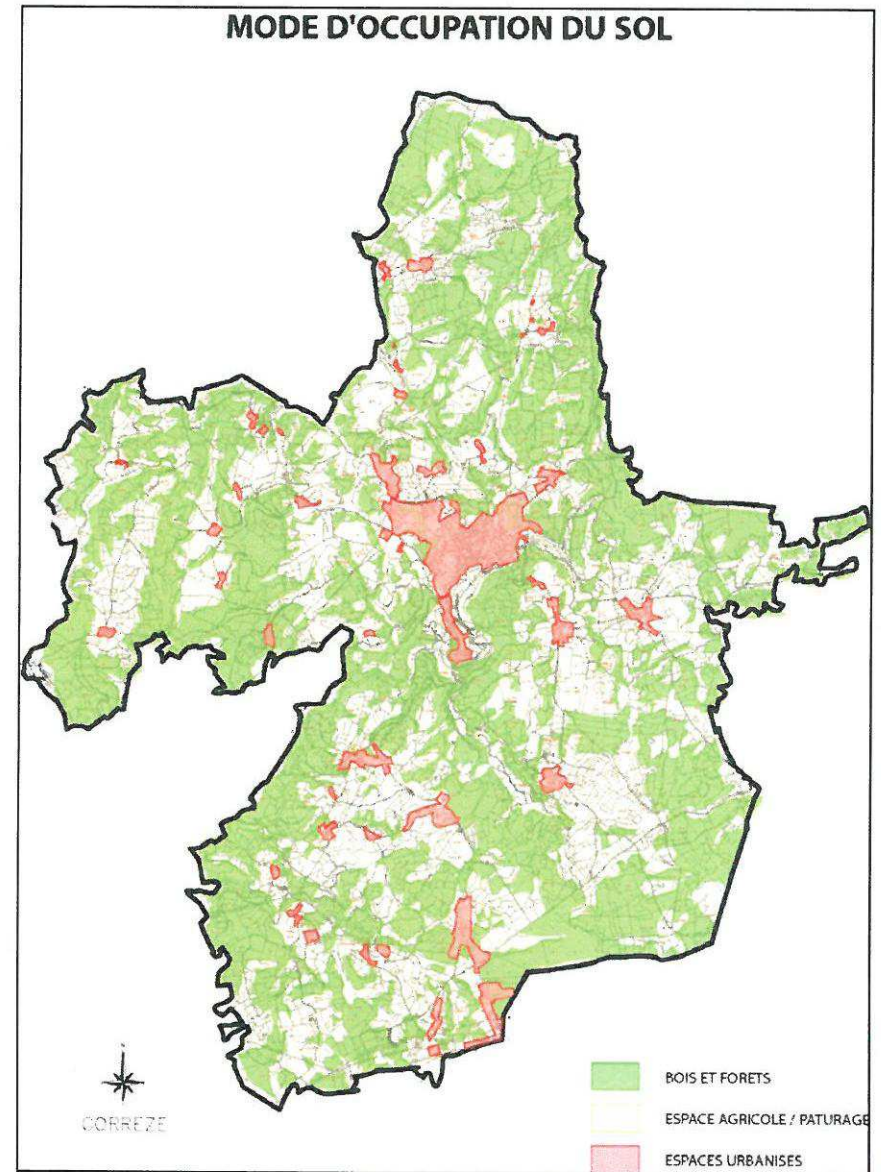




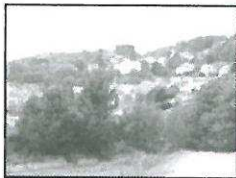
### III. Le développement urbain

Le XXème siècle se distingue par une extension urbaine qui se caractérise par différents éléments et se présente sous plusieurs formes :

- l'urbanisation linéaire récente,
- les lotissements,
- l'urbanisation ancienne à flanc de coteaux,
- l'urbanisation en continu du centre historique,
- l'habitat collectif,
- les extensions récentes,
- la réhabilitation d'habitations anciennes dans certains hameaux.







- **L'urbanisation linéaire** se localise le long des principaux axes de communication.

Ce phénomène est particulièrement perceptible sur les routes départementales 26 et 135 au sud de la commune en lien avec la RN 89 (secteur Chêne des Bergères, les Rivières, La Gare).



Ce secteur là fait office de porte d'entrée dans la commune depuis les principales infrastructures de transports (RN 89 et A 89). Une première amorce d'urbanisation s'est faite à la jonction entre la RN 89 et la RD 26 puis s'est développée le long des axes de communication (RD 26 et RD 135<sup>E</sup>) sans profondeur. Il offre aujourd'hui un paysage déstructuré où se mêlent des habitations anciennes, quelques entreprises (sous la forme d'entrepôts et garages) et des constructions récentes.



*Un paysage sans « urbanité »*



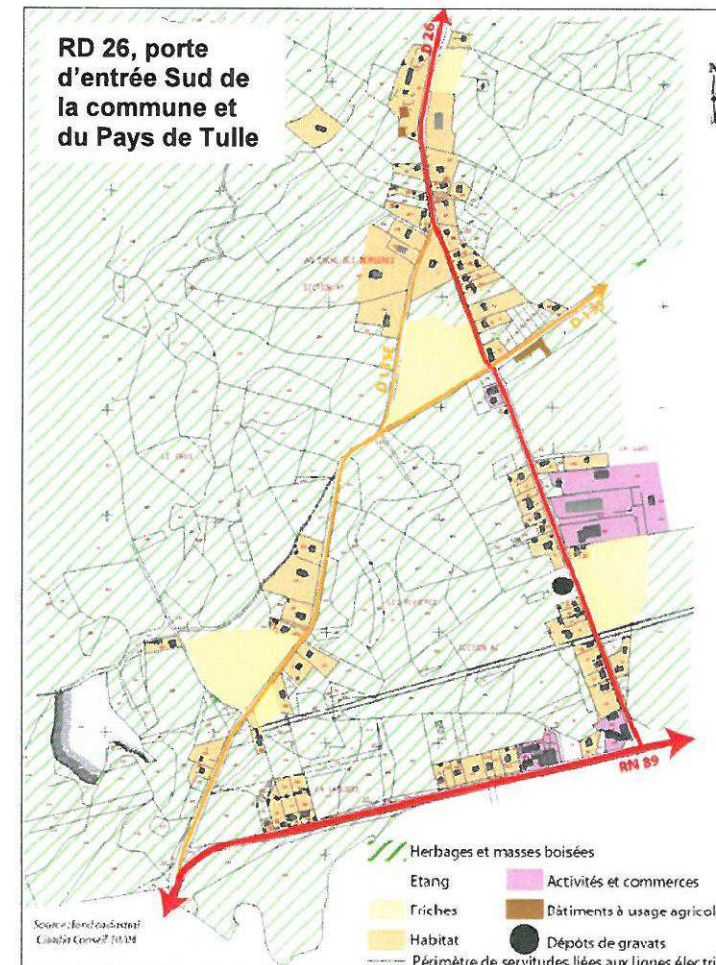
L'espace alentour se constitue d'herbages et de forêts. La déprise agricole est ici plus marquée, de nombreuses constructions récentes se sont implantées dans le triangle



2005- 2006

formé par la D 135E, la RN 89 et la D 26, dans les secteurs de la Saulière et de Chêne de Bergères.

Cette partie de la commune accueille plusieurs types d'occupation: habitat, activités, commerces, agriculture, naturelle. C'est un secteur en perte d'identité, qui tourne le dos au reste du territoire.



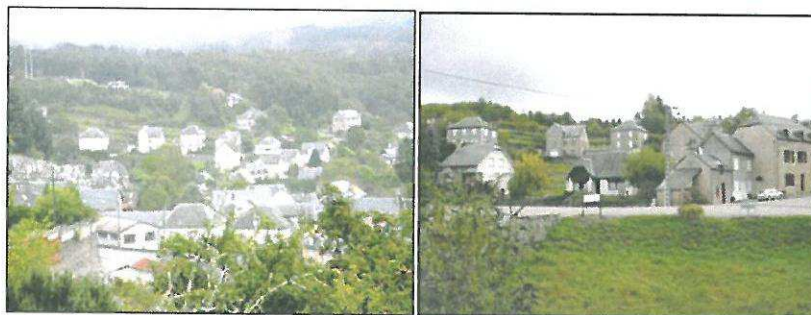




- ❑ **Création de lotissements** sur les plateaux Sud (secteur de la maison de retraite) et Nord (secteur Le Roc blanc), mais aussi Chêne des Bergères (lotissement communal).

- ❑ **Urbanisation à flanc de coteaux**, en « terrasse » à l'Ouest et à l'Est (secteur du groupe scolaire)

Ce développement s'est fait essentiellement sous la forme de maisons individuelles le plus souvent en R+1 ou R+2.



- ❑ **Urbanisation en continuité du centre historique** en alignement continu de la voie (RD 26 ou RD 143), aspect de faubourg



- ❑ **Création d'habitats collectifs** sous la forme d'immeubles type années 60,70 excentrés par rapport au bourg



- ❑ **Des habitations anciennes réhabilitées** en résidences secondaires



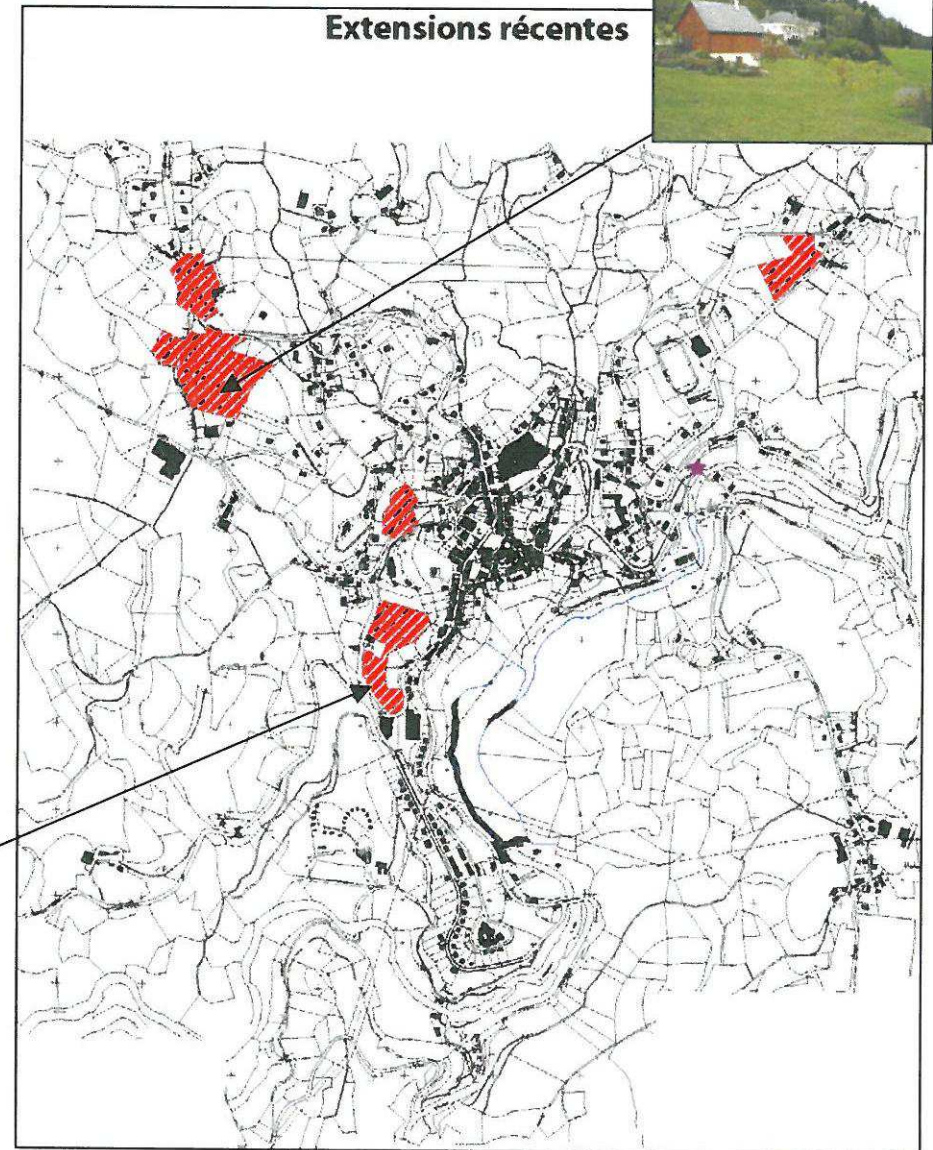




- **Quelques extensions récentes** dans certains hameaux



Les extensions récentes **à proximité du bourg** se localisent sur les parties « hautes » vers Neupont, le Roc Blanc sous la forme de constructions individuelles mais aussi sous la forme de lotissements à proximité du centre-bourg (Les Escures).







Plan Local d'Urbanisme -



## Les hameaux

La commune compte une trentaine de hameaux et quelques constructions isolées. La plupart de ces hameaux se présentent sous la forme de maisons qui se sont greffées le plus souvent autour d'exploitations agricoles. Quelques espaces publics existent.

Les hameaux, autrefois à vocation agricole, ont vu leur fonction se modifier.

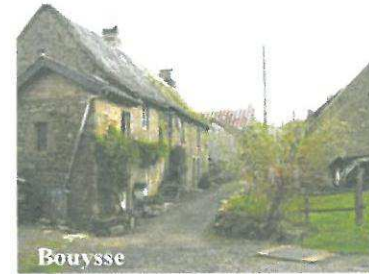
Aussi, on peut distinguer sur la commune :

- des hameaux à dominante agricole (Auliat, Compiene, Puy de Laborie, La Nouaille, Reynnac, Bouysse, Brousse, Maleret, Soularue, le Bech, La Prade, Puynèdre, la Chastre, la Borie d'Urlan,),
- des hameaux à dominante résidentielle (Chêne des Bergères, la Gare, la Saulière),
- des hameaux à dominante villégiature (Le Peuch, l'Hospital),
- des hameaux mixte agricole – résidentiel (Neupont).

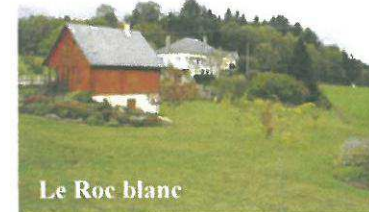
2005-2006

Commune de Corrèze

## Des hameaux agricoles

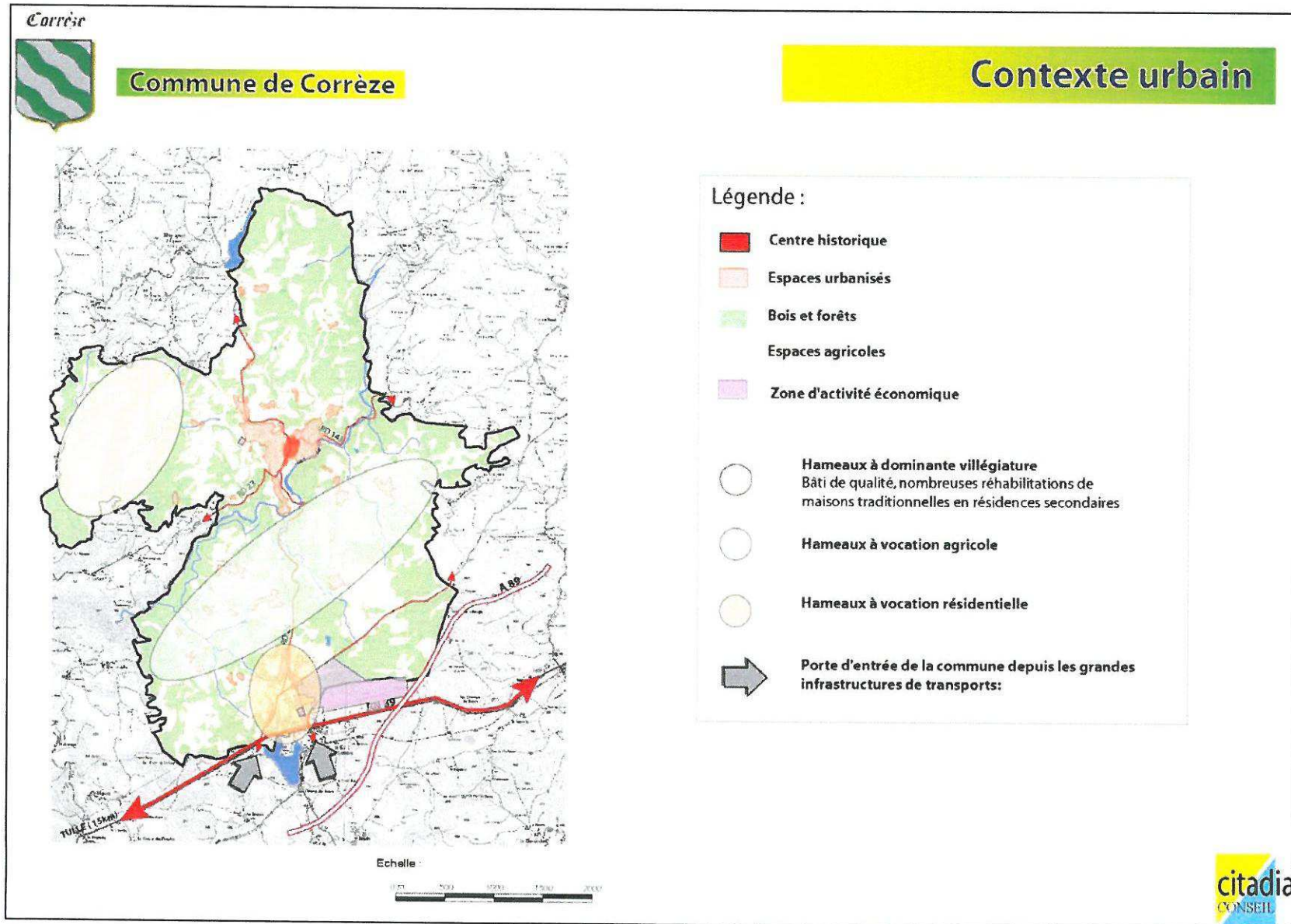
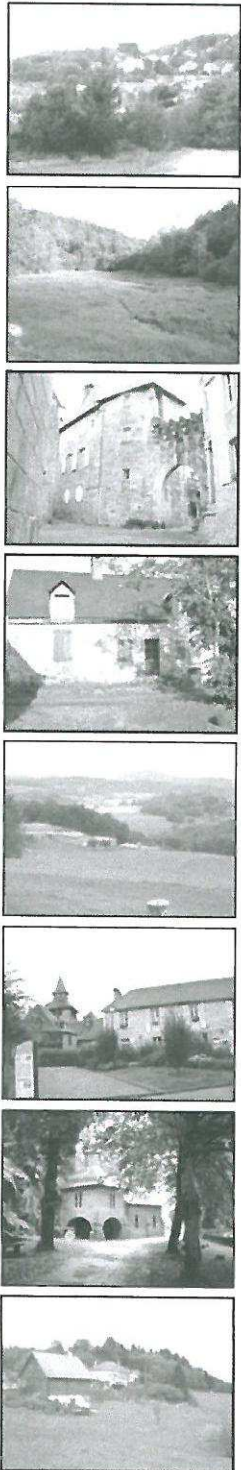


## Des hameaux résidentiels

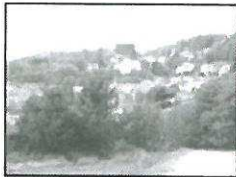


## Des hameaux de villégiature









### Les commerces

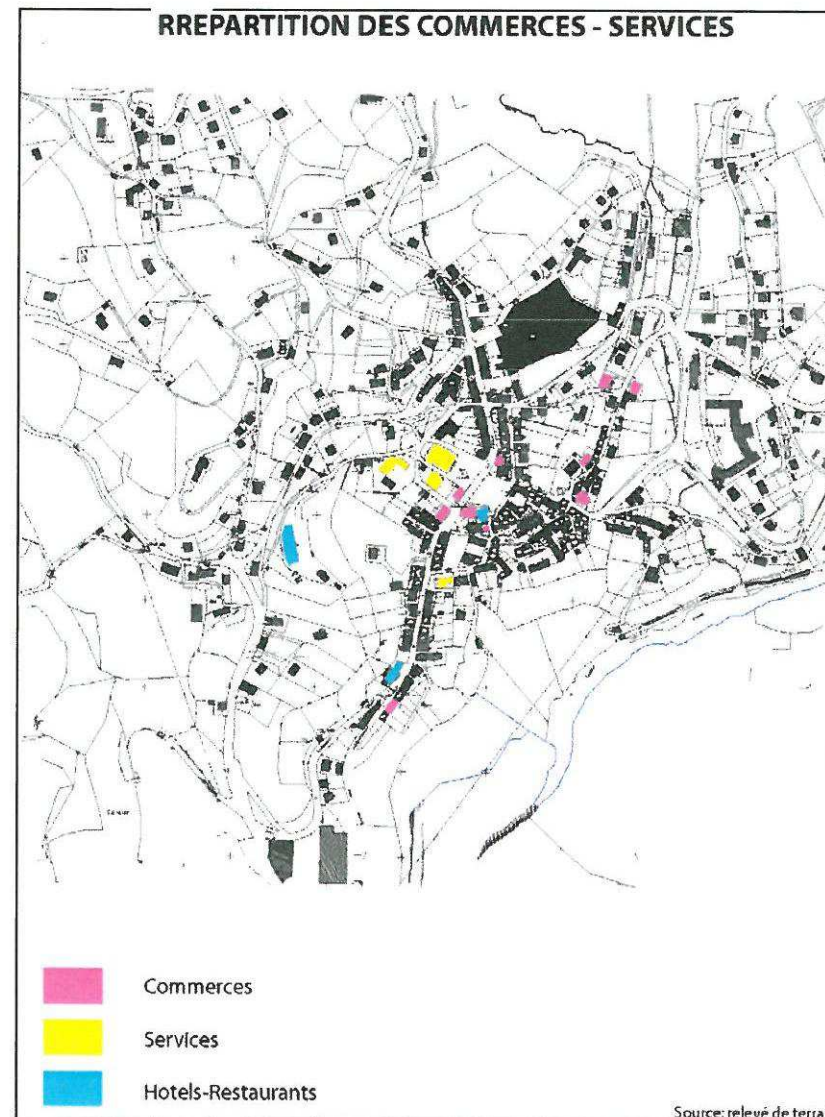
Ils se concentrent dans le bourg. La traverse ne fait pas office d'artère commerciale néanmoins quelques commerces (boucherie-charcuterie, boulangerie) et services (Crédit Agricole) y sont présents afin de bénéficier du passage que peut offrir la RD 26. Le stationnement sur voie des clients de certains commerces, (tabac-presse) peut bouleverser la fluidité de la circulation.



En effet, d'autres commerces se sont implantés de façon excentrée par rapport au centre administratif que représente la Mairie avec la poste et la trésorerie. C'est dans la rue de la Géraudie que l'on retrouve le seul commerce alimentaire (petit Casino), la pharmacie, le salon de coiffure et un autre magasin.



Les restaurants sont au nombre de trois, dont un (la Séniorie) sur les hauteurs du bourg.



Source: relevé de terrain





## Éléments du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de la commune est important puisque au-delà du patrimoine reconnu et protégé (monuments historiques notamment dans le bourg, nombreux vestiges archéologiques), il existe sur le territoire un patrimoine rural et vernaculaire remarquable (ponts, croix, lavoirs...) qui participe à l'identité de Corrèze.



## Le patrimoine protégé

### L'Église Saint Martial. (IMH)

Soutenu par d'imposants contreforts, l'église Saint Martial conserve quelques traces d'inspirations romanes que l'on peut encore constater dans la dimension des fenêtres et les modillons présents sur le mur sud. Le lourd clocher carré à lanternon fut reconstruit au 18ème siècle. Au nord, 3 chapelles ont été édifiées sur l'emplacement de l'ancien cimetière. Une voûte à croisée d'ogive d'époque gothique surmonta la structure romane.



### La Chapelle des Pénitents Blancs. (Inscrite aux Monuments Historiques).

Dédiée à Saint Jean Baptiste, elle manifeste une grande sobriété architecturale. La façade ouest est dominée par un clocher hexagonal. La nef carrée précède un chœur étroitement serré par des sacristies. La réhabilitation du lieu après la révolution française, fut l'occasion de refaire les peintures du chœur. La chaire en bois sculpté du XVIIIème siècle est inscrite aux Monuments historiques.



### La Chapelle Notre Dame du Pont du Salut.

La tradition limousine multiplie ce type d'implantation sur le passage d'une rivière et l'on compte de nombreuses chapelles disséminées à travers le département. Nichée au pied du Puy de Gavades, en face du pont de pierre qui traverse la







Plan Local d'Urbanisme -



Corrèze, cette chapelle fut élevée sur l'un des plus importants lieux de pèlerinages diocésains. D'importantes restaurations entreprises au cours de 18 et 19ème siècles ont fait place au sanctuaire primitif (XVème siècle) et dota la toiture d'un clocher inspiré par celui du bourg.

### Le patrimoine rural et vernaculaire

Sur la commune, de nombreux hameaux ont longtemps conservé l'architecture typique des Monédières faites de quelques maisons, de granges, d'un puits et d'un four à pain. Des vieilles croix en pierre balisent encore des croisements de chemins.



Les ponts en pierres



2005- 2006

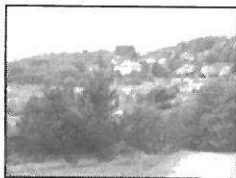
Des croix



Puits et lavoirs



Anciennes cabanes agricoles



### Idées générales

- un bourg de qualité qui fait l'objet de protections (Monuments historiques, site inscrit...) et de mise en valeur (Plan d'Aménagement de Bourg),
- un développement urbain qui a su composer avec le relief (en terrasse, flanc de coteaux, plateaux, lignes de crêtes...),
- des extensions récentes relativement bien intégrées,
- des hameaux qui partagent leur vocation entre dominante agricole et villégiature (nombreuses résidences secondaires),
- une urbanisation linéaire le long de la RD 26 et la RD 135 qui dévalorise l'entrée Sud,
- une ZAC concerté qui concerne 30 ha de la commune de Corrèze.

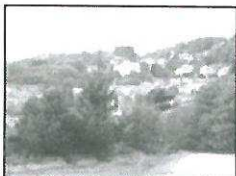


### Problématiques territoriales

- rôle du centre ancien au regard de l'évolution des hameaux,
- importance de la réalité agricole dans le développement urbain et surtout dans certains hameaux,
- avenir de la forme urbaine : sur les versants, en ligne de crête, linéaire....







## IV. Le réseau d'assainissement et d'eau potable

### Le réseau d'assainissement



En 2002, la commune a souhaité se doter d'un schéma communal d'assainissement afin de connaître les conditions générales de fonctionnement de son réseau d'assainissement et de sa station d'épuration. Le schéma a été approuvé par délibération du 13/02/2004.



Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été établie en décembre 2002 (demandée à la commune).



#### Principaux résultats :

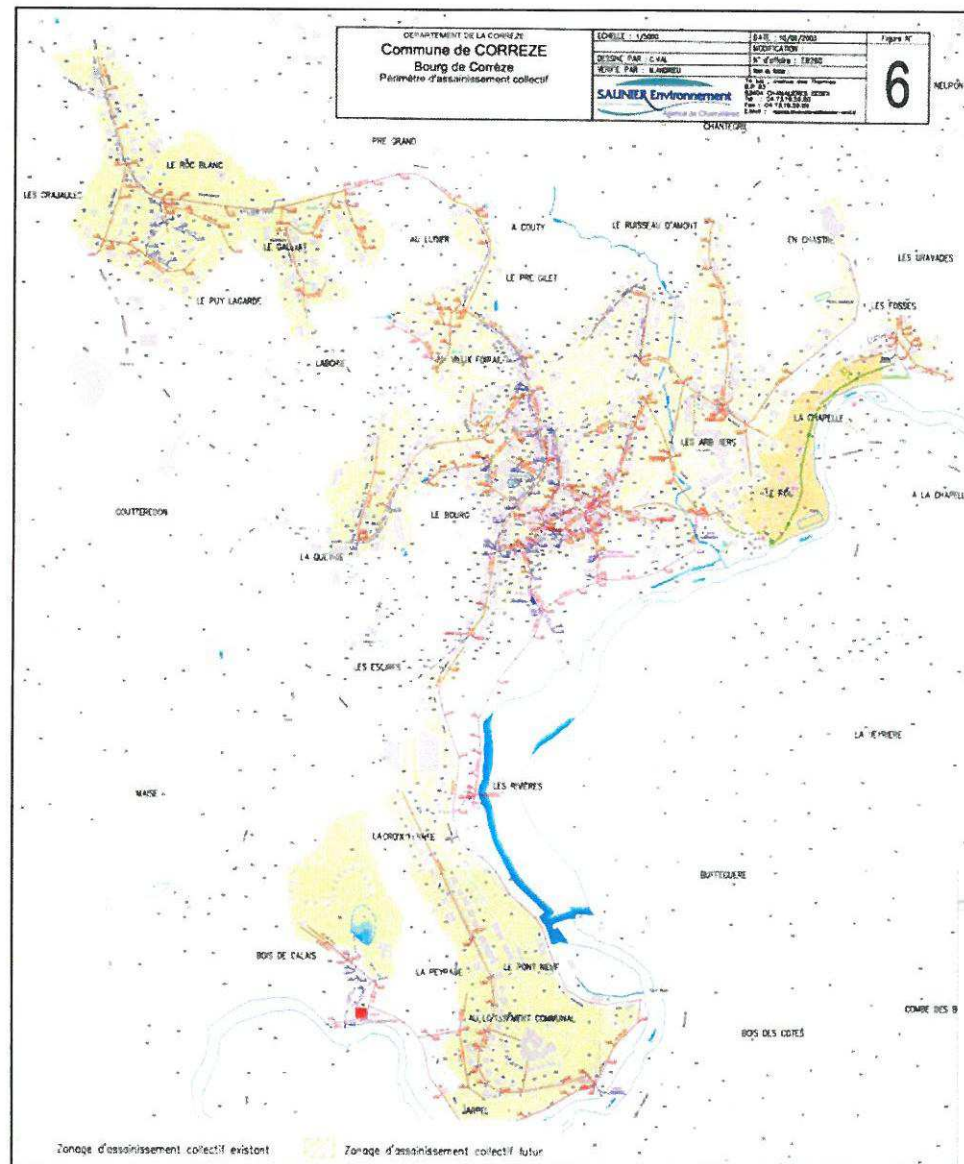
- dysfonctionnement du réseau avec présence d'eaux usées dans les réseaux pluviaux,
- importance des eaux de pluies drainées par les réseaux et apport d'eaux parasites importantes,
- station d'épuration régulièrement en surcharge hydraulique et ses rendements épuratoires insuffisants,
- les eaux parasites représentent 70 % environ du débit entrée de la station d'épuration,
- de très nombreux tronçons sont en très mauvais état avec présence de nombreuses fissures.

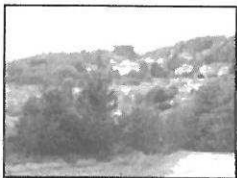


Un programme de travaux a été établi comprenant notamment :



2005- 2006





- une future station d'épuration rénovée (2006-2007),
- deux bassins d'orage couverts,
- les réparations des désordres et la résorption des entrées d'eaux parasites.



Le bourg et sa partie agglomérée sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Un réseau de collecte des eaux usées va être créé pour le secteur des Fosses.



Excepté le secteur Gare de Corrèze qui est raccordé à la station d'épuration de Saint-Priest de Gimel (capacité de 1800 Equ/h), l'ensemble des hameaux sont en assainissement individuel.



### Le réseau d'eau potable

L'analyse du listing d'eau potable fourni par la Commune a permis de faire ressortir les éléments suivants :



- consommation soumise à la taxe d'assainissement : 57 723 m<sup>3</sup>/an soit 158 m<sup>3</sup> / jour
- nombre d'abonnés soumis à la taxe d'assainissement : 444. Il est ainsi possible de définir le nombre de personnes raccordées au réseau d'assainissement : 44 abonnés soit environ 1020 EH
- consommation non soumise à la taxe d'assainissement : 135



La consommation journalière d'eau potable sur le territoire communal est de l'ordre de 175l/hab/jour (y compris consommation agricole). Ce chiffre ne prend pas en compte la consommation en période estivale, où la ressource en eau est parfois déficitaire au regard du nombre important de vacanciers.

Plusieurs captages se situent sur la commune. Celui d'Auliat se situe à peine à 100 m des habitations et sa zone d'alimentation comprend une partie du village. D'autre part, un captage sur la commune de Meyrignac-l'Eglise présente une zone d'alimentation intégrant le hameau de Puy Bacou. D'autres captages AEP sont recensés sur la commune, mais ne sont pas concernés par des zones habitées.

Tous les captages alimentant la commune sont aujourd'hui protégés.

Un projet de création d'un nouveau captage est étudié par le municipalité pour anticiper sur les besoins futurs et pour satisfaire les besoins spécifiques de la période estivales.

La future ZAC de la Montane sera desservie en eau par le Syndicat des eaux de la Montane à partir de captages différents.





## V. Les équipements

Il existe sur la commune trois équipements structurants :

- la mairie
- le groupe scolaire
- la maison de retraite (capacité de 70 lits).



Les équipements de services publics se situent dans le bourg à proximité de la mairie.

Le pôle sportif et de loisirs composé d'une piscine, d'un tennis, d'un terrain de foot et d'un gymnase est excentré et domine le bourg à l'Est.

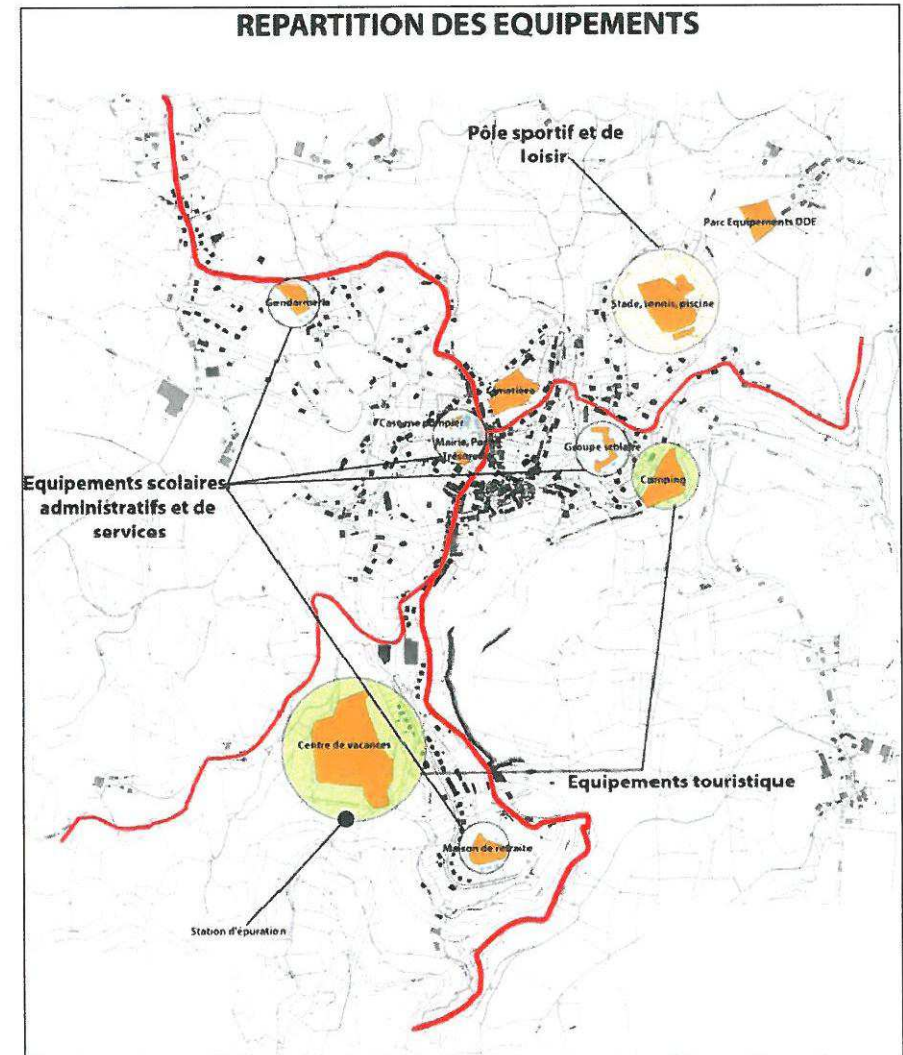
Les équipements liés au tourisme (camping, village vacance) se sont positionnés sur les rives de la Corrèze bénéficiant d'un cadre se prêtant à leur activité.



Le cimetière communal ne dispose plus que de 15 emplacements disponibles. Une procédure de reprise des concessions abandonnées est engagée par la collectivité. Selon le Porter à Connaissance, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra permettre de localiser un nouveau terrain.



On peut noter que ces différents équipements sont peu reliés entre eux (notamment groupe scolaire et pôle sportif).





Plan Local d'Urbanisme -



### Idées générales

- un panel d'équipement complet qui fait de Corrèze une commune structurante du canton,
- un niveau d'équipement touristique qui permet de développer une économie touristique modérée,
- un réseau d'assainissement collectif dans la partie agglomérée du bourg.



### Problématiques territoriales

- **Adapter les équipements en prenant en compte l'évolution de la commune sur le long terme et notamment les services en direction des personnes âgées.**







## 1-2 : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### I. Population

#### Renouveau ou sursis ?

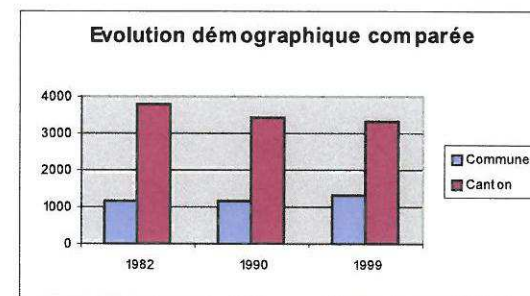
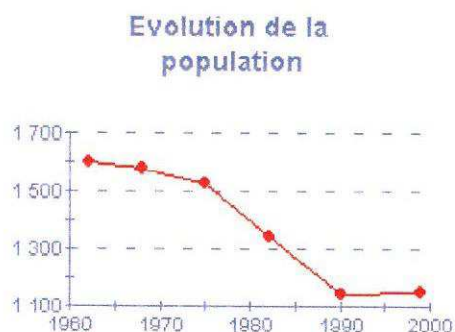
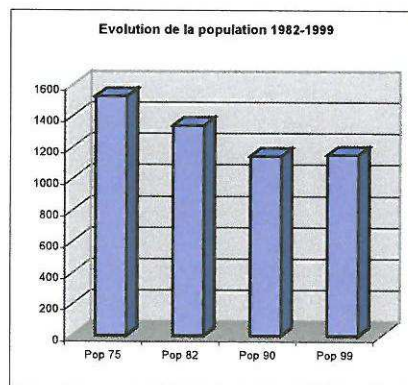
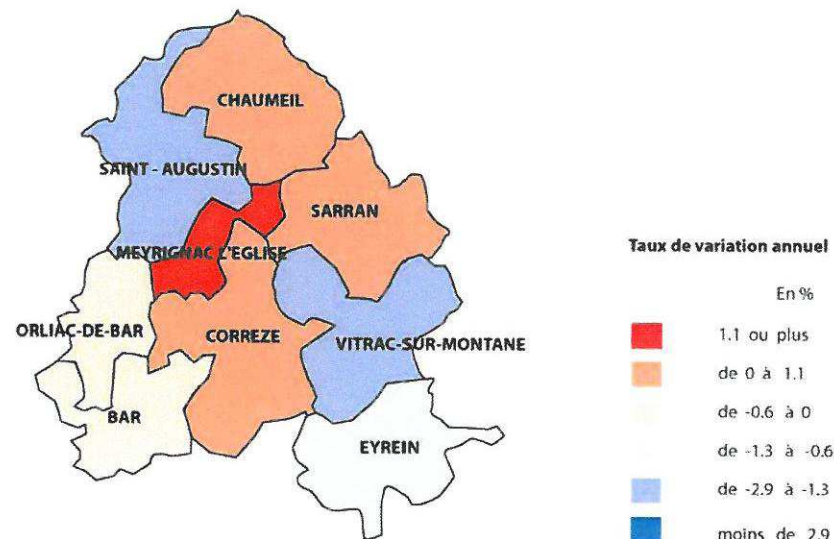
Selon le schéma ci-contre et à l'instar de son canton et du Pays de Tulle, la commune de CORREZE a subi une perte conséquente de sa population ces 30 dernières années passant de 1528 habitants en 1975 à 1145 habitants en 1990 (soit une perte de 383 habitants, 25 %).

Ce n'est que très récemment, que la démographie est redevenue positive avec un gain de 7 habitants entre 1990 et 1999, inversant ainsi la tendance au dépeuplement. En 2004, la population est estimée à 1244 habitants avec un taux de variation annuel moyen sur les 5 dernières années avoisinant les +0.07 %.



2005- 2006

EVOLUTION DE LA POPULATION 1990-1999 SUR LE CANTON



INSEE ; RGP 1999

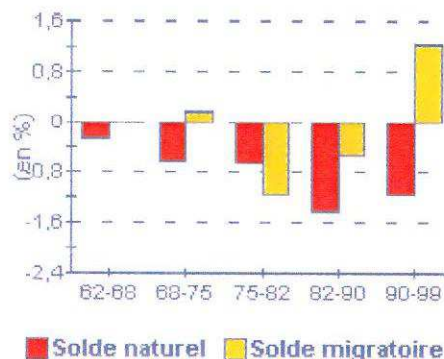


## Une croissance essentiellement exogène

Ce léger regain démographique est avant tout le fait d'un solde migratoire positif (358 nouveaux arrivants entre 1990 et 1999 soit 1.24% par an) mais qui compense tout juste un solde naturel négatif depuis 30 ans.

### Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



Taux	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	7,73	8,58	9,83
Taux de mortalité ‰	19,43	22,75	16,62
Tx ann - solde nat %	-1,17	-1,42	-0,68
Tx ann - solde mig %	+1,24	-0,53	-1,17
Taux var ann total %	+0,07	-1,95	-1,85

INSEE ; RGP 1999

L'évolution des effectifs scolaires et du nombre de permis de construire à usage d'habitation depuis ces cinq dernières années confirment la nouvelle dynamique de croissance démographique.

2005- 2006

- ❖ En effet, l'afflux de nouveaux arrivants se traduit par une augmentation des effectifs scolaires, principalement les classes de primaire. Entre 1999 et 2004 les effectifs de l'école maternelle stagnent (50 élèves) mais ceux de l'école élémentaire affichent un gain de 10 élèves (59 élèves) ainsi que du collège (+34 élèves).
- ❖ Entre 1999 et 2003, 35 logements individuels et 9 logements collectifs ont été autorisés, soit un total de 44 logements sur 5 ans.

### Hypothèse :

En conservant l'indice d'occupation des résidences principales de 1999 qui était de 2,2 personnes par logement, on peut estimer la population à environ **1160 habitants en 2003<sup>2</sup>**.

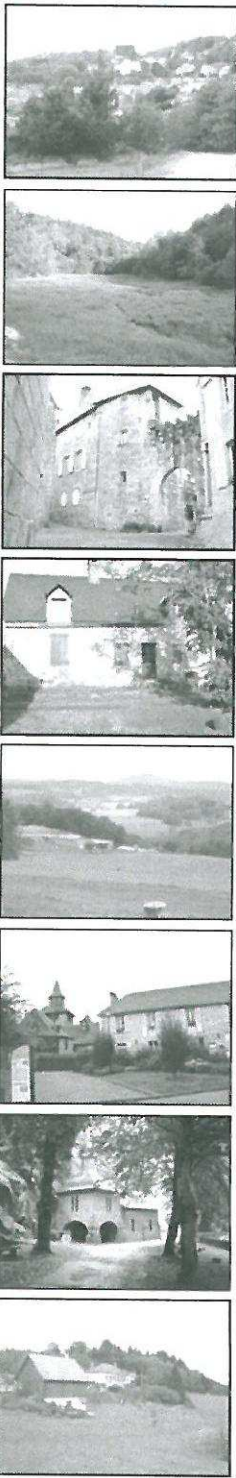
### Au regard de la taille des ménages en 1999

Taille des ménages 99: 2,2	Logements autorisés pour de l'habitat	Population estimée	Total population de RP
<b>RGP 99</b>			1078
1999	8	17,6	1095
2000	4	8,8	1104
2001	4	8,8	1113
2002	19	41,8	1154
2003	2	4,4	<b>1159</b>

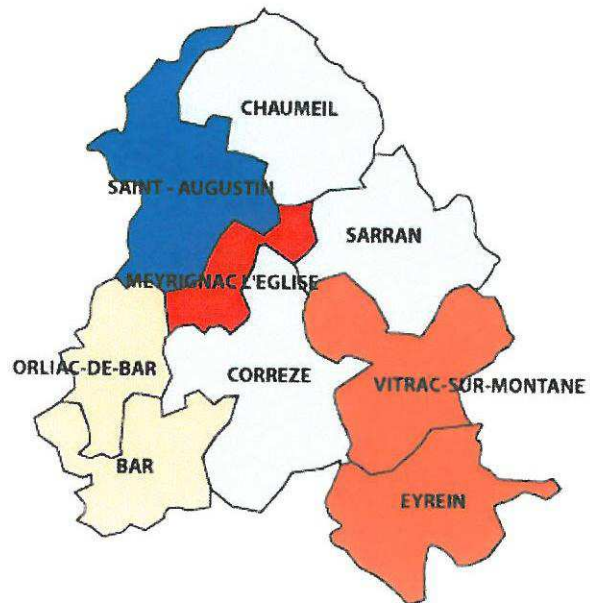
INSEE ; RGP 1999

<sup>2</sup> Cette estimation ne prend pas en compte les soldes naturel et migratoire.





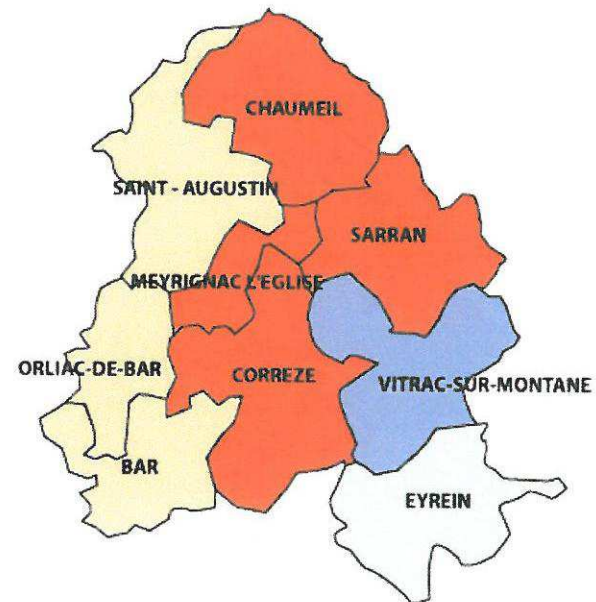
TAUX D'EVOLUTION ANNUEL 1990-1999  
DU AU SOLDE NATUREL



En %

- 0 ou plus
- de -0.6 à 0
- de -0.9 à -0.6
- de -1.2 à -0.9
- de -1.7 à -1.2
- moins de -1.7

TAUX D'EVOLUTION ANNUEL 1990-1999  
DU AU SOLDE MIGRATOIRE



En %

- 2 ou plus
- de 0.9 à 2
- de 0 à 0.9
- de -0.3 à 0
- de -1.3 à -0.3
- moins de -1.3

## Profil des nouveaux arrivants

âge en 7 tranches	Lieu de résidence en 1990							
	tout lieu	même logement	même commune	même département	même région	France métro.	DOM-TOM	étranger
0 à 14 ans	154	46	71	36	9	35	3	0
15 à 24 ans	93	45	55	26	1	10	1	0
25 à 29 ans	54	12	24	21	2	7	0	0
30 à 39 ans	114	43	58	25	3	26	1	1
40 à 59 ans	232	139	169	26	7	27	3	0
60 à 74 ans	254	194	210	12	2	30	0	0
75 ans ou plus	247	177	203	39	1	4	0	0
<b>Total</b>	<b>1 148</b>	<b>656</b>	<b>790</b>	<b>185</b>	<b>25</b>	<b>139</b>	<b>8</b>	<b>1</b>

INSEE ; RGP 1999

L'encadré en rouge du tableau ci-dessus correspond aux nouveaux arrivants entre les deux derniers recensements. Il permet de se rendre compte de l'impact des migrants sur la structure de la population communale puisque sur cette période, 54 % des nouveaux arrivants ont moins de 40 ans (essentiellement des jeunes couples avec enfants).

En même temps, on constate que la part des personnes de plus de 60 ans chez les nouveaux arrivants est importante (88 personnes).

Ces chiffres permettent également de connaître la provenance des migrants.

39 % provenaient d'une autre région de France et 52 % du même département.

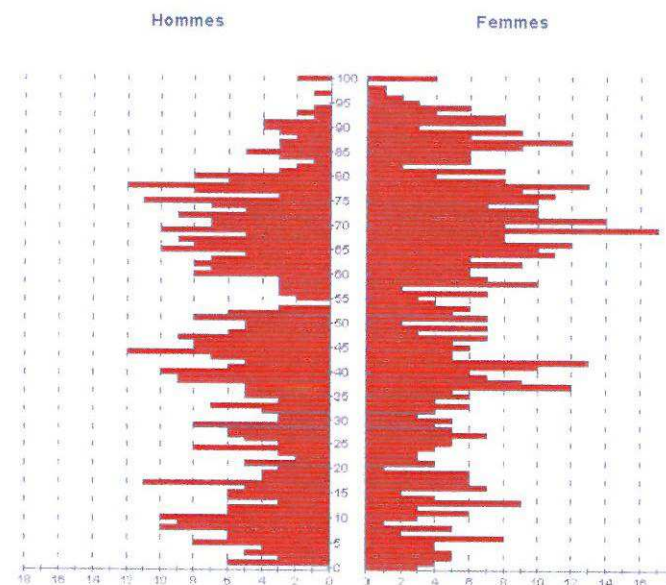
2005- 2006

## Une structure démographique déséquilibrée

La tendance générale est au vieillissement structurel de la population de Corrèze comme l'illustre la pyramide des âges ci-dessous.

Mis à part les plus de 75 ans, la plupart des classes d'âges sont en diminution entre 1982 et 1999. La présence de la maison de retraite peut contribuer à accentuer ce vieillissement.

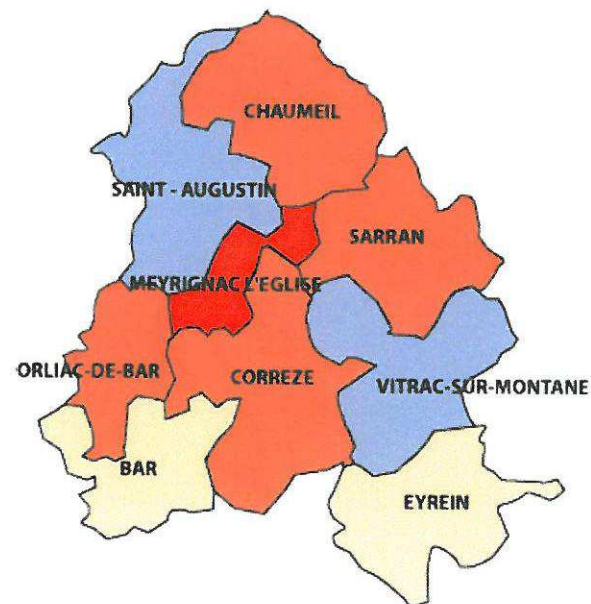
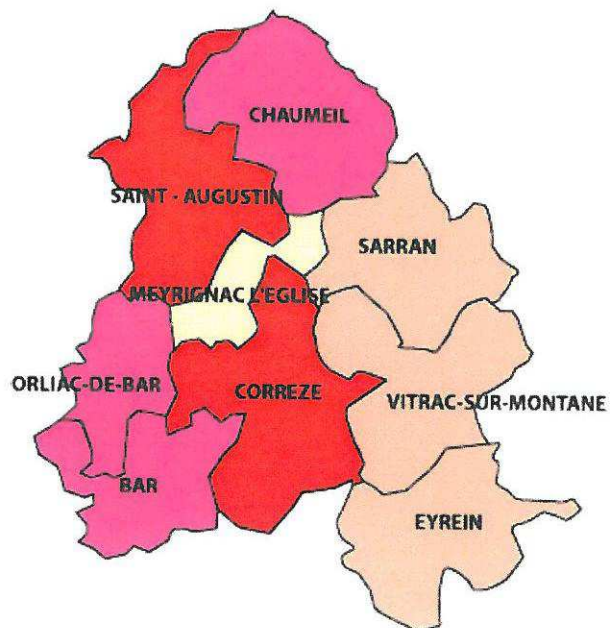
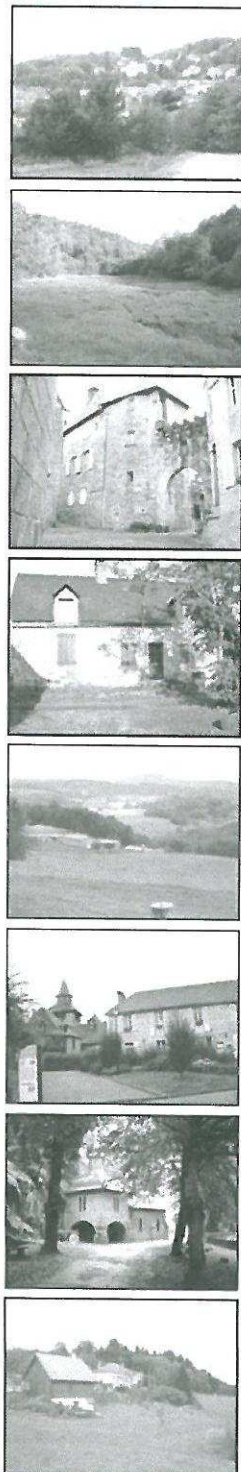
Cependant, on peut constater que les moins de 20 ans ont vu leur part légèrement progresser entre les deux derniers recensements passant de 16 % à 18 %, ce qui témoigne de la récente reprise démographique et de l'impact de l'apport migratoire sur le rajeunissement de la population.



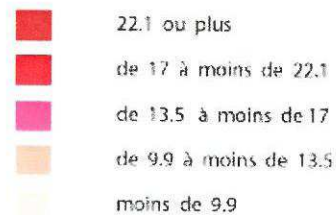


EVOLUTION DES PLUS DE 75 ANS

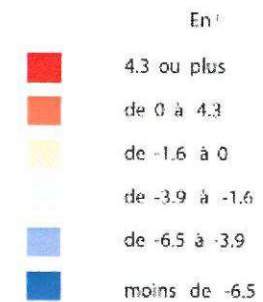
EVOLUTION DE LA PART DES MOINS DE 20 ANS



En %

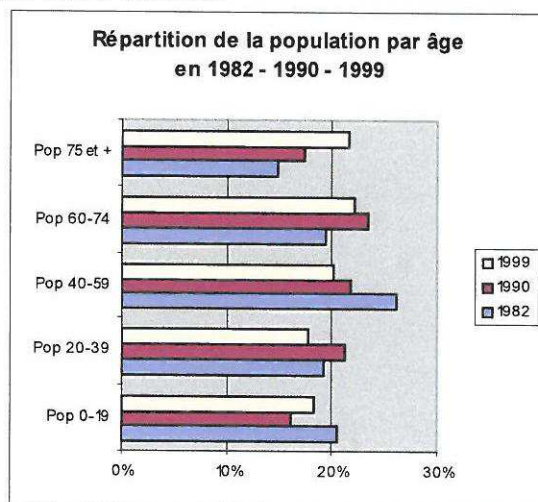


En point



2005-2006

Au regard des cartes précédentes, on constate que Corrèze, avec Saint-Augustin est une des communes du canton dont le nombre de personnes de plus de 75 ans a augmenté entre 1990 et 1999.



INSEE ; RGP 1999

### Des ménages de petite taille et de plus en plus de personnes seules

Taille moyenne des ménages	1982	1990	1999
Corrèze	2,52	2,29	2,24
Département	2,65	2,46	2,25

INSEE ; RGP 1999

La commune affiche une part de plus en plus importante de personnes vivant seules ou en couple. La taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne nationale (2.5) mais reste proche de la moyenne départementale. Les ménages de petite taille, dont la part n'a cessé d'augmenter entre 1982 et 1999, passent de 27 % à 34 % pour les personnes seules, et de 32 % à 36 % pour les ménages composés de deux personnes.

	Ménages 1 pers.	Ménages 2 pers.	Ménages 3 pers.	Ménages 4 pers.	Ménages 5 pers.	Ménages 6 pers. ou plus
1982	27.7 %	32.4 %	16.3 %	14.3 %	4.7 %	4.1 %
1990	33.6 %	33.8 %	15.5 %	11.7 %	3.1 %	2 %
1999	34.1 %	36.3 %	13.3 %	12.9 %	2.2 %	1.4 %

INSEE ; RGP 1999

La part des ménages de grande taille diminue nettement (de 4.7 % à 2.2 % pour les ménages de 5 personnes), confirmant la tendance au vieillissement de la population et s'inscrit dans les transformations socio-démographiques nationales qui modifient la composition des ménages (décohabitation plus précoce, famille monoparentale en augmentation....)

Cependant, les ménages composés de 4 personnes sont plus nombreux entre les deux derniers recensements, ce qui peut traduire un certain attrait de ce territoire pour les ménages avec enfants.





## Idées générales

- un dynamisme démographique récent qui n'empêche pas la poursuite du vieillissement structurel de la population,
- l'apport migratoire reste le principal moteur de la croissance démographique,
- une diminution de la taille des ménages qui s'inscrit dans les tendances nationales.

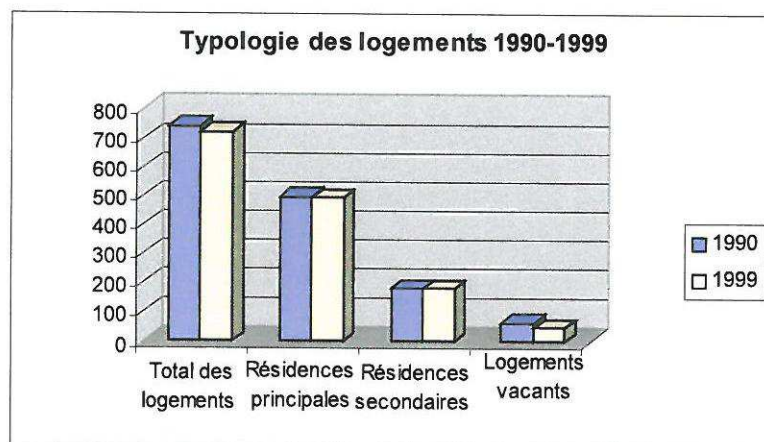
## Problématiques territoriales

- **Le vieillissement de la population aura des incidences en termes de services et d'emplois. Une réflexion est à mener de façon spécifique pour donner un éclairage particulier à cette thématique du vieillissement en matière d'équipements publics et de réserves foncières.**
- **La diminution de la taille des ménages va générer de nouveaux besoins en logements dans les prochaines années.**

## II. Habitat

### Un territoire entre vocation résidentielle et villégiature

La commune comptait 721 logements en 1999 dont 69 % de résidences principales.



INSEE ; RGP 1999

Il est intéressant de souligner que, dans les années 90, le parc total de logements a diminué (-21 logements) avec cependant une légère progression du nombre de résidences principales (69 % du parc total).

Cette diminution du nombre de logements pourrait s'expliquer par une prise en compte différenciée des modes

de calculs concernant les logements vacants, entre les deux recensements.

En effet, le tableau ci-dessous permet de voir la nouvelle répartition des types de logements avec un report de 10 résidences secondaires en résidences principales entre les deux derniers recensements. La baisse du nombre de logements vacants correspond à la non prise en compte d'habitations qui ont peut-être été considérées comme abandonnées ou insalubres.

Evolution du nombre de logements				
	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	697	724	742	721
Résidences principales	542	488	484	494
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,7	2,5	2,2	2,2
Résidences secondaires	114	160	190	180
Logements vacants	41	76	68	47

INSEE ; RGP 1999

Pour la première fois depuis 30 ans, le nombre de résidences secondaires (25 % du parc total) a diminué. Néanmoins la part importante de résidences secondaires confirme la vocation touristique de la commune et du



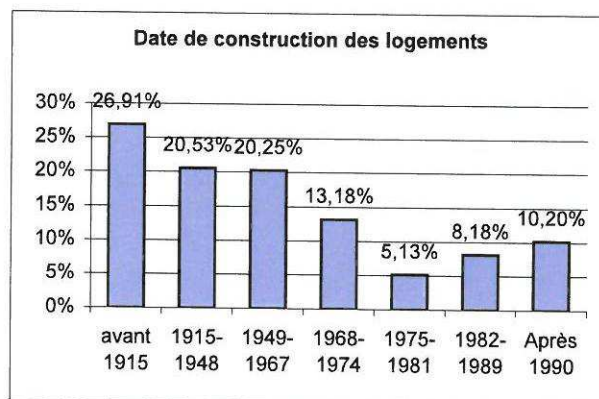
canton. Ce parc s'était développé de façon conséquente dans les années 70/80.

La vacance des logements qui s'était fortement installée dans les années 80 affiche aujourd'hui un net recul.

### Un parc ancien, qui se renouvelle peu

Le parc de logement de Corrèze a été construit principalement avant les années 60. Moins de 20 % du parc a été édifié après 1975.

42 logements ont été construits après 1990<sup>3</sup>. Depuis 1999, 35 logements supplémentaires ont été construits, ce qui porte le nombre de logements récents (après 1990) à 77 logements soit 10 % du parc total.



Source : RGP 1999 INSEE + logements autorisés DRE-SITADEL 2003

<sup>3</sup> Chiffres de la construction : fichiers SITADEL DDE 19, janvier 1999 à décembre 2003

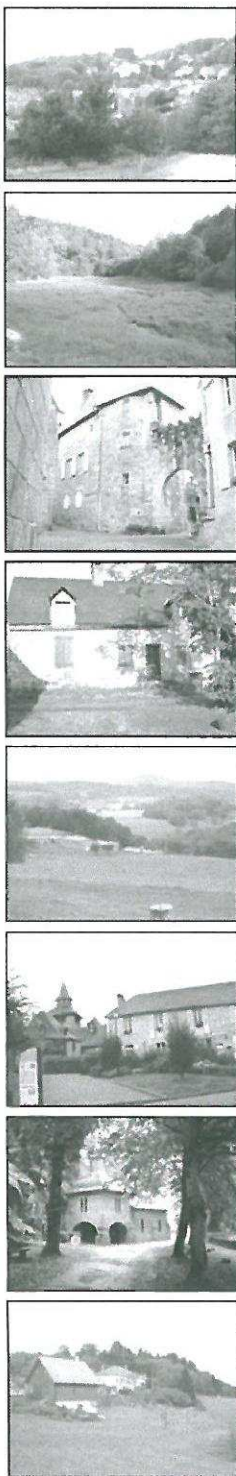
La maison individuelle domine (83 % des résidences principales) mais quelques collectifs existent (14 % des résidences principales).

### Statut d'occupation

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999 En %	
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	494	100,0	-0,04	1 078
<b>Propriétaires</b>	321	65,0	0,9	725
<b>Locataires</b>	108	21,9	4,9	217
dont :				
- Logement non HLM	78	15,8	-8,2	150
- Logement HLM	24	4,9	50,0	58
- Meublé, chambre d'hôtel	6	1,2	200,0	9
Logés gratuitement	65	13,2	3,2	136

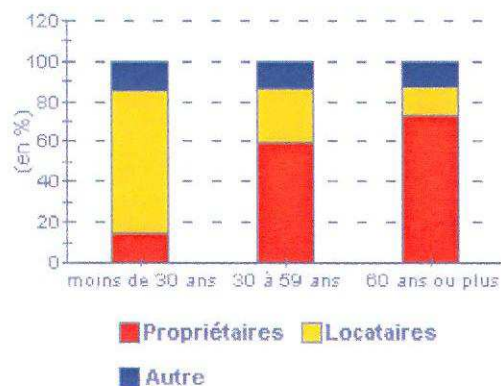
INSEE ; RGP 1999

La commune affiche une part peu importante de propriétaires de résidences principales (65 %) mais avec une évolution moindre que celle des locataires dont la part représente presque 22 % de l'ensemble des résidences principales, mais faible au regard des chiffres départementaux (30 % de locataires).



Cette caractéristique est un réel handicap pour le territoire, compte tenu, notamment de la faiblesse des revenus<sup>4</sup> des habitants de la commune et notamment les jeunes qui débutent leurs parcours résidentiel généralement dans du logement locatif (cf. tableau ci-dessous).

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence  
(Résidences principales)



On note que 13 % de locataires sont logés gratuitement, soit 136 personnes.

### Un parc locatif social faible

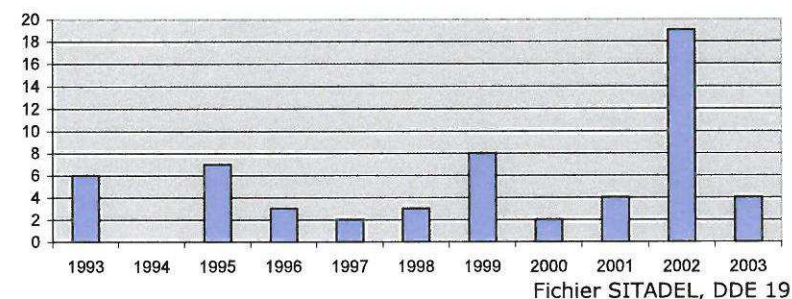
On recense 24 logements HLM qui représentent 5% du parc de résidences principales. La commune compte actuellement

<sup>4</sup> cf. chapitre Economie

26 logements locatifs sociaux qui se présentent exclusivement sous la forme de logements collectifs, construits dans les années 70 et 80 en partie dégradés.

### Dynamique de la construction

Logements autorisés de 1993 à 2003



Le rythme de construction est en moyenne de 5 logements par an. La création de la caserne de gendarmerie (16 logements) explique le nombre important de logements autorisés en 2002.

Pour 2005, 6 nouveaux logements sont déjà programmés. Selon le fichier SITADEL de la DDE, 9 Permis de Construire à usage d'habitation ont été délivré entre janvier 2003 et mars 2004.

Selon le PLH du Pays de Tulle, l'évolution du nombre de logement sur les communes de la Communauté de Communes (hors Tulle) montre que la majeure partie des





logements est affectée au desserrement des ménages et non à l'accueil de populations supplémentaires.



	1990	1999	Variation absolue
Nombre d'habitants	1145	1152	+ 7
Nombre de résidences principales <sup>5</sup>	484	494	+ 10



Nombre d'habitants qu'apporte un nouveau logement sur la période 1990-1999 : 1,42

Rythme de logement commencés entre 1993 et 2003 : 3 à 4 logements / an



Estimation du gain de population sur la période 1999-2010 : **72 habitants**



Gain de population sur la période 1990-1999 : +7 habitants

Gain de population démographique si maintient du rythme de développement démographique : **77 habitants**



<sup>5</sup> Les estimations se font sur la base du nombre de résidences principales du RGP 1990-1999 de l'INSEE en excluant la « disparition » des 21 logements vacants explicitée dans le diagnostic chp II Habitat p.49



### Idées générales

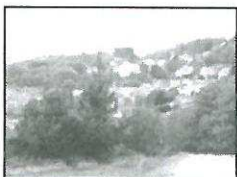
- un nombre de résidences secondaires important,
- un parc de logement social dégradé,
- une pression foncière en augmentation,
- une évolution du nombre de logement due essentiellement au desserrement des ménages.

**Problématiques territoriales** en lien avec les grandes orientations du Plan Local de l'Habitat du Pays de Tulle :

**La Communauté de Communes a fait l'objet d'une étude PLH dans laquelle ont été identifiés et validés trois registres d'interventions :**

- **agir sur le foncier par la création de zones d'habitat d'intérêt communautaire,**
- **agir sur le parc locatif public et privé pour répondre à la carence en logement locatif social,**
- **agir sur l'offre spécifique (jeunes, personnes âgées...).**

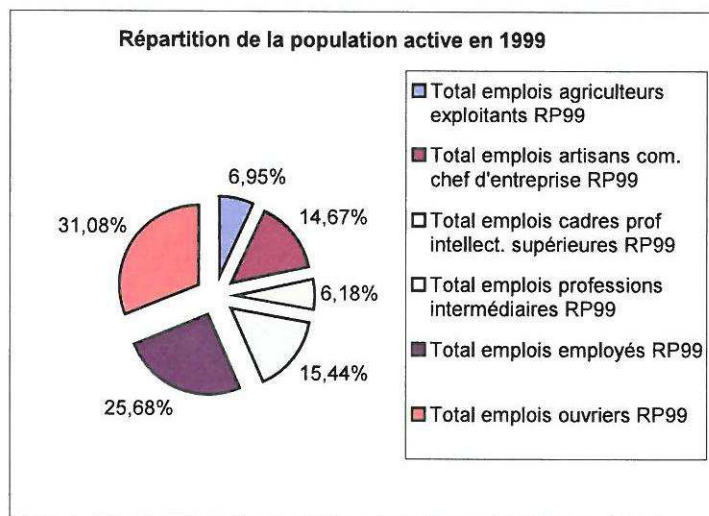
**Dans le cadre du PLU, les orientations du projet devront être en cohérence avec les orientations du PLH.**



### III. Economie

#### Structure et évolution de la population active

En 1999 la part de la population active est en forte diminution (35 %) en comparaison aux chiffres de 1982 où elle représentait 40 % de la population totale. Ceci s'explique par la forte proportion de personnes âgées. Toutefois le taux de chômage régresse depuis 20 ans, passant de 10.24 % à 4.9 % en 1999 (moyenne nationale : 12.8 %), traduisant un certain dynamisme économique.



INSEE ; RGP 1999

Les catégories sociales aux revenus les plus faibles sont sur-représentées. En effet, la population active est marquée par

la forte proportion d'ouvriers (31 % contre 27 % pour le département), des artisans (14.6 % contre 8.3 %). Le nombre d'agriculteurs est le même qu'au niveau départemental (7 %).

A l'inverse, les cadres (6 % contre 8 %), et les professions intermédiaires (15 % contre 20 %) sont moins représentés qu'au niveau départemental.

Ceci peut s'expliquer par un tissu économique peu dense, l'absence de grandes entreprises, mais également par le faible niveau de qualification.

Les revenus moyens sont relativement faibles. En effet, en 2001, le revenu fiscal médian dans le département de la Corrèze était de 13580 euros<sup>6</sup> (13622 pour la région), sur la commune de Corrèze il n'était que de 12578 euros. Ce qui est cependant correct pour une commune rurale.

La commune compte 54 % de foyers fiscaux non-imposables. Ceci a une incidence forte, notamment sur l'accès aux logements. Alors que plus de 50 % de la population est éligible au logement social, le territoire ne compte que 78 logements HLM (5 % du parc de résidences principales).

#### Une répartition des emplois générant des flux

L'évolution de la mobilité et la motorisation des ménages a favorisé l'éloignement du lieu de travail et du lieu de résidence. Ainsi, alors que 76 % de la population active

<sup>6</sup> Selon Direction des Services Fiscaux ; [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)





avait un emploi sur son lieu de résidence en 1982, il n'est plus que de 51 % en 1999. Ce dernier chiffre reste néanmoins important.

On constate les échanges indéniables entre Tulle et Corrèze, mais aussi une dispersion des emplois sur de nombreuses petites communes.



En effet, 171 personnes quittaient la commune en 1999 pour aller travailler à :

- Tulle : 39 %
- Égletons : 10 %
- Saint-Priest de Gimel : 8 %
- Saint Augustin : 6%
- Autres (Laguenne, Brives, Malemort sur Corrèze, Seilhac...) : 37 %



La commune offre en 1999 594 emplois ( 452 en 1990) que seul 208 actifs résidents sur Corrèze occupent. Cela signifie que 386 emplois sont occupés par des non résidents. En effet, des échanges existent également entre Corrèze et des communes riveraines puisque 386 personnes viennent y travailler. A noter les échanges avec le bassin d'emploi de Brive-la-Gaillarde qui envoie 6 % d'actifs sur la commune.



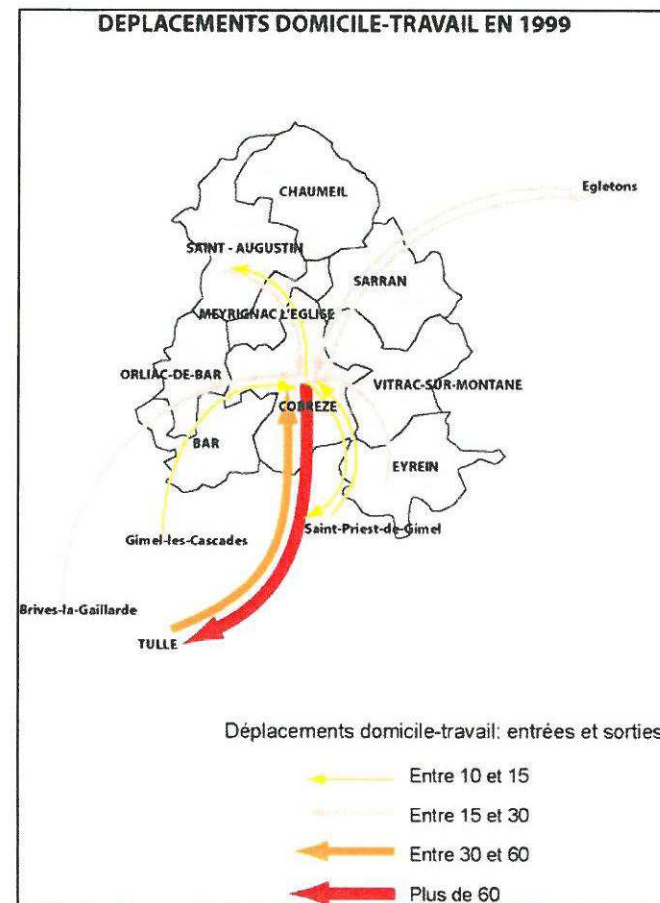
Ce sont notamment les communes de :

- Tulle :13 %
- Brive :6 %
- Saint Augustin :5 %
- Eyrein :4.6 %
- Égletons : 4.5 %



- Autres (Gimel les Cascades, Saint-Priest de Gimel ...) : 67%

On constate donc que la commune est un pôle d'emploi pour les communes du canton mais également pour Tulle avec qui les échanges domicile-travail sont importants.



# TERRITOIRE VECU : Organisation territoriale des emplois et des services

## Espace à dominante urbaine

### Aires urbaines

**Pôles urbains**  
Unité urbaine (agglomération) comptant plus de 5000 emplois

**Couronnes périurbaines**  
Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

### Communes multipolarisées

Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

## Espace à dominante rurale

### Aires d'emploi de l'espace rural

**Pôles d'emploi de l'espace rural**  
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1500 emplois et plus.

Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

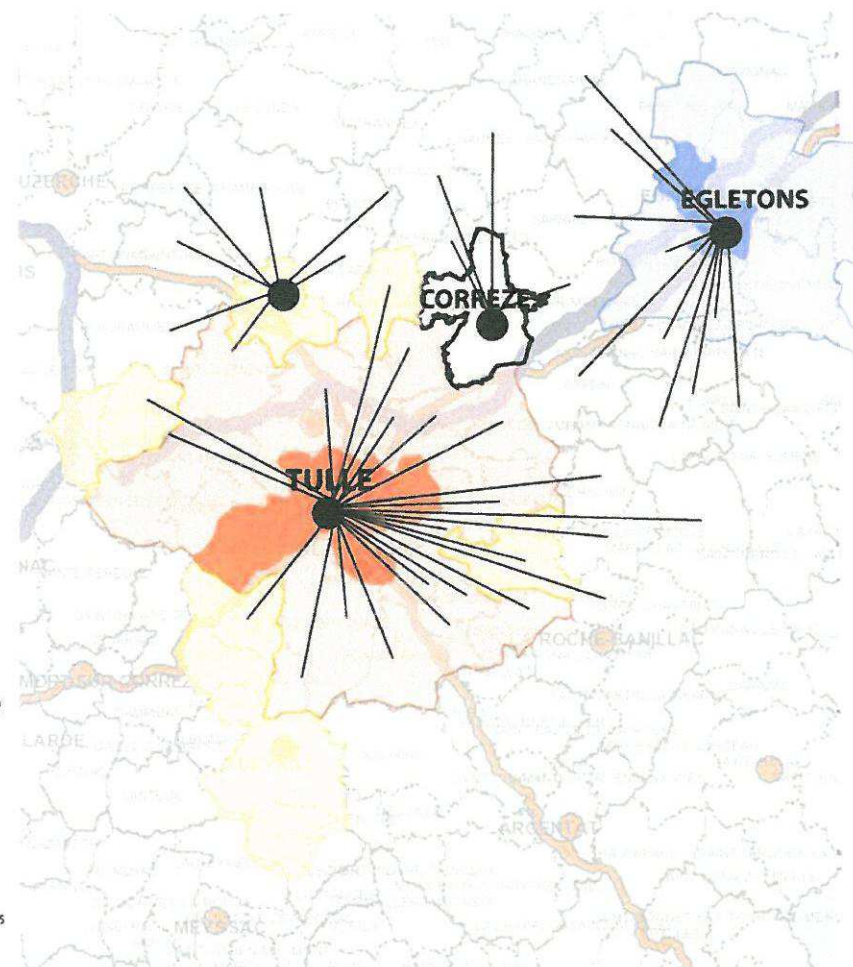
### Autres communes de l'espace à dominante rurale

Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural

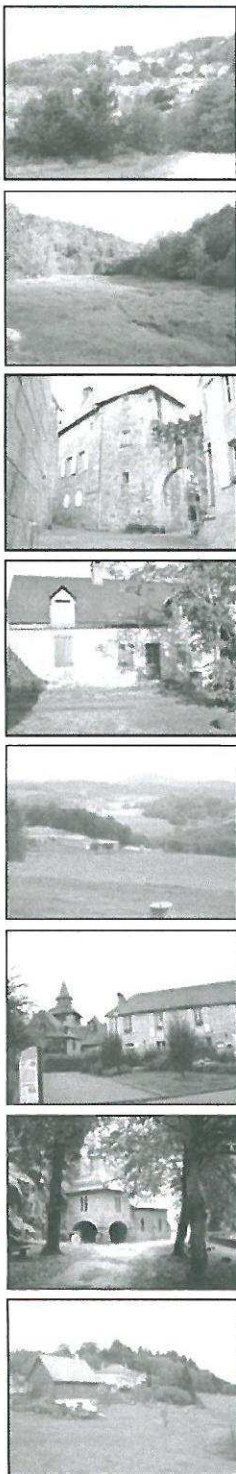
**● Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée**

Commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire, une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune ou commune bien équipée.

**● Aire d'influence des pôles de services intermédiaires**



Source: INSEE, Recensement Général de la population 1999  
Inventaire communal 1998, INSEE - SCEES







La carte ci-avant met en évidence l'organisation territoriale qui se dessine autour de Tulle où Corrèze représente un pôle secondaire d'attractivité qui, en 1999, n'appartenait pas à la couronne périurbaine de Tulle.

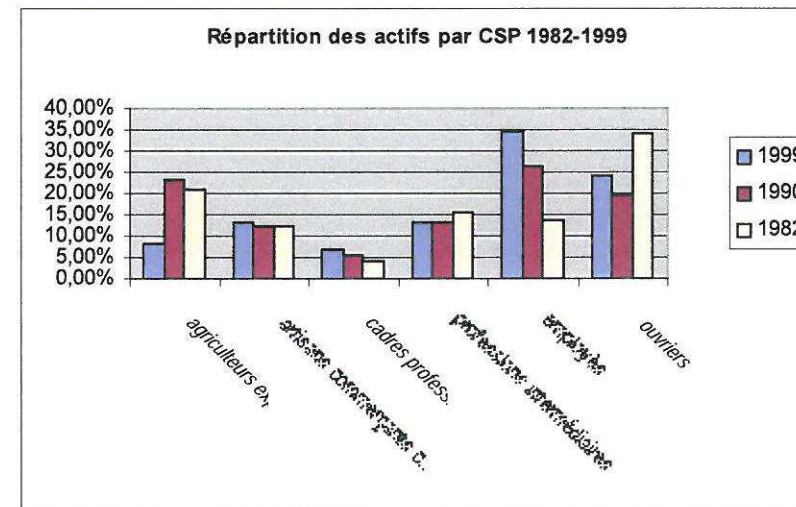


### Une économie rurale mais un développement des emplois tertiaires

La commune de Corrèze a une dominante rurale et agricole, comme l'ensemble du département. Le territoire compte 518 emplois en 1999. La part des actifs agricoles est supérieure à la moyenne nationale (9 % contre 6 % au niveau national).



Néanmoins, les mutations du monde agricole ont provoqué une régression du nombre d'emplois passant de 23.36 % en 1982 à 7 % aujourd'hui. Cette perte s'est faite au profit du secteur tertiaire où le nombre d'employés a plus que doublé en 20 ans.

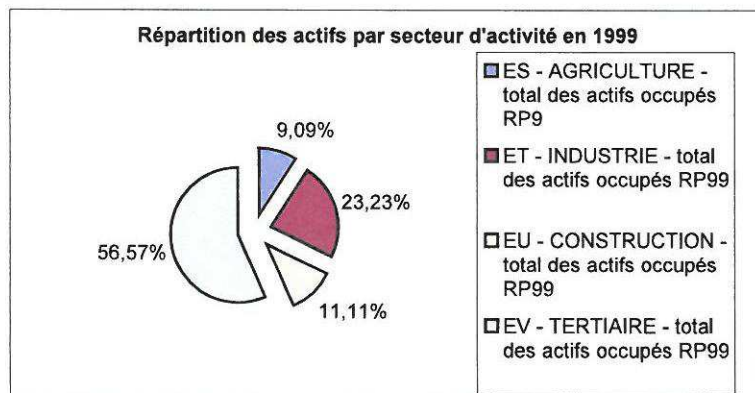


INSEE ; RGP 1999

La progression des emplois tertiaires est bien-sûr liée à la croissance de ce secteur mais aussi au recul de l'agriculture et de l'industrie, bien que cette dernière représente encore une part importante des emplois (23 %).

### Agriculture : un secteur économique dominant

Selon le RGA<sup>7</sup> 2000 on recense sur le territoire communal 35 exploitations dont 24 professionnelles pour 1471 hectares de SAU<sup>8</sup>. Ces exploitants emploient 46 UTA<sup>9</sup> familiales et 2 UTA salariés.



INSEE ; RGP 1999

<sup>7</sup> RGA : Recensement Général Agricole

<sup>8</sup> SAU : Surface Agricole Utilisée



L'agriculture domine encore puisque la part de ce secteur dans la population active est de 7 %.



De plus, ces 10 dernières années, 5 jeunes agriculteurs se sont installés avec l'aide d'une DJA<sup>10</sup>.

La commune fait actuellement l'objet d'un remembrement et est soumise à de nombreux défrichements. Selon la commune, les résultats devraient être connus d'ici la fin de l'année 2004.



Les exploitants agricoles possèdent un réseau individuel de drainage.

8 exploitations possèdent un plan d'épandage réglementaire avec des parcelles situées sur la commune pour une superficie brute totale de 488 hectares (cf. carte p 22, chapitre Environnement).



L'élevage de bovins domine (32 exploitations selon le RGA 2000 pour un effectif total de près de 2800 têtes). Seules 7 exploitations possèdent des porcins pour un effectif total de près de 3200 têtes.



En raison des caractéristiques du sol, du climat et de la vocation herbagère, l'agriculture de Corrèze est essentiellement orientée vers l'élevage extensif (bovins et ovins).



<sup>9</sup> Unité de Travail Annuel

<sup>10</sup> Dotation pour Jeunes Agriculteurs

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	61	54	35
Dont exploitations professionnelles	32	34	24
S.A.U (toutes exploitations confondues en ha)	24	30	50
Agriculteurs de moins de 40 ans	11	13	11
Agriculteurs de 55 ans et plus	26	27	10

Chambre d'Agriculture ; RGA 2000





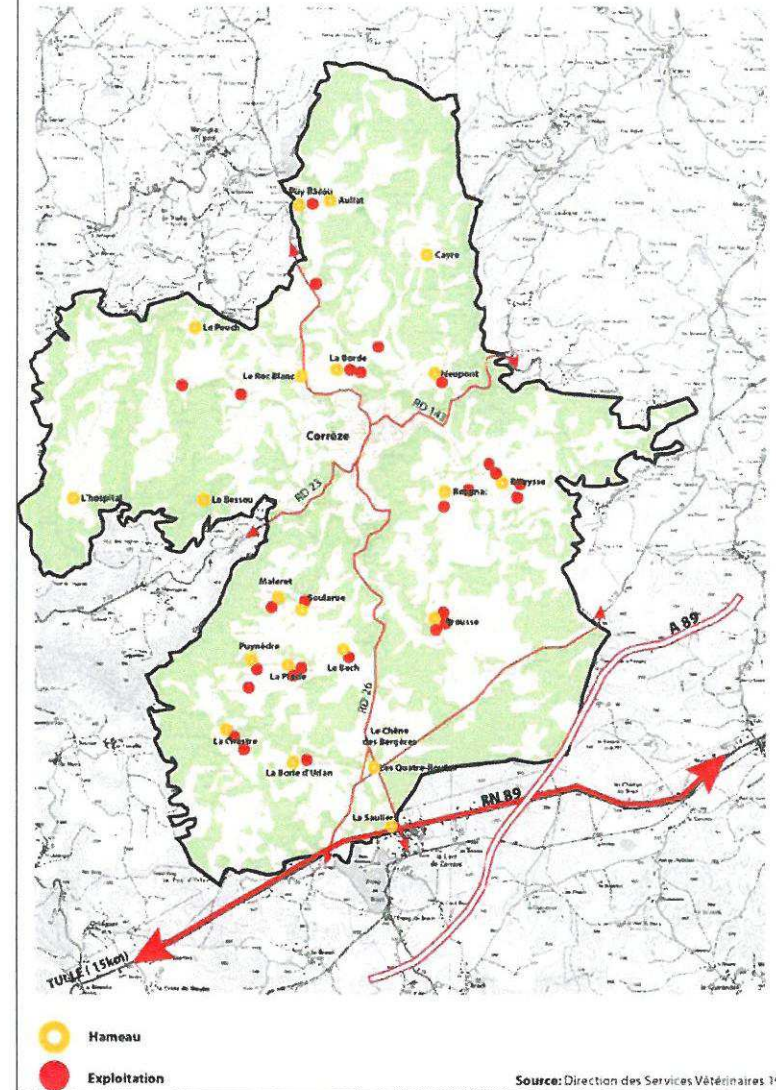


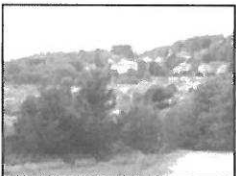
Il existe 28 installations classées sur le territoire communal qui concernent pour 80 % des élevages de vaches allaitantes mais aussi des élevages de porcs.

Ces exploitations ont une réglementation particulière Elle comporte deux régimes : le régime de la déclaration et le régime de l'autorisation. Ce sont les effectifs d'une exploitation agricole qui vont déterminer si elle est soumise à la réglementation des ICPE et de quel régime elle relève. Si une exploitation a des effectifs inférieurs au seuil du régime déclaratif, elle ne relève pas de la réglementation ICPE mais du RSD.

En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50, ou plus généralement 100 mètres, est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiments d'élevage; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100 mètres par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiats de son siège. Des dérogations sont possibles depuis la loi UH.

### EXPLOITATIONS AGRICOLES SOUMISES AU REGIME DES INSTALLATIONS CLASSEES





### Les activités : Un tissu artisanal orienté sur la construction et un appareil commercial complet

La commune compte 16 artisans sur son territoire, tournés principalement vers le secteur de la construction (couvreur, menuisier, électricien, plâtre et peintre...). Le tissu commercial est, quant à lui, largement représenté dans le bourg (charcuterie, boulangerie-pâtisserie, quincaillerie, bureau de tabac...) permettant d'offrir une gamme complète de commerces de proximité.



Le nombre d'établissements commerciaux a légèrement régressé entre 1998 et 2003 passant de 19 à 17.

#### Evolution du nombre d'établissement 1998 - 2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Commerce	19	19	20	20	18	17
Industries	13	12	12	12	11	9
Services	11	15	13	14	14	12
Total	43	46	45	46	43	38

#### Evolution du nombre de salariés de 1998 - 2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Commerce	23	31	30	36	35	36
Industries	145	22	101	107	92	89
Services	28	34	32	34	34	63
Total	196	87	163	177	61	188

Source : CCI de Tulle et Ussel / Juin 2004

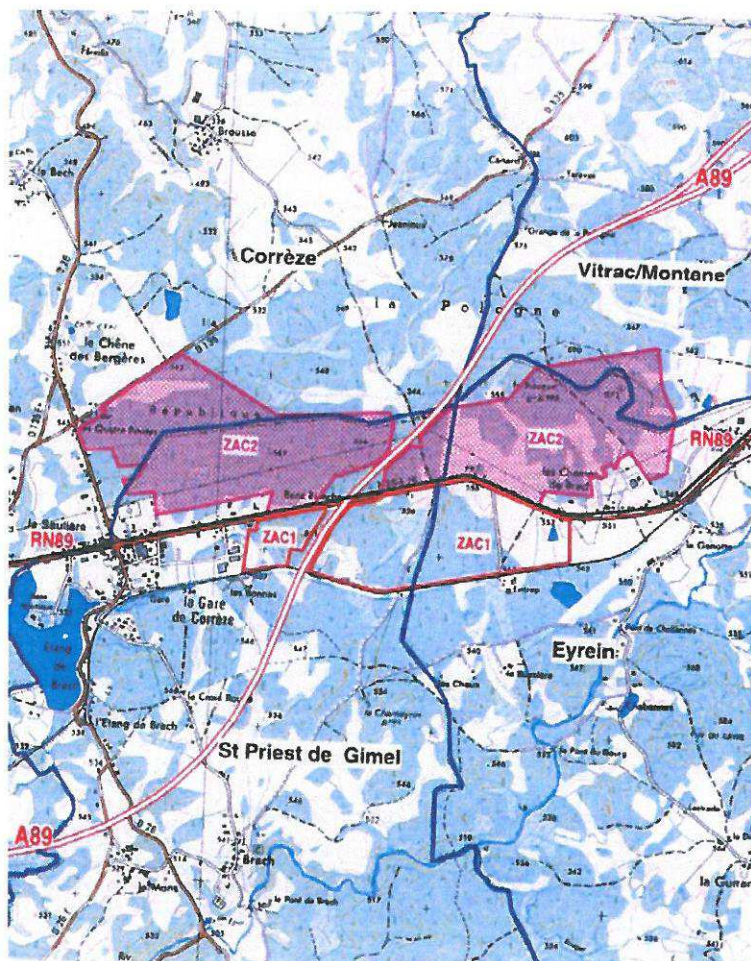
Les services stagnent avec 12 établissements en 2003. Parallèlement le nombre de salariés dans ce secteur évolue à la hausse voyant ses effectifs doubler entre 2002 et 2003, passant de 34 salariés à 63 qui semble correspondre en grande partie à l'augmentation des effectifs dans le secteur de la gérontologie et de l'aide à domicile.

Selon les informations recueillis par la commune, la baisse soudaine du nombre de salariés dans l'industrie entre 1998 et 1999 peut s'expliquer par la fermeture de l'entreprise les Chalets Europa.





## La zone en développement : ZAC La Montane



**Source :** plan de situation extrait de la note de présentation SYMA du Pays de Tulle, ZAC de la Montane

La commune de Corrèze est concernée sur environ 30 ha par la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc de la Montane qui se situe sur le plateau Est de Tulle avec les communes de Saint-Priest de Gimel, Eyrein et Vitrac-sur-Montane.

Ce secteur a été identifié sur le Schéma Directeur du Pays de Tulle comme zone d'activités à vocation intercommunale.

Ce projet de ZAC bénéficie de la proximité d'infrastructures telle la RN 89 qui traverse le site d'Est en Ouest et l'autoroute A 89 du Nord-Est au Sud-Ouest (échangeur Tulle-Est à 3 km).

Dans le cas de la commune de Corrèze, le périmètre de la ZAC concerne essentiellement le secteur des Quatre Routes, à l'intersection de la RD 26 et de la RD 135.

Cette zone d'activités doit favoriser l'implantation d'activités économiques en exploitant, au mieux, les dessertes routières et autoroutières présentes.

Selon le Schéma Directeur du Pays de Tulle, ce secteur nécessite un schéma d'aménagement et d'orientations paysagères qui devra permettre de requalifier l'image du secteur et donner des orientations en ce qui concerne l'implantation des activités, les formes architecturales, le traitement de la publicité, etc....

L'implantation d'activités créatrices d'emplois dans le périmètre de la ZAC sur la commune, risque d'augmenter la pression foncière sur les secteurs habités alentours et notamment au Chêne des Bergères où la pression foncière est déjà importante.



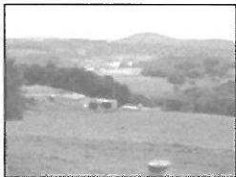
## Les autres zones d'activités



Selon une enquête réalisée par le SIEPPT en 1992, dans le cadre du diagnostic du Schéma Directeur du Pays de Tulle, il existe une Zone d'activités en bordure de la RD 26 d'une superficie de 11.8 ha où 7.5 ha sont déjà occupés.



Enfin, au Roc Blanc existe une zone d'activités artisanale où l'on note la présence d'une seule entreprise : la CGSM (Compagnie Générale de Scierie et Menuiserie).







## Le tourisme : moteur de croissance ?

Corrèze se situe aux portes du Parc Naturel Régional de Millevache en Limousin et offre aux visiteurs un paysage et un patrimoine riche et varié (paysage agricole, ville close, rivières...). Depuis peu, le fort engouement pour le tourisme vert permet à Corrèze et à son canton de s'orienter dans une nouvelle voie, celle de l'accueil et des loisirs. Le territoire offre aux visiteurs des sites remarquables.



De plus, la commune propose des hébergements touristiques d'une capacité d'environ 482 lits.

- Chambres d'hôtes : 41 lits
- Locations meublés : 111 lits
- Deux hôtels : capacité d'accueil, 73 lits
- Camping : 67 emplacements, capacité d'accueil de 150 personnes environ.



Le nombre de nuitées a augmenté entre 2003 et 2004 avec 1826 nuitées.

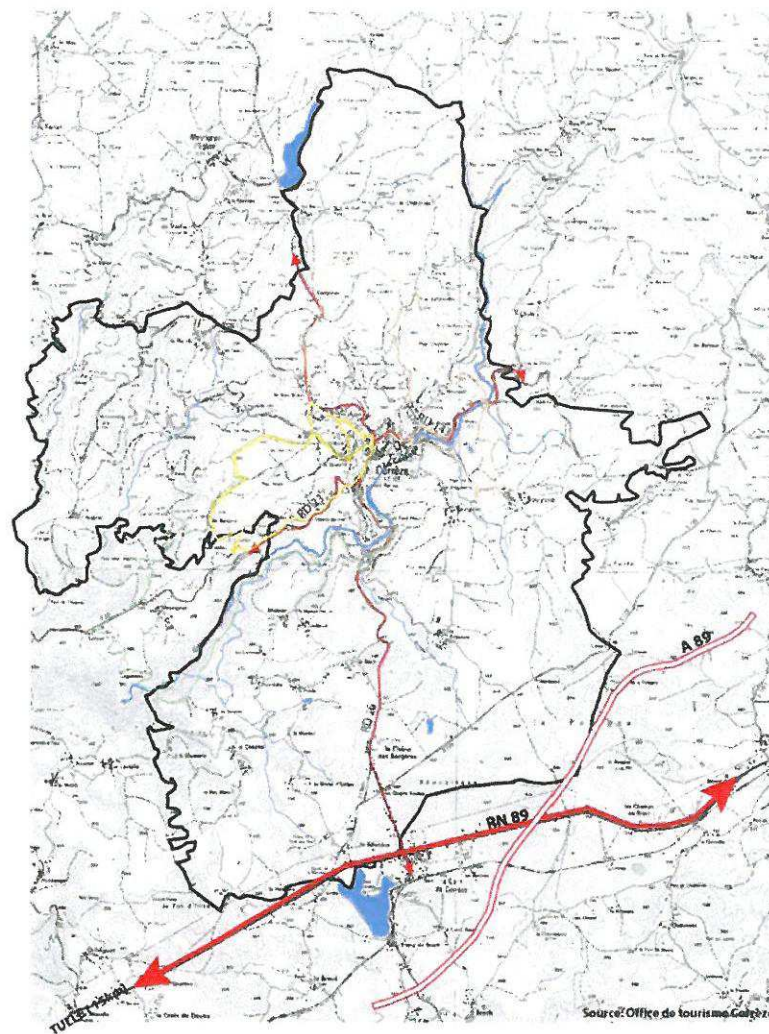
- Village vacance Alsthom : Le centre de vacances le Bois de calais peut accueillir environ 257 personnes (18 chalets, 4 mobil-homes, et emplacements de camping).



La saison 2004 a été moyenne avec 457 personnes accueillies contre 631 en 2003 pour les mois de juillet et août.



## LES CHEMINS DE RANDONNEES





Des équipements variées :

- Terrain de tennis
- Chemins de randonnées (carte page 49)
- Une piscine d'été :

Elle a accueilli moins de personnes en 2004 (3956 entrées) dû à l'effet canicule en 2003 (5079 entrées).



- Un office de tourisme :

La fréquentation du bureau d'accueil de l'office est en hausse : 2168 visiteurs en juillet et août contre 2058 en 2003. Selon les informations recueillies par l'office de tourisme du canton, il apparaît que les vacanciers bougent énormément et nombreux sont ceux qui ont dit n'être que de passage sur Corrèze. La gamme de leurs préoccupations est de plus en plus étendue : hébergement, restauration, commerces, animations festives, loisirs sportifs mais aussi patrimoine, chemins de randonnées...et également immobilier.



Enfin Corrèze a actuellement un projet de résidences de tourisme (au Sud) qui viendrait conforter les équipements et la commune dans sa vocation d'accueil du tourisme vert.



**Idées générales**

- une population active faible 34 % contre 42 % au niveau départemental et 49 % au niveau national
- attractivité de Tulle pour les emplois (nombreux déplacements domicile-travail)
- des emplois locaux qui ne correspondent pas au profil des résidents
- nombreux échanges avec Tulle
- activité agricole et artisanale dynamique
- une ZA intercommunale en développement

**Problématiques territoriales**

- **anticiper l'arrivée d'entreprises créatrices d'emplois sur la Zone d'Aménagement Concerté Intercommunale de la Montane par la création de réserves foncières,**
- **favoriser le développement du tourisme vert en renforçant l'image de la commune comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional,**
- **assurer la pérennité des activités agricoles.**





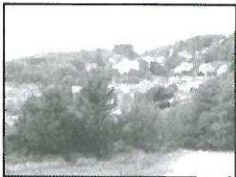
## Bilan / constats et problématiques territoriales

CONSTATS	Problématiques territoriales
<b>Analyse socio-démographique</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un renouveau démographique qui contredit les tendances cantonales</li> <li>- Le solde migratoire représente le principal moteur de la croissance démographique</li> <li>- Un solde naturel toujours négatif avec un nombre important de décès</li> <li>- De nombreux nouveaux arrivants avec enfants mais qui ne compensent pas le vieillissement structurel de la population</li> <li>- Prégnance des plus de 75 ans dans la population (de 15 à 22 % de la population totale en 30 ans)</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (70 % des ménages sont composés de moins de 2 personnes) = effet du desserrement de la population</li> <li>- Un territoire qui se partage entre résidentiel et villégiature</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Gérer l'arrivée des nouveaux résidents en adaptant les équipements et le parc de logements (taille des ménages).</b></li> <li>⇒ <b>Anticiper les besoins des personnes âgées et des jeunes</b></li> <li>⇒ <b>Le vieillissement de la population aura des incidences en terme de services et d'emplois.</b></li> <li>⇒ <b>Trouver un équilibre entre politique d'accueil de nouveaux résidents permanents et développement touristique (résidences secondaires).</b></li> <li>⇒ <b>Cohérence avec le PLH du Pays de Tulle</b></li> </ul>
<b>Analyse socio-économique</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune attractive en terme d'emplois, surtout pour les non-résidents (386 entrants pour 171 sortants)</li> <li>- Des emplois qui ne correspondent pas au profil des résidents</li> <li>- De nombreux échanges entre la commune résidentielle et le pôle d'emplois de Tulle.</li> <li>- Des activités agricoles et artisanales dynamiques.</li> <li>- Des potentialités de développement touristique.</li> <li>- Création de la ZAC intercommunale de la Montane.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Anticiper l'arrivée d'entreprises créatrices d'emplois sur la Zone d'Aménagement Concerté Intercommunale de la Montane par la création de réserves.</b></li> <li>⇒ <b>Favoriser le développement du tourisme vert en renforçant l'image de la commune comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional</b></li> <li>⇒ <b>Assurer la pérennité des activités agricoles</b></li> <li>⇒ <b>Développer le tissu commercial, artisanal et de services répondant aux besoins des nouvelles populations.</b></li> </ul>



CONSTATS	Problématiques territoriales
<b>Morphologie urbaine</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation qui a été guidée par le relief</li> <li>- Une forme urbaine héritée du passé médiéval de la cité (architecture renaissance, ruelles étroites, patrimoine historique...)</li> <li>- Des « respirations » dans le tissu urbain du centre bourg</li> <li>- Des programmes d'aménagements du centre en cours</li> <li>- L'urbanisation s'est développée dans un premier temps dans la vallée et sur les coteaux, puis récemment sur les plateaux et le long des axes routiers importants.</li> <li>- Des constructions relativement bien intégrées au relief en « terrasse ».</li> <li>- Un tissu urbain qui manque de profondeur notamment le long des axes routiers (RD 26 et RD 135 secteur au Chêne des Bergères).</li> <li>- Des hameaux qui partagent leur vocation entre agriculture et résidentiel (secondaire notamment).</li> <li>- Un petit patrimoine rural de qualité mais peu mis en valeur ou occulté par le patrimoine protégé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇩ <b>Maîtriser le développement urbain vers le Sud à proximité de la jonction RD 26/RN 89</b></li> <li>⇩ <b>poursuivre les efforts de requalification et réhabilitation du centre bourg</b></li> <li>⇩ <b>valoriser l'entrée Sud du territoire afin de bénéficier d'un effet « vitrine » depuis l'A 89</b></li> <li>⇩ <b>accompagner les mutations du monde agricole dans les hameaux qui vont changer de vocation</b></li> </ul>
<b>Transports et déplacements</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des flux de circulation importants sur la RD 26</li> <li>- Pas de liaisons piétonnes</li> <li>- Absence de réseau de transport collectif excepté scolaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇩ <b>Selon le Porter à Connaissance, le comportement des automobilistes sur une infrastructure aménagée comme la RD 26, perçue comme une voie rapide, peut induire des situations accidentogènes sur les sections à usage mixte : transit et desserte locale. Il conviendra de porter une attention sur les secteurs où les accès se sont multipliés (Chêne des Bergères)</b></li> <li>⇩ <b>L'entrée sud depuis la Gare de Corrèze devra faire l'objet d'une revalorisation</b></li> </ul>





## Chapitre 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## Chapitre 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I. Analyse paysagère

En dehors du bourg, le territoire communal se situe dans un espace naturel sensible de grande qualité paysagère. Cette situation constitue un atout dans l'attrait touristique du secteur.

### Les éléments naturels structurants du territoire

#### La topographie et la géomorphologie

La commune se situe sur les plateaux corrèziens, sur les contreforts du plateau de Millevaches.

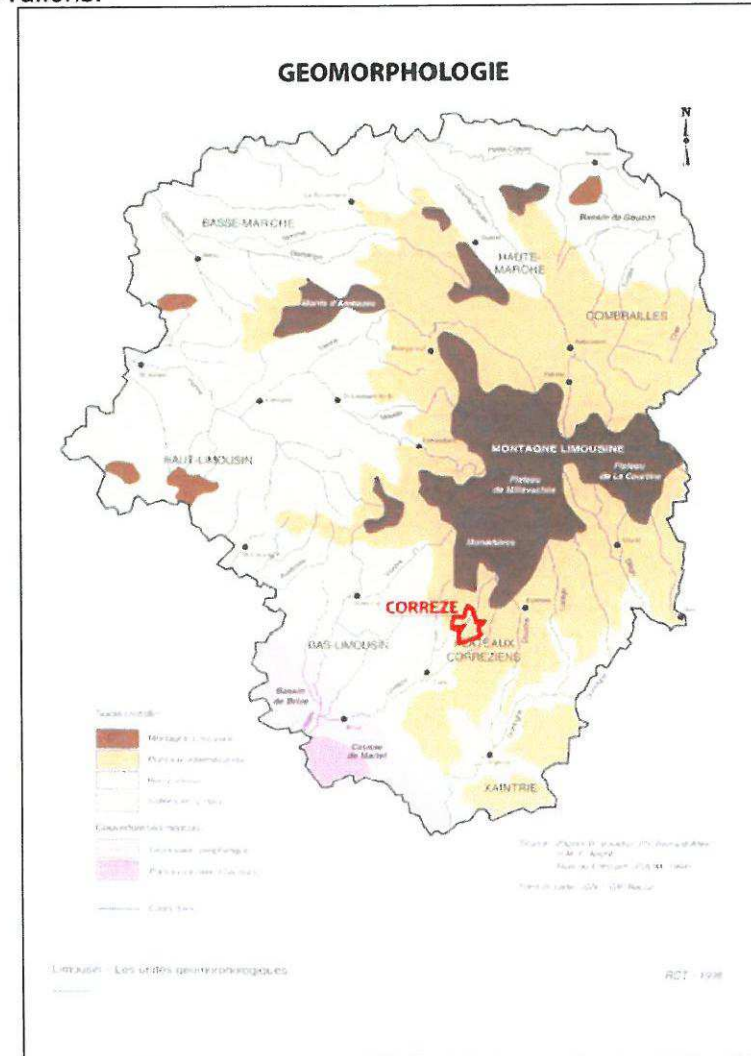
Le territoire recouvre des sols cristallins.

Le territoire s'étend de 650 à 300 mètres d'altitude. Les grands plateaux dominants se situent au Nord, à l'Est et au Sud-Ouest. L'altitude diminue vers l'Ouest, suivant l'orientation des cours d'eau, vers la vallée de Tulle et, plus loin, le Bassin de Brive.

Des puy forment des dômes qui ponctuent l'ensemble du territoire, et donnent à cet espace un aspect très vallonné.

Les rivières ont créé des petites vallées encaissées qui structurent le territoire.

Les paysages se caractérisent par une alternance de plateaux et de vallons.



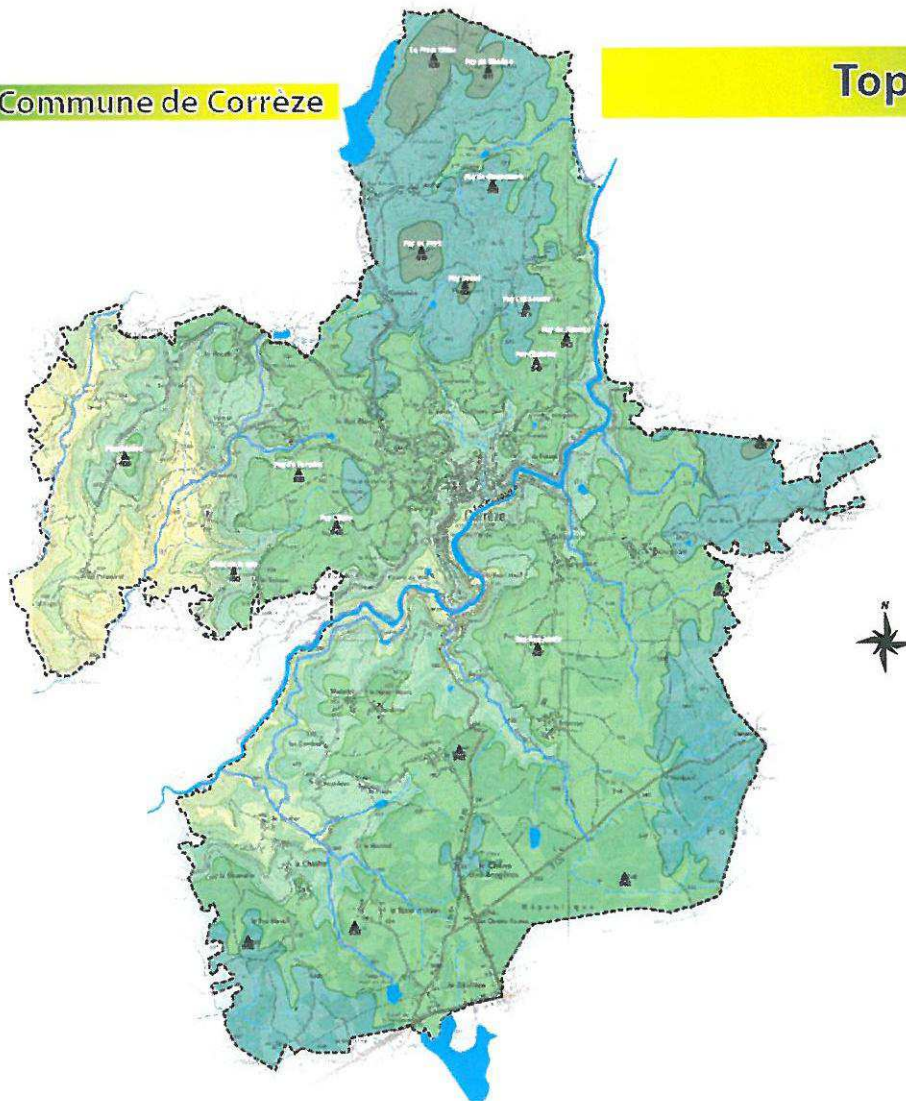




Commune de Corrèze

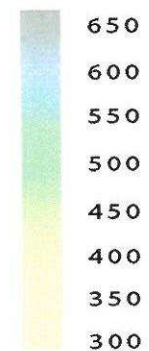
DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

# Topographie



Légende :

Altitude en mètre



Echelle :





Plan Local d'Urbanisme -



## Le réseau hydrographique

### **La Corrèze**

La Corrèze (85 km) prend sa source sur le plateau de Millevaches. Elle traverse le territoire communal, Tulle et Brive, avant de rejoindre la Vézère.



Ce cours d'eau entaille des gorges encaissées dans le socle des plateaux corréziens. Elle traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et marque les paysages par la présence à ses abords d'une végétation dense et variée.



### **Les cours d'eau secondaires**

Sur le territoire, la Corrèze est alimentée par un réseau de rivières prenant leur source à l'Est et au Sud du territoire.



### **Les étangs et plans d'eau**

De nombreux plans d'eau parsèment l'espace communal. Les plus importants ont une surface supérieure à 1 ha.

Les rives de ces plans d'eau, d'une superficie inférieure à 1000 ha, seront à prendre en compte au titre de la loi Montagne (art.L.145-5) à laquelle la commune est soumise.



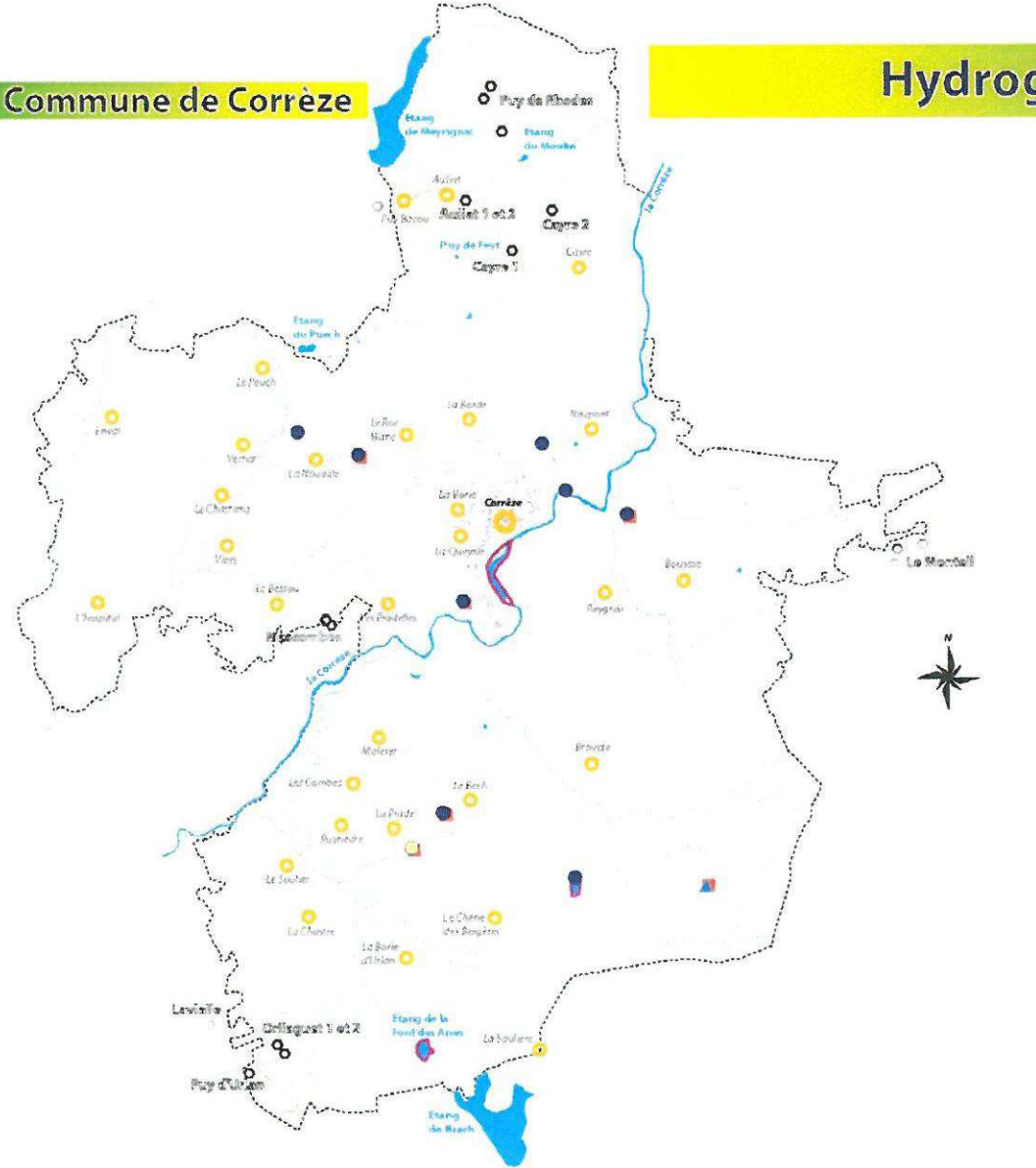




Commune de Corrèze

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

# Hydrographie



**Légende :**

- Cours d'eau principal
- Cours d'eau pérenne
- Cours d'eau non pérenne
- Hameaux et centre village

**Signalétique des étangs :**

- Plans d'eau réguliers
- Plans d'eau en cours de régularisation
- Plans d'eau de 1000m² à 1ha
- Plans d'eau > à 1ha

**Captages et zones sensibles associées :**

- Point de captage
- Zones sensibles associées

Source : CDAP

**Echelle :**





## La diversité végétale

Le taux de boisement de la commune est de 40 % (résineux 35 %, feuillus 65 %). La végétation est variée : épicéas, pins sylvestres, douglas, châtaigniers, chênes, hêtres.



Actuellement, le taux de boisement de la région Limousin est de 31 % (c'est la sixième région la plus boisée de France). Les parties les plus boisées se trouvent dans l'Est : Corrèze, Plateau de Millevaches, Vallée de la Dordogne, centre de la Creuse. La Corrèze a le plus fort taux de boisement.



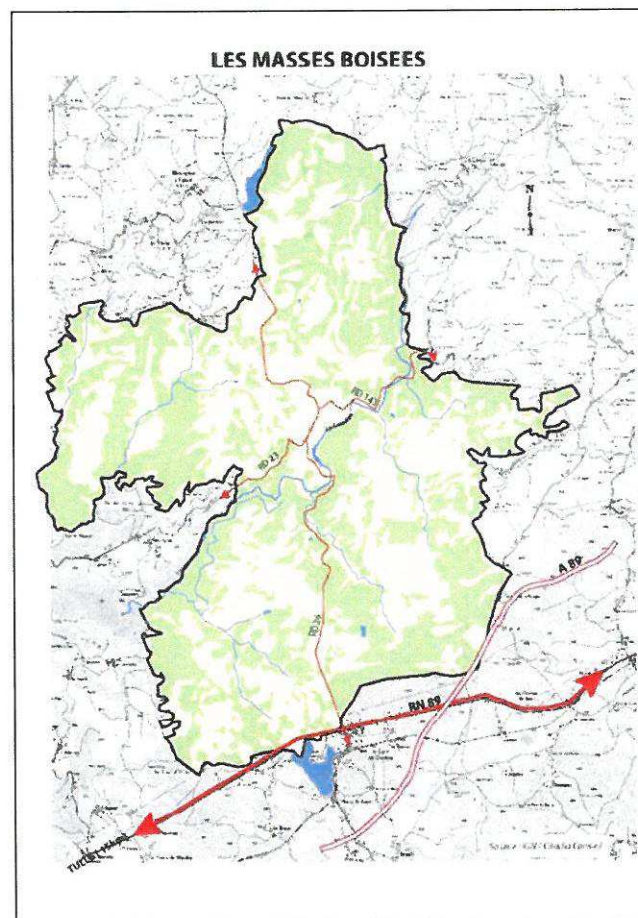
Cette forêt date de la fin du XIXe siècle. Elle s'est développée et étendue en raison de l'exode rural, du déclin de l'élevage et de la volonté de planter des résineux.



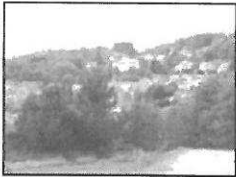
Avant le XXème siècle, les essences dominantes dans la région étaient le chêne et le hêtre, ainsi que le châtaigner qui n'est apparu qu'au Moyen-Âge, mais a été fortement cultivé par la suite. Aujourd'hui, au niveau régional, le rapport feuillus / résineux est encore de 2/3 de feuillus pour 1/3 de résineux, et l'essence dominante est encore le chêne. Mais la tendance générale est à l'énrésinement : 90 % des arbres plantés ces dernières années sont des résineux, 10 % des feuillus.



- Des essences végétales diversifiées -







Les feuillus ont l'avantage de favoriser une grande diversité écologique (plantes, animaux, cèpes); ils donnent des bois de bonne qualité (le châtaignier ne pourrit pas), aux multiples usages (meubles, charpentes, outils, instruments de musiques...).

En revanche, ils demandent beaucoup d'entretien et poussent lentement (120 ans pour un hêtre, plusieurs siècles pour un chêne) : leur rentabilité économique immédiate est donc limitée.

C'est pourquoi de nouvelles espèces d'arbres ont été importées : le pin sylvestre au XIXème siècle, le pin douglas et l'épicéa après 1945.

Les résineux poussent vite (50 à 70 ans pour les douglas), sont donc rentables et se vendent bien. Leur bois est de plus en plus recherché pour des poteaux, des poutres, des meubles et des charpentes (matériau résistant et de bonne qualité).

Nombreux, les résineux donnent cependant une impression d'humidité, d'obscurité. Ils changent le paysage qui devient plus sombre et créent une ambiance montagnarde, ce que nous pouvons observer sur la commune de Corrèze.

Par ailleurs, la présence de résineux mélangés aux feuillus apporte de la diversité à la faune, la flore et au paysage.



## Les grandes entités paysagères

L'analyse de l'occupation spatiale permet de distinguer les fonds de vallons et versants urbanisés et préservés.

## Les fonds de vallons et versants urbanisés

### • Le bourg



Le bourg est niché en fond de vallon, dominé par les versants collinaires qui l'encerclent.

Le centre, réhabilité, présente une forte valeur patrimoniale. Ce village-rue implanté des part et d'autre de la D 26, offre, entre deux façades, des ouvertures visuelles sur les espaces naturels qui l'entourent.

Le bâti est de type traditionnel : murs de pierres allant du gris au rosé, encadrements de fenêtres en pierre, toits en ardoise.

L'ancien bourg médiéval, la « ville close », constitue, par sa qualité architecturale, un atout touristique essentiel. Les ruelles étroites laissent découvrir d'anciennes bâtisses et des éléments monumentaux préservés. Quelques façades sont délabrées et mériteraient une opération de réhabilitation.

2005- 2006

La présence de nombreux jardins, des abords du ruisseau et de la nature environnante et omniprésente, offrent un aspect très verdoyant qui contraste avec les couleurs sombres des habitations.

### • La progression urbaine sur les versants

La topographie du site implique une extension urbaine sur les versants. L'urbanisation se développe sur les premières pentes, parallèlement aux courbes de niveau.



Les constructions respectent le bâti traditionnel du centre et sont relativement homogènes dans les volumes et les couleurs. L'expansion urbaine sur les versants progresse dans les boisements, les limites de crêtes sont encore préservées.

## Les fonds de vallons et versants préservés

### • Les abords de la Corrèze et des cours d'eau secondaires.

Depuis le Sud, le bourg se découvre après avoir emprunté une route étroite et sinueuse très arborée de part et d'autre et longeant la Corrèze, cours d'eau structurant du territoire.

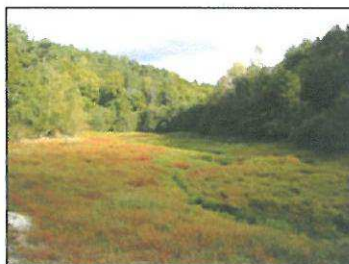


La végétation des abords des cours d'eau est dense.





### • Les boisements et les sites tourbeux



Les boisements sont constitués d'essences végétales très diversifiées. Le pin reste l'essence la plus marquante du paysage forestier.

Les grands ensembles boisés occupent les fonds

de vallons et les versants pentus non exploitables.

Dans les zones humides se développent par endroit des sites tourbeux (dans le secteur du Peuch par exemple).

La DIREN identifie ces sites également près de l'étang de Chaleix). Ils se forment dans un espace engorgé d'eau sous un climat frais et humide. Les tourbières se constituent de plantes hygrophiles (mousses, sphaignes, roseaux, joncs...). L'intérêt écologique de ces milieux fragiles réside notamment dans la présence d'espèces végétales et animales spécifiques. La tourbière du Peuch borde un ruisseau et elle est ceinturée par une forêt.

Ces paysages, au caractère encore sauvage, sont d'une grande qualité.

### Les plateaux

*Des espaces empreints de ruralité*



La dominante économique agricole bovine marque les paysages de plateaux qui sont constitués de vastes espaces de pâtures destinés à l'élevage. Les prairies naturelles s'étendent sur tout le territoire, entre les grandes masses boisées.

Ces paysages agraires spécifiques, liés au système d'élevage, sont liés à la nature des sols, au climat et aux modes de valorisation.

Ces espaces ont un caractère rural très affirmé.

Les fermes et exploitations isolées ponctuent les prairies vallonnées. L'habitat se regroupe en hameaux éclatés sur l'ensemble du territoire.

Les hameaux essentiellement à vocation agricole, qui parsèment ces plateaux, possèdent un patrimoine bâti intéressant et préservé. Les matériaux et les volumes de ces constructions traditionnelles sont simples. Les hameaux ruraux abritent souvent des éléments du petit patrimoine (puits, croix, chapelle).



- Petit patrimoine existants dans les hameaux -



De nombreuses fermes et granges ont été réhabilitées. Certaines sont habitées par une population non agricole, qui sont à la recherche d'un cadre de vie de qualité.



Quelques constructions récentes se sont implantées dans les hameaux agricoles, dont certaines sans respect de l'architecture traditionnelle et du bâti existant.



Les bâtiments d'exploitation agricoles se situent souvent dans le hameau dans d'anciennes granges ou en périphérie immédiate dans des hangars en tôle récents. L'impact des bâtiments d'exploitation agricoles dépend de la structure et du relief. Des efforts sont parfois réalisés concernant la couleur des matériaux ou la pente des toits par rapport au dénivelé. Dans l'ensemble, la majorité des bâtiments ne crée pas de véritables points noirs paysagers.



**Les plateaux-clairières et les plateaux ouverts**



La présence de la forêt détermine le rapport entre les espaces ouverts et les espaces cloisonnés.

La déprise agricole accentue le phénomène de fermeture des paysages par les boisements.

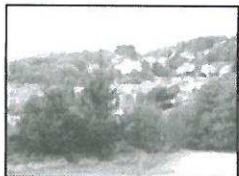


- Paysages de plateaux fermé et ouverts -

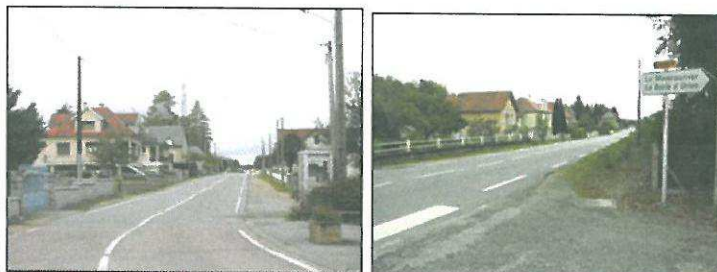
L'expansion de la forêt a réduit peu à peu les terres agricoles à des espaces de clairières.

Les zones de plateaux ouverts, notamment à l'Ouest, offrent des points de vue dominants sur l'espace agricole vallonné.





### La D 26, porte d'entrée du territoire ?



- Les abords de la D 26 -



Depuis la RN 89, la D 26 marque l'entrée Sud de la commune de Corrèze au carrefour de la Gare de Corrèze.



Ce secteur où s'exerce une forte pression foncière, (du fait de sa situation à proximité de la nationale et de l'accès aisé vers Tulle et Egletons), ne présente pas une grande qualité paysagère. Les abords de la route ne sont pas traités. Les constructions à usage d'habitat et d'activités sont alignées de part et d'autre de la voie, sans épaisseur. Elles se sont développées au gré des opportunités foncières, sans cohérence d'ensemble.





### Les routes d'intérêt touristique

Les routes permettent de partir à la découverte de paysages variés. Ainsi, les ambiances diffèrent selon le site, l'altitude ou la végétation. Les routes en fond de vallon, bordées d'arbres, offrent un paysage fermé.



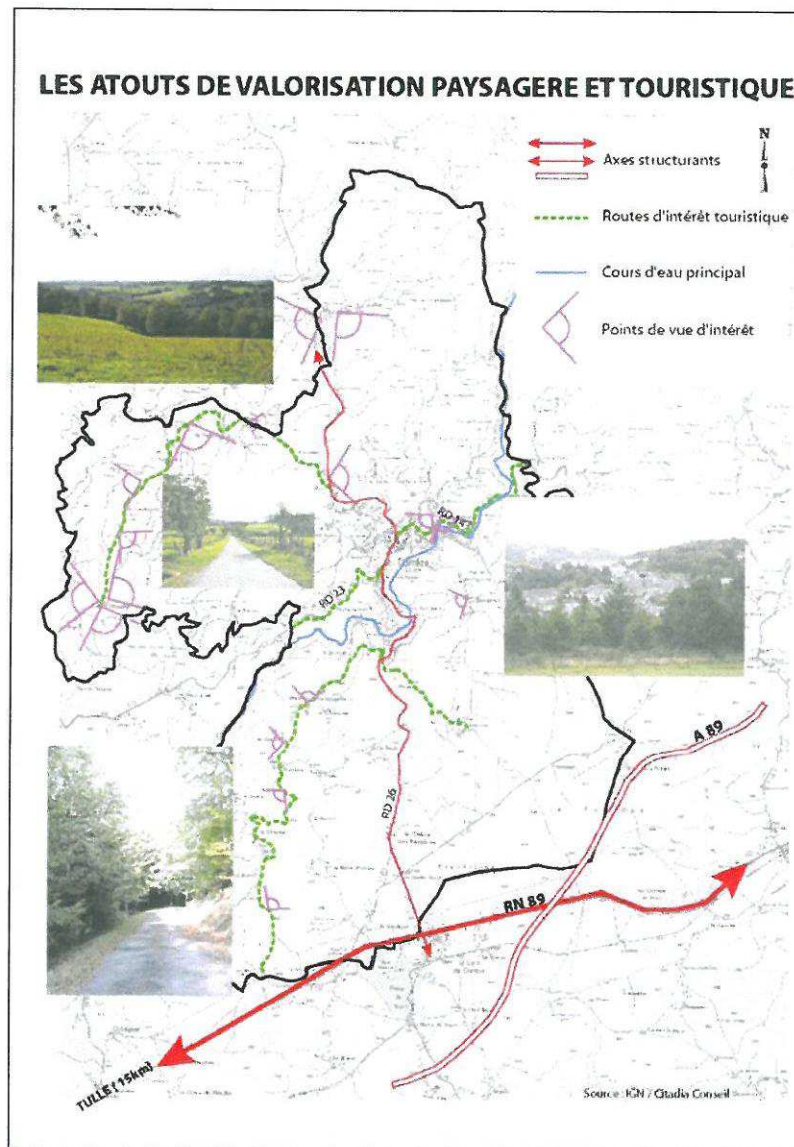
Les routes en balcon, telle la route de l'Hospital, dominant des paysages de grande qualité : espaces vallonnés, forêts, étendues prairiales.



Les boisements implantés aux abords des voies masquent souvent des ouvertures visuelles sur les paysages qu'elles surplombent. Certains axes pourraient offrir des vues dégagées aujourd'hui cloisonnées par la végétation arborée.



Quelques surplombs, notamment le pôle sportif situé au-dessus du village, offre un point de vue exceptionnel sur le bourg et permet une bonne lisibilité du tissu urbain dans son « écriin » de verdure.

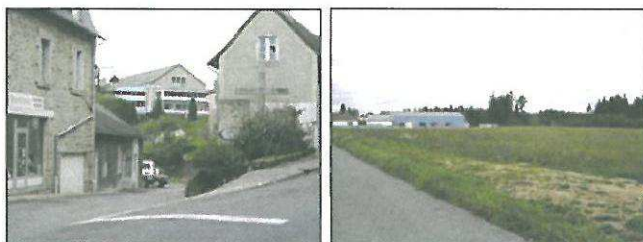
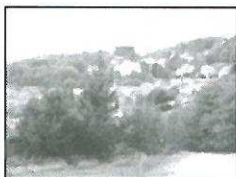




## Urbanisation et qualité des paysages

### Impact du bâti

Les bâtiments et habitations construits avec des matériaux, couleurs et volume très éloignés des constructions traditionnelles créent des ruptures visuelles dans le paysage. En voici quelques exemples :



- Bâtiments à usage d'activités le long de la RD 22 -



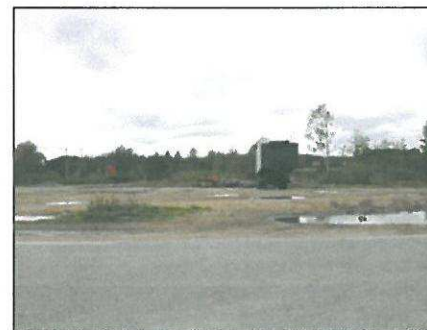
- Constructions à usage d'habitation, secteur des Chêne des Bergères-



- Bâtiments à usage agricole -

2005-2006

### Impact des dépôts aux abords des routes



- Dépôts de gravats aux abords de la D 26 -

Le manque de valorisation des abords de la D 26 est accentué par cet espace délaissé en bordure de voie.



- Décharge route du Peuch -

La route qui relie le hameau du Peuch à celui de l'Hospital représente une voie d'intérêt touristique par la qualité des paysages et les points de vue qu'elle offre aux visiteurs.

Cette décharge, située dans un milieu naturel préservé, portait atteinte, en termes de perception et d'ambiance, à l'environnement de ce secteur, par ailleurs en limite de ZNIEFF. La commune a entièrement réhabilité le site.





## II. Analyse environnementale

### Les inventaires et protections environnementales



#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique

##### Les ZNIEFF



Sur la commune, les ZNIEFF sont de type II. Ces protections n'ont pas de portée réglementaire, il s'agit d'un inventaire environnemental précis. Elles constituent des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes. Selon les recommandations du PAC, il conviendra de proscrire la multiplication des zones urbaines, les infrastructures, les grandes exploitations agricoles, les pollutions.



##### ● Vallée supérieure de la Corrèze (1939 ha)

Une partie de cette zone se situe en contrebas des hameaux du Peuch et de l'Hospital à l'Ouest. Elle englobe les vallons formés par les ruisseaux de Viers et des Dagues.



L'autre partie recouvre les gorges encaissées de la Corrèze qui déroule ses méandres de l'aval du bourg en direction du Sud-Ouest.



##### ● Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle (4496 ha).

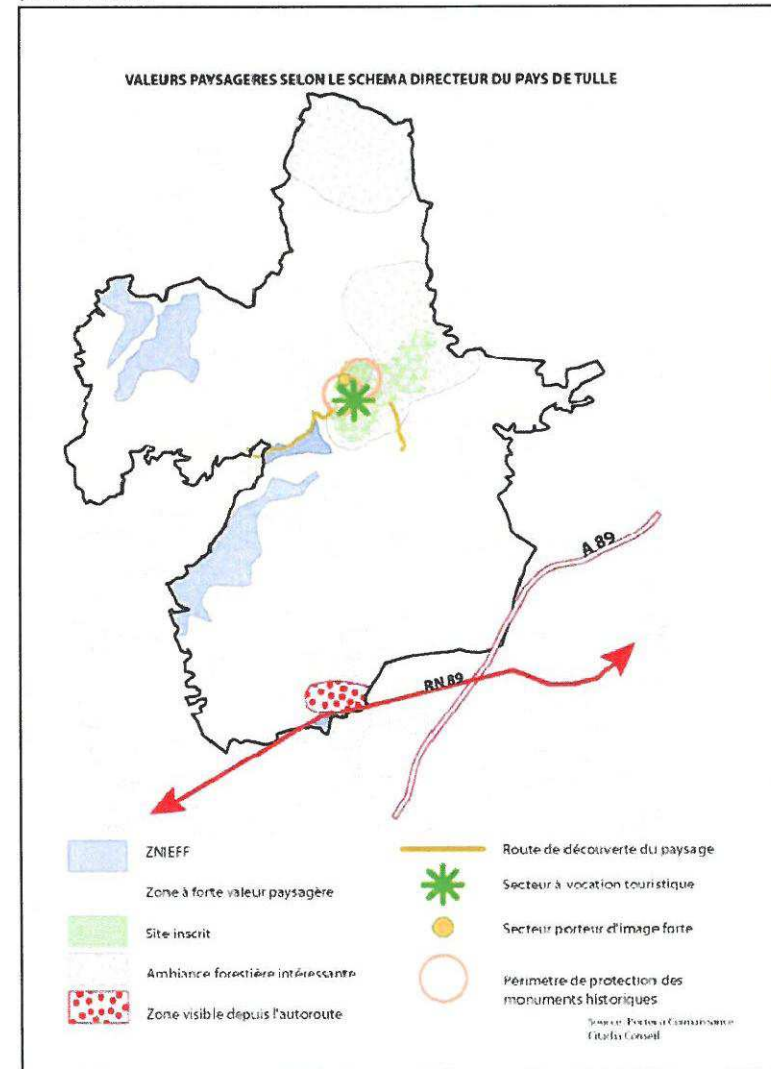
Cette ZNIEFF comprend la rivière de la Corrèze dans la partie Nord-Est du territoire.

Le secteur recouvre 11 communes. Cet ensemble a été retenu principalement pour la qualité des eaux. La

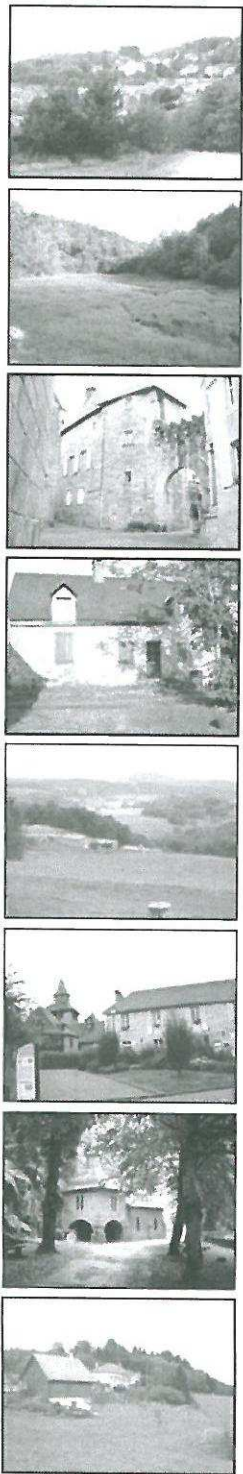


Corrèze est une rivière classée pour la protection des poissons migrateurs (truite fario).

Les études menées à la station de réseau hydrobiologique et piscicole de la Corrèze font état d'une situation perturbée en 1994 et 1997. Les espèces sensibles sont de moins en moins présentes.





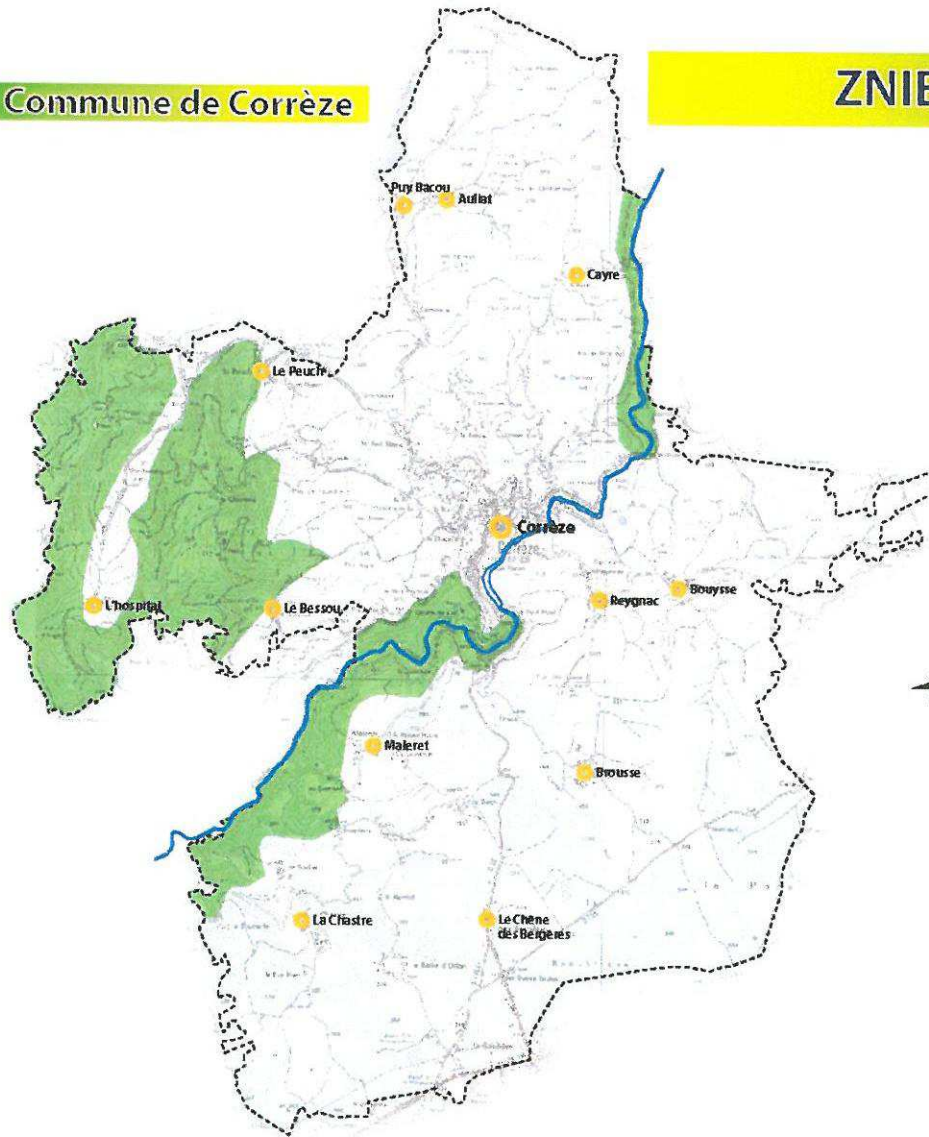


Commune de Corrèze

ZNIEFF



DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

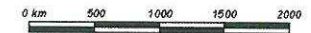


Légende :

ZNIEFF



Echelle :





Plan Local d'Urbanisme -



## Les boisements

Une partie des boisements de la commune est réglementée et soumise au régime forestier.



## Les sites inscrits et classés

Le Bourg de Corrèze et la vallée de la Corrèze (100 ha) constituent un site inscrit par arrêté du 26 mars 1980. La Corrèze est classée sur tout son cours, ainsi que ses affluents, pour la protection des poissons migrateurs. La rivière et ses affluents sont par ailleurs qualifiés de « rivières réservées » (aucune concession ne peut y être donnée pour des entreprises hydrauliques nouvelles).



## Les Monuments Historiques

Trois éléments de qualité architecturale et patrimoniale, situés dans le bourg, sont classés au titre des Monuments Historiques.

- la chapelle de Pénitents Blancs (par arrêté du 31 mai 1988)
- l'Église St-Martial (par arrêté du 29 février 1972)
- la Porte de ville (par arrêté du 26 janvier 1927)



## Le PNR de Millevaches en Limousin

La commune se situe dans le Parc Naturel Régional de Millevaches. Le PLU prendra en compte les dispositions de la Charte du Parc.



2005- 2006

## Les sites archéologiques

La commune comprend de nombreux sites archéologiques répartis sur l'ensemble du territoire.

## Les risques naturels et technologiques

La commune est soumise au risque inondation de la Corrèze.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs a identifié la commune comme soumise également aux feux de forêts.

La commune est concernée par des arrêtés de catastrophes naturelles.

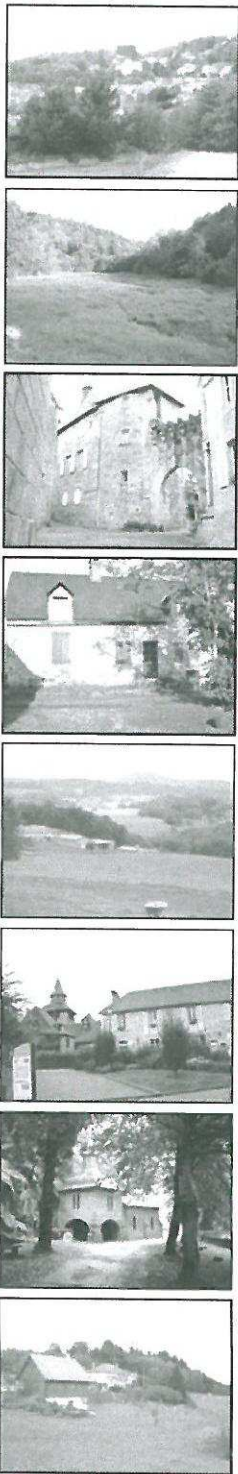
Risques	Dates	Date arrêté
Tempête	Du 6/11/82 au 10/11/82	18/11/82
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Du 25/12/99 au 29/12/99	29/12/99
Inondations et coulées de boue	Du 05/07/01 au 06/07/01	06/08/01

## La qualité des eaux

Le territoire communal est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin « Adour-Garonne » approuvé le 31 décembre 1998.

Le point du réseau national de bassin sur la Corrèze est relativement éloigné, à l'amont de Tulle. Un réseau départemental complémentaire est mis en œuvre depuis mars 2001 selon un protocole Agence de l'Eau Adour-Garonne et Conseil Général de Corrèze en amont et en aval de Corrèze.

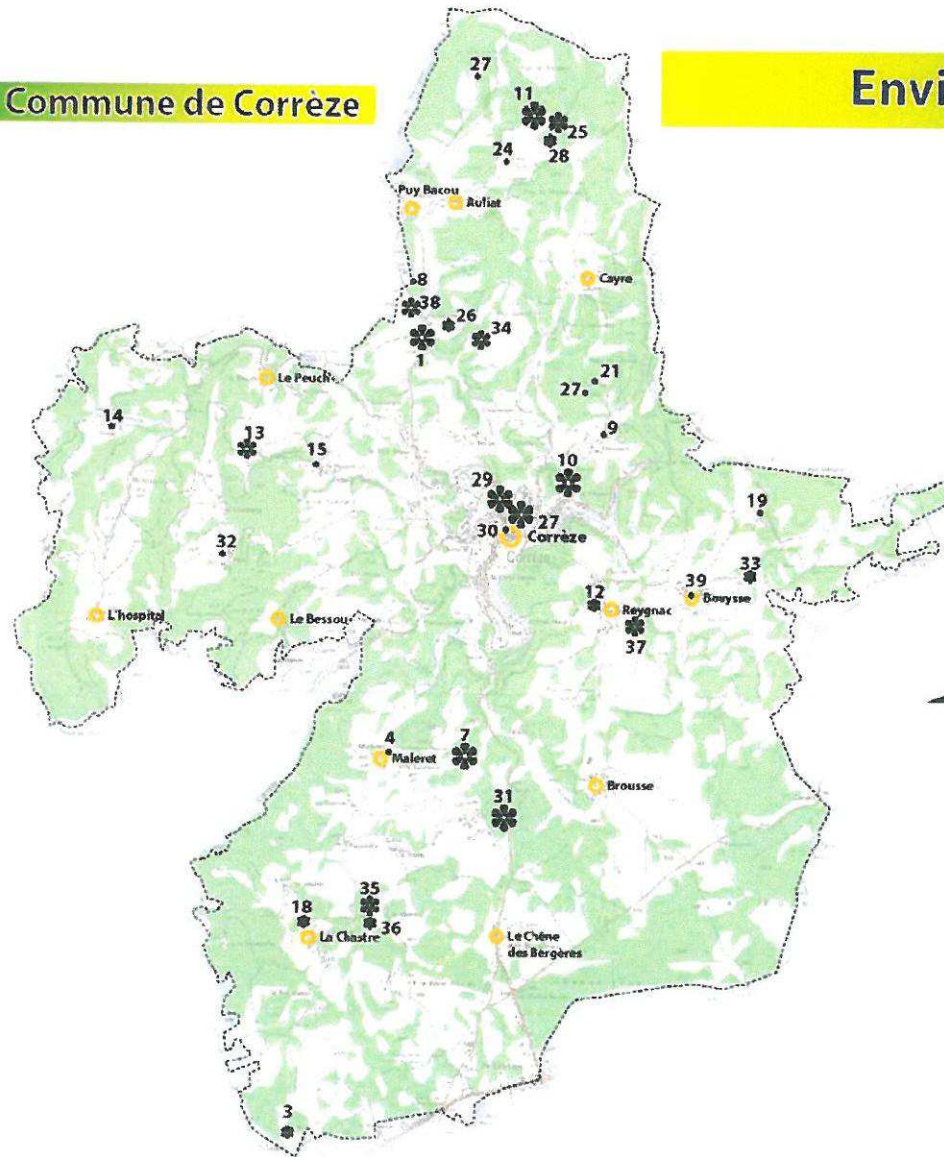




Commune de Corrèze

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

Environnement



Légende :

- Zone Boisée
- Sites archéologiques
- 15** Numéro de site archéologique



Source : DRAC, Pex 16 A Connaissance-

Echelle :





## Les ressources en eau

Il existe des captages publics pour l'alimentation en eau potable sur la commune. Tous sont protégés.

Les périmètres de protection des captages de Mascombes, Puy d'Urlan et Lavialle, alimentant la commune de Bar sont situés pour partie sur le territoire de Corrèze. Les captages d'Orliaguet 1 et 2 alimentant Gimel, sont également implantés sur la commune, ainsi que la partie amont de la zone sensible des captages d'Orliaguet 3 et 4.

La mise en conformité des captages a été réalisée et le réseau public a été en grande partie restructuré. Les travaux de reminéralisation et de désinfection de la ressource en eau demandés par la DDASS sont à l'étude.

## Les déchets

La commune adhère au SIRTOM d'Egletons.

Une déchèterie s'est implantée sur Corrèze, au Roc Blanc, et a ouvert depuis le 2 juin 2004.

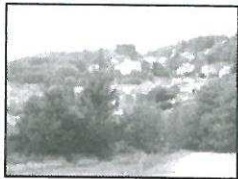
En matière de traitement des déchets, la commune comprend une décharge, la décharge du Peuch.

Le Porter à Connaissance note que la décharge du Peuch doit être réhabilitée. D'après la municipalité, les travaux ont été réalisés. Suite à l'analyse de terrain, cette réhabilitation ne permet pas de masquer ce point noir paysager.

## LES DONNÉES AGRICOLES : PLAN D'ÉPANDAGE

D'après la Chambre d'Agriculture, huit exploitations possèdent un plan d'épandage réglementaire avec des parcelles situées sur la commune pour une superficie brute totale de 488 ha.(cf. carte ci-après). La plupart des terrains sont exploités en prairie. Selon l'étude du plan d'épandage de juin 2003, les besoins annuels en surface d'épandage sont estimés à 7 ou 8ha. Les boues de la station d'épuration sont en partie valorisées par l'agriculture. La rénovation de la station d'épuration permettra de valoriser les boues à raison de 12 tonnes de MS/ha/10 ans/. Un stockage couvrant 8 mois de production sera aménagé sur le site de la station d'épuration.



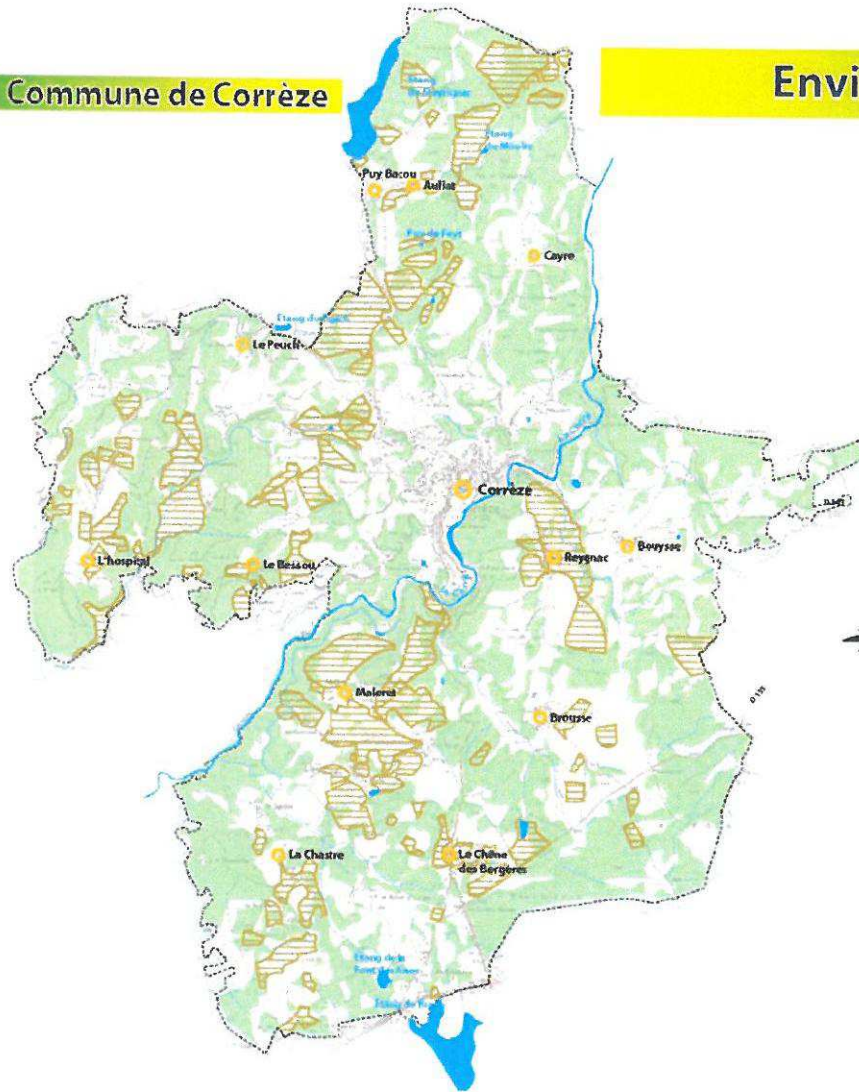


Commune de Corrèze

# Environnement



DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE



Légende :

- Zone Boisée
- Zones d'épandages

Source : Chambre d'Agriculture de la Corrèze



Echelle :

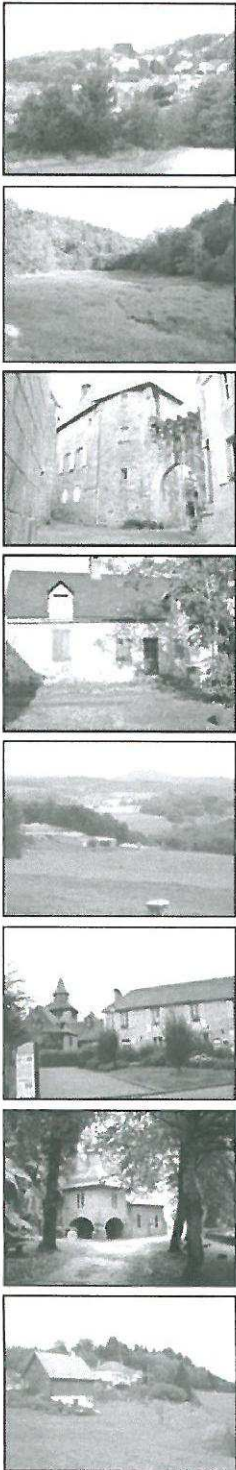




## Bilan / constats et problématiques territoriales

CONSTATS	Problématiques territoriales
<b>Environnement - Paysages</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un paysage qui alterne entre plateaux et vallons</li> <li>- Un couvert végétal qui limite l'impact paysager des constructions sur les versants</li> <li>- Un bourg « aéré » par la présence de végétaux, jardins privés et espaces libres de construction (ruisseau)</li> <li>- Zones humides, tourbières en partie Nord</li> <li>- Des espaces empreints de ruralité sur les plateaux</li> <li>- Une entrée Sud qui offre un paysage déstructuré</li> <li>- Des points noirs paysagers ayant des incidences sur la qualité des paysages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Conserver le couvert végétal existant sur les versants</b></li> <li>⇒ <b>Préserver les fonds de vallons et abords de cours d'eaux</b></li> <li>⇒ <b>Quel équilibre entre développement touristique et préservation des sites ?</b></li> <li>⇒ <b>Requalifier l'entrée Sud du territoire .</b></li> </ul>



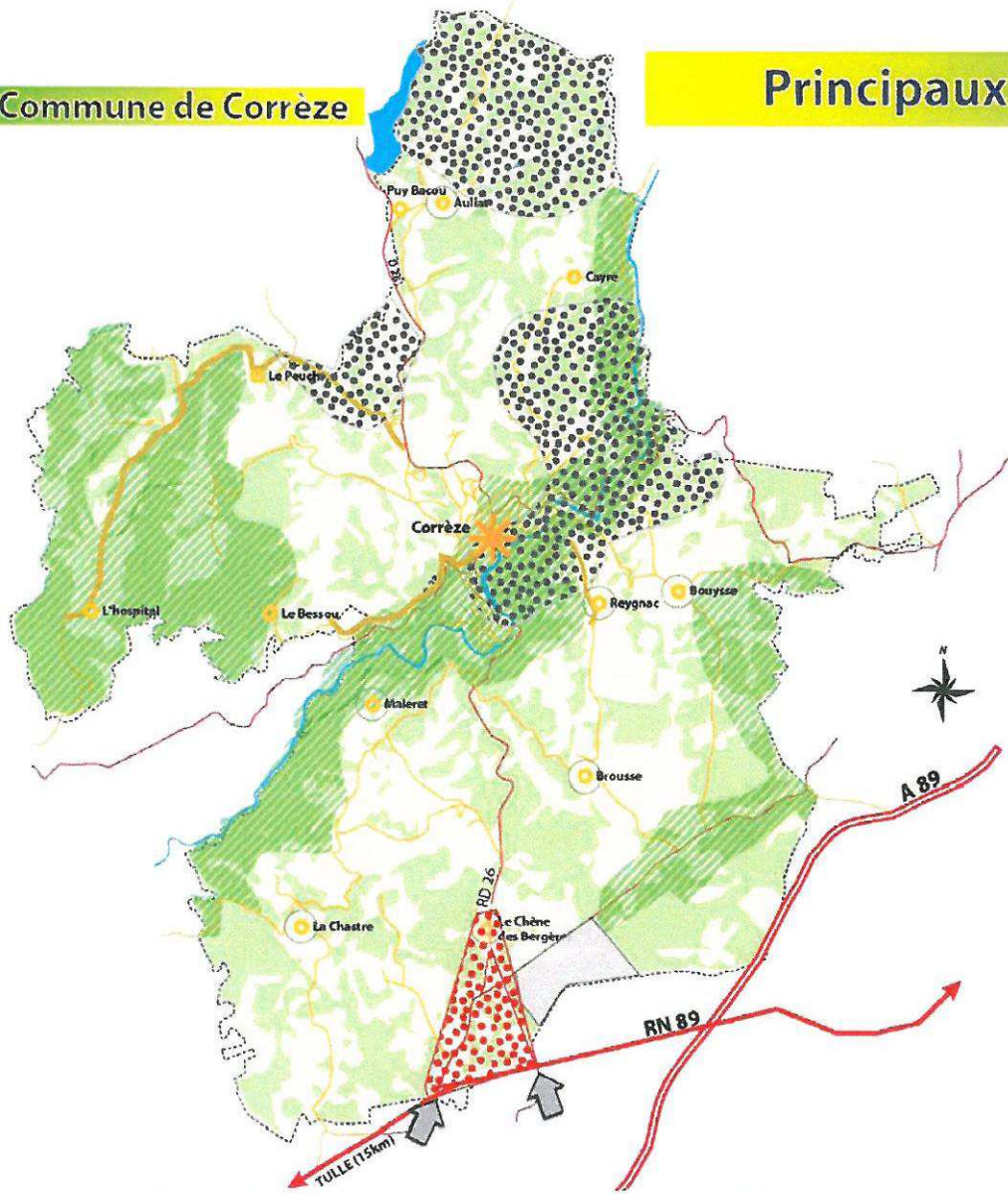


Commune de Corrèze

## Principaux constats



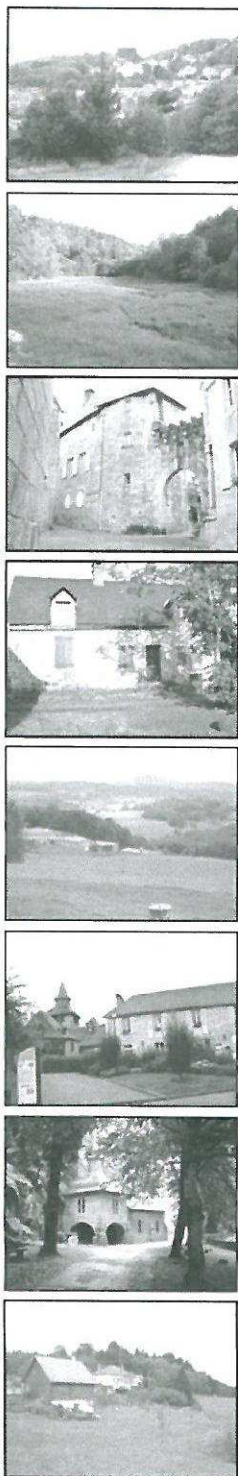
DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE



### Légende :

-  Zone à forte valeur paysagère. Espaces ouverts, perspectives visuelles à préserver à l'ouest. Vallée de la Corrèze.
-  Masses boisées de qualité à conserver comme élément identitaire. Zones humides, tourbières.
-  Secteur soumis à une pression foncière importante. Développement à maîtriser. Urbanisation en profondeur. Limiter le nombre d'accès.
-  Route de découverte du paysage et d'intérêt touristique.
-  Hameaux à vocation agricole
-  Hameaux à vocation résidentielle
-  Porte d'entrée de la commune depuis les grandes infrastructures de transports:
-  Secteur à vocation touristique à conforter
-  Zone à vocation économique.
-  Masses boisées
-  Etendues prairiales, pâturages





## CONSTATS

- Soide migratoire: principal moteur de la croissance démographique
- Population vieillissante: augmentation du nombre de personnes de plus de 75 ans (23% de la population totale).
- Des ménages dont la taille diminue
- Un territoire entre résidentiel et villégiature.
- Une commune qui draine de nombreux actifs de l'extérieur mais qui offre peu d'emplois correspondant aux profils des résidents.
- Une pratique de l'intercommunalité
- Absence de transports en commun (excepté scolaire) et de liaisons douces entre les équipements.
- Des potentialités de développement touristiques
- Des hameaux qui partagent leur vocation entre agriculture et résidentiel (secondaire notamment)
- Un petit patrimoine rural de qualité mais occulté par le patrimoine reconnu et protégé du centre ancien.
- Des constructions relativement bien intégrées au relief en "terrasse" à proximité du bourg.
- Un environnement de qualité, source d'attractivité
- Le secteur à proximité de l'entrée Sud de la commune est soumis à une pression foncière importante dû à son accès aisée depuis la RN89 et A89
- Une entrée Sud du territoire peu mise en valeur

## PROBLEMATIQUES

- Faut-il créer de nouveaux équipements pour anticiper l'arrivée de nouvelles populations?
- Comment répondre aux besoins en équipements et logements des populations spécifiques ? (personnes âgées, jeunes....)
- Comment accompagner l'évolution de la structure des ménages ?
- Comment intégrer la dimension intercommunale pour rendre le projet de territoire cohérent?
- Quelle évolution attendue du profil des résidents ?
- Quel rôle doit jouer le centre bourg au regard de l'évolution de certains hameaux?
- Corrèze souhaite-t-elle devenir un pôle du tourisme vert dans le canton?
- Quelle forme d'urbanisation privilégier?
- Les hameaux: quelles vocations privilégier?
- Comment concilier, préservation, valorisation et développement?
- Le vieillissement va-t-il créer les emplois de demain?

## ENJEUX PRINCIPAUX









- Quantifier et qualifier les besoins en équipements
- Préserver et valoriser l'environnement
- Limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles
- Mettre en place les conditions permettant d'assurer le renouvellement de la population
- Organiser et structurer le développement urbain de la commune
- Valoriser le potentiel touristique
- Favoriser le développement économique

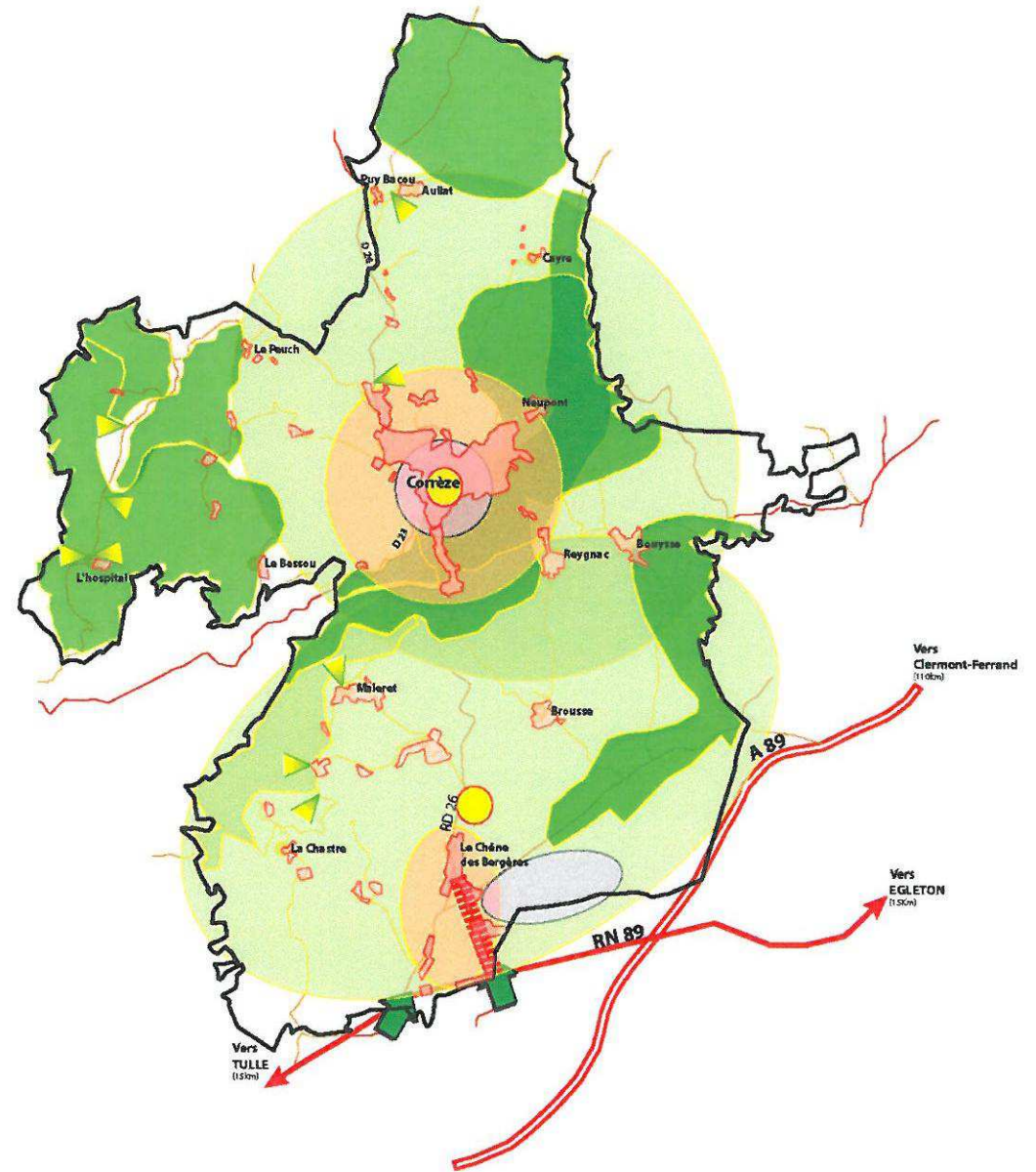
## DECLINAISONS

- Programmer et pérenniser les équipements permettant d'accompagner les évolutions socio-démographiques (notamment le collège).
- Offrir des conditions favorables à la création de logements locatifs.
- Protéger les zones naturelles de qualité, sources d'attractivité (masses boisées, zones humides, fond de vallées, sites tourbeux, points de vue...)
- Protéger les espaces agricoles en définissant des limites claires et durables entre zones urbaines et agricoles afin d'assurer la pérennité des exploitations et des paysages.
- Programmer la croissance démographique et du parc de logement pour organiser et structurer le développement. Ceci devra se faire en concertation avec les communes riveraines dans un souci de cohérence et d'équilibre dans la répartition de l'offre en logement sur le bassin de vie de Corrèze.
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle communale afin de garantir les parcours résidentiels
- Privilégier les secteurs en conformité avec la loi montagne et notamment en continuité de l'urbanisation existante en prenant en compte les contraintes techniques et naturelles.
- Organiser le développement touristique. Cela passera par la création de nouveaux équipements ou le renforcement de la capacité d'hébergements touristiques.
- Favoriser le dynamisme économique :
  - tissu commercial du centre bourg
  - ZAC de la Montane
  - implantations d'artisans en lien avec le développement touristique (artisans d'art) dans des anciennes échoppes de la ville-close .



## ENJEUX

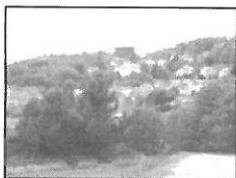
- 
**Espaces naturels méritant une protection particulière**  
 (éléments identitaires de la commune: masses boisées, fonds de vallées, zones humides et sites tourbeux).
- 
**Secteurs à vocation principalement agricole**  
 (pérennité des exploitations et du paysage).
- 
**Pôle de développement économique.**  
 Dynamisme économique à renforcer en confortant complémentirement le tissu de service et de commerce en centre bourg et en s'appuyant sur la zone d'activité intercommunale de la Montane.
- 
**Principaux secteurs préssentis de développement de l'habitat.**  
 (Accompagner le développement économique programmé par une gestion raisonnée des espaces à vocation d'habitat).
- 
**Porte d'entrée touristique**
- 
**Secteur à vocation touristique.**  
 Accueil, information, diffusion des flux touristiques.
- 
**Points de vue intéressants à conserver**
- 
**Requalifier l'entrée Sud**  
 (Forme urbaine adaptée au site, création de densité...)





## Chapitre 3 : LES CHOIX RETENUS





## 3-1 les choix retenus pour établir le PADD

### Préambule

Le projet de territoire est porté par 3 axes majeurs qui traduisent les ambitions de la municipalité visant à positionner Corrèze au regard des entités territoriales auxquelles elle adhère (PNR de Millevaches en Limousin, Communauté de communes du Pays de Tulle) :

- ⇒ Positionner Corrèze comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional de Millevaches et du Pays de Tulle.
- ⇒ Affirmer le secteur « Gare de Corrèze » comme véritable porte d'entrée de la commune et zone de développement.
- ⇒ Renforcer l'attractivité touristique de la commune au regard de son positionnement privilégié et d'un environnement de qualité.

Sur la base de ces axes majeurs, le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions de la municipalité, répondant aux enjeux du territoire communal et aux principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi Urbanisme et Habitat.

Dans cette perspective les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme l'équilibre social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

2005- 2006

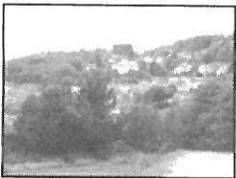
### 3-1.1 Rappel des objectifs du PADD :

- ⇒ Relancer et orienter le développement démographique de Corrèze
- ⇒ Considérer le développement économique comme moteur du développement de Corrèze
- ⇒ Affirmer l'attractivité touristique de Corrèze
- ⇒ La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement
- ⇒ Un développement urbain programmé : fixer de nouvelles limites au bourg, étendre le secteur sud et densifier certains hameaux.

### **Relancer et orienter le développement démographique de Corrèze :**

Corrèze un chef lieu de canton dynamique qui attire des populations aux caractéristiques variées (jeunes couples avec enfants, personnes âgées, touristes, résidents secondaires qui se sont installés de façon permanente sur la commune...) et ont des aspirations différentes. Au regard de la situation actuelle, le développement urbain apparaît nécessaire afin de pallier au vieillissement de la pyramide des âges et assurer un maintien, voire un développement de la population locale.

L'objectif est donc de conserver et de développer le nombre d'habitants, et de sauvegarder ses équipements. Le scénario de développement retenu correspond à l'hypothèse haute de développement soit un objectif de 1278 habitants pour 2008 et 1345 habitants pour 2016. (soit un taux annuel de croissance démographique de 1 %.



A partir de ce scénario, l'objectif de maintien des services existants et de développement de nouveaux services est directement lié à l'extension de l'habitat dans les zones urbaines et à urbaniser proches des pôles d'activités économiques de la commune et proches du centre bourg.



Le choix de ce scénario visant à augmenter le niveau de population s'appuie sur un solde migratoire positif engendré par un développement de l'attractivité de la commune lié à l'implantation d'activités économiques sur les zones aménagées au sud du bourg.



### **Considérer le développement économique comme moteur du développement de Corrèze**

Le PLU renforce l'activité économique en prévoyant à terme l'extension de la zone d'activités intercommunale au Sud du bourg. Un secteur communal à vocation d'accueil d'activités est également créé à proximité de centre bourg afin de compléter et de diversifier l'offre, et de permettre l'accueil des activités artisanales nécessaires au fonctionnement du territoire.



Le tissu commercial, artisanal et de services du bourg sera maintenu afin de répondre aux besoins des nouvelles populations.



Le PLU vise également à développer l'activité agricole en préservant les terres les hameaux agricoles et en organisant l'urbanisation future en continuité du bourg et des hameaux.



Toutes ces mesures de soutien et de développement de l'activité économique contribueront à la relance démographique attendue.



### **Affirmer l'attractivité touristique de Corrèze**

Le renforcement de l'image de la commune comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional vise à favoriser le développement du tourisme vert.

Le tissu commercial du centre bourg sera également renforcé par l'accueil d'artisans d'art en favorisant la réhabilitation d'anciennes échoppes contribuant ainsi à l'activité touristique.

Le PLU permet l'évolution de l'habitat rural afin d'étoffer l'offre en hébergements touristiques, et prévoit des mesures de protection des sentiers de randonnées.

### **La mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.**

La qualité des paysages et de l'environnement de Corrèze, la valeur patrimoniale du bourg et des extensions urbaines bien intégrées offre un cadre de vie agréable et source d'attractivité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise, à travers cet objectif, à éviter toute banalisation paysagère et toute fragilisation des espaces naturels. Cela est traduit en particulier par des protections fortes des espaces boisés de qualité et des zones sensibles et par une limitation forte du développement de l'urbanisation sur certains secteurs.

Le PLU définit ainsi des limites claires et durables entre zones urbaines et zones naturelles ou agricoles. Il veille également à préserver les usages agricoles et sylvicoles nécessaires à l'entretien des paysages.





**Un développement urbain programmé : fixer de nouvelles limites au bourg, étendre le secteur sud et densifier certains hameaux.**

La relance démographique souhaitée et l'accueil de nouvelles activités passent par un nécessaire développement urbain. Le PLU prévoit des extensions urbaines à proximité des zones d'activités et en continuité du bourg. Il permet également une extension de certains hameaux tout en gérant la distinction entre ceux dont la vocation est agricole et ceux dont la vocation est résidentielle. Le développement urbain est organisé en plusieurs phases (à court terme, et à long terme) dans les différents secteurs afin qu'il soit progressif et compatible avec les capacités d'accueil des équipements de la commune.

Le scénario de développement retenu fixe comme objectif la création de 6 à 10 logements par an, avec pour conséquence un parc de logement estimé à 865 pour 2016 dont 70 % en résidences principales. Cela se traduit par un besoin de création total de 144 logements entre 1999 et 2016.



**3-1.2. La prise en compte des contraintes supra-communales et des servitudes d'utilité publique.**

**Les normes supérieures**

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, les chartes de Parc Naturels Régionaux,... Il doit également être compatible avec les ressources en eau et les objectifs de qualité et de quantités des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis dans les SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et des gestion des eaux).

***Le Schéma Directeur du Pays de Tulle et SCoT du Pays de Tulle***

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) était en cours d'élaboration lorsque le PLU était en voie de formalisation. Depuis Le SCoT a été approuvé.

*Dispositions du PLU* : les espaces naturels sensibles à très forte valeur écologique et paysagère sont valorisés et protégés, y compris en zones urbaines. Les espaces agricoles sont protégés par un classement spécifique permettant de conforter cette activité agricole. La vocation de bourg structurant du secteur est confirmée notamment par les choix en faveur de la mixité urbaine, du développement économique, touristique, du maintien d'un tissu agricole vivant, etc.

Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques d'intérêt intercommunal ont été définis en concertation avec les travaux de réflexion sur le SCoT.



### **Le Programme Local de l'Habitat :**

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Tulle prévoit :

- d'agir sur le foncier pour mieux gérer le territoire et l'urbaniser en fonction des besoins locaux,
- d'agir sur le locatif permanent par la mise à niveau du parc public et une production nouvelle tant publique que privée,
- d'agir pour le compte de publics spécifiques grâce une production adaptée de logements,
- d'agir dans la durée par la structuration des acteurs, l'observation et l'évaluation partagées ainsi que la communication.

Ces orientations ont été prises en compte par la commune de Corrèze. La décision d'élaboration d'un PLU répond ainsi à la première des orientations du programme d'action du PLH. L'inscription dans le PADD d'une recherche de diversification des offres en matières de logements destinés aux personnes jeunes et aux personnes âgées et d'une incitation à l'amélioration du bâti répond également aux orientations du PLH.

### **La charte du PNR de Millevaches en Limousin**

La charte a été approuvée le 31 octobre 2003. Les orientations concernant la commune de Corrèze ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU. Elles concernent notamment :

- la préservation de la ressource en eau : la Corrèze est identifiée comme rivière d'intervention prioritaire. Le classement en zone

N et en espace boisé classé des abords de la rivière contribue à sa préservation

- l'organisation d'une gestion adaptée de l'espace : Le PADD affiche une volonté de mise en valeur du cadre de vie et de préservation de l'environnement, et vise également à développer l'activité agricole en préservant les terres les hameaux agricoles.
- Le développement des activités économiques du territoire : le PADD comporte des objectifs forts pour tous les secteurs d'activités du territoire (zone d'activité, commerces et artisanat en centre bourg, tourisme, agriculture...).

### **Le SDAGE Adour-Garonne**

Tous les captages alimentant la commune sont protégés.

Le PLU prend en compte et conforte ces périmètres de protection Il prend en compte également le risque d'inondation de la Corrèze.

### **Les règlements et les lois**

**La loi N°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat qui pose les principes suivants : (article L145-3 du code de l'urbanisme)**

- préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard





- l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Le PLU peut délimiter des zones à urbaniser de taille et de capacité limitée, en discontinuité de l'urbanisation existante, si une étude démontre que ce choix est compatible avec les grands objectifs de protection: agriculture, paysages, milieux naturels et risques naturels.
- Le développement touristique doit prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable respecte ces principes en fixant un objectif visant un développement urbain programmé (fixer de nouvelles limites au bourg, étendre le secteur sud et densifier certains hameaux).

Le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement déterminent les conditions de mise en œuvre des extensions urbaines en recherchant une continuité avec les zones urbaines existantes, et en recherchant une qualité du cadre de vie notamment par des contraintes d'implantation des constructions et par le maintien d'espaces naturels au cœur ou en frange des secteurs concernés.

2005- 2006

### **La loi sur l'eau N°92-3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II.**

Elle impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Le PLU prend en compte et conforte les périmètres de protection des captages et les orientations prises en matière d'assainissement collectif et autonome par le Schéma Directeur d'assainissement de la commune.

L'article 4 du règlement prévoit des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales.

### **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :**

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages impose que soit pris en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article L123-1 7°).

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du PLU. Les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements, et les vallons sont préservés par un classement en zone N et en espaces boisés classés. Enfin, les articles 11 et 13 visent à assurer une préservation de la qualité patrimoniale du bourg, ainsi qu'une meilleure insertion des constructions dans leur environnement et une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés.



**La loi n°95-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme**

Cet article prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes des constructions devront respecter un recul de 75 m de l'axe des voies à grande circulation et de 100 de l'axe des autoroutes, voies express et déviations.

Le territoire de la commune de Corrèze est traversé en partie au Sud par la RN 89 et il est bordé en partie au Sud par l'A 89. Les espaces non urbanisés bordant ces axes ont été préservés de toute urbanisation et classés en zone agricole.

**La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole**

Cette loi précise qu'il est nécessaire de prendre en compte les fonctions économiques, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Le PLU favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des

extensions d'urbanisation. Le PLU veille à assurer la pérennité des exploitations et notamment la possibilité de diversification économique en permettant la possibilité de changements d'affectation des bâtiments agricoles dans certains hameaux.

**La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995**

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. La commune de Corrèze est concernée par l'autoroute A 89, classée en catégorie 2, avec pour incidence une bande de 250 m affectée par le bruit de part et d'autre de la voie. Ce périmètre reporté sur les documents graphiques annexes du PLU précise au constructeur, les normes d'isolation phonique à respecter. Dans le cas présent, ces mesures ne concerneront que des bâtiments liés à une exploitation agricole, compte tenu du classement des terrains sur les secteurs concernés.

**La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

Cette loi affirme notamment le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de mixité sociale. Ce principe de mixité sociale, et également d'équilibre et de diversité entre l'emploi et l'habitat sont repris par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU prévoit ainsi une recherche de diversification des offres en matière de logements et la création d'espaces d'accueil d'activités économiques en lien direct avec de nouveaux secteurs d'habitat.



Plan Local d'Urbanisme -

**La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.**

Cette loi a pour objectif :

- de faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs de logements,
- de soutenir la construction de logements sociaux dans les communes.

*Dispositions du PLU :*

Le PLU prend en compte les orientations du PLH et l'inscription dans le PADD d'une recherche de diversification des offres en matière de logements et d'une incitation à l'amélioration du bâti traduisent une volonté municipale de prendre en compte cette question du logement.

**Les Servitudes d'Utilité Publique**

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent dossier a été pris en compte pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2005- 2006

## 3-2 les choix retenus pour établir le règlement et le plan de zonage

### Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme le Plan Local d'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone a été établi en prenant en compte la morphologie du tissu urbain et les usages (notamment pour les zones agricoles et naturelles).

Chaque zone fait parfois l'objet de découpage en secteur afin de prendre en compte dans le règlement des dispositions particulières.

### Les zones urbaines :

- Les zones résidentielles mixtes UA et UB
- Les zones d'activités UX

### Les zones à urbaniser :

*A court terme (ouvertes à l'urbanisation)*

- à vocation d'habitat : 1AU
- à vocation d'activités 1AUx

*A moyen et long terme (non ouvertes à l'urbanisation)*

- à vocation d'habitat : 2AU
- à vocation d'activités 2AUx

### Les zones agricoles :

- Les zones A, vocation agricole exclusive

### Les zones naturelles :

- Les zones N, aucune possibilité de construction
- Les zones NI, activités de loisirs
- Les zones Nh, habitat possible autour des hameaux.



### **3-2-1. Les choix retenus en matière de zones urbaines :**

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises économiques, selon les prescriptions réglementaires :

L'élaboration du PLU retient deux types de zones :

- Les zones résidentielles mixtes UA et UB accueillant les constructions à vocation d'habitat, d'équipement, d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- la zone UX destinées à l'accueil des constructions à usages d'activités.

#### **La zone UA**

Elle correspond au centre ancien du bourg. Sa vocation est essentiellement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat, commerce et services. Les règles de constructions retenues tendent à assurer le maintien d'un tissu urbain dense dans le bourg, en imposant l'implantation des constructions à l'alignement des voies et en limites séparatives latérales, et en permettant une hauteur de construction à 9 m, à l'image du tissu urbain existant.

#### **La zone UB**

Cette zone correspond à l'extension urbaine. Elle est composée de trois secteurs à vocation d'habitat : Les secteurs UBa et UBb, à proximité du bourg, dans lesquels la densification est permise. Le secteur UBb de

(Neupont est ajusté sur la base des réseaux présents et les capacités de constructions restent limitées

Le secteur UBc sur le site de Gare de Corrèze, où une densité moindre est permise en continuité avec les caractéristiques du quartier.

#### **La zone UX**

- Cette zone correspond à une zone d'activités économiques destinée à recevoir des activités artisanales et localisées à proximité du bourg

La destination de la zone (activités artisanales) induit une hauteur de constructions limitée à 10 mètres hors tout et une emprise au sol portée à 70 %. Les caractères architecturaux des constructions, le traitement paysager des abords des constructions et des espaces libres ont été précisés afin de s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et bâti du bourg.

#### **Superficie des zones urbaines : récapitulatif par zones et secteurs**

Nom de zone PLU	Superficie (en ha)
UAa	12,4
UBa	47,6
UBb	34
UBc	63
UX	4.6
<b>Total zones urbaines</b>	<b>161,6 ha</b>

Estimation des surfaces non bâties à partir de la photo aérienne et du cadastre : 65 à 80 ha maximum sous réserve d'une analyse précise du parcellaire et de l'occupation du sol.

Les zones urbaines représentent 4.7 % de la superficie du territoire communal.

ou bien de 4,9%

### **3-2-2. Les choix retenus en matière de zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones naturelles non équipées, destinées à être urbanisées à court, moyen ou long terme. Leur hiérarchie (1AU, 2AU...) permet de phaser le développement en prenant en compte les besoins en logements, la réalisation des équipements.

Le PLU délimite donc deux types de zones AU: 1AU, 2AU. L'urbanisation de ces zones en continuité du bourg, d'une part et d'autre du secteur de Chêne Bergère permettra de densifier les tissus urbain existants.

**La zone 1AU** comprend deux secteurs :

- 1AUa, réservé aux constructions à usage d'habitation
- 1Aux, réservé aux constructions à usages d'activités.

les prescriptions réglementaires du PLU sur ces secteurs s'inscrivent dans la continuité de celles mises en œuvre pour les zones urbaines qu'ils prolongent afin de rechercher une bonne cohérence entre les extensions urbaines et le tissu urbain existant.

**La zone 2AU:**

La zone à urbaniser 2AU est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future à moyen ou long terme à vocation d'habitat. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

La délimitation de cette zone permet d'anticiper sur l'avenir du développement de la commune.

La zone à urbaniser 2AUx est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future à moyen ou long terme à vocation d'activité. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

La délimitation de cette zone permet d'anticiper sur l'avenir du développement économique de la communauté de communes (projet d'extension de la ZAC de la Montane).

La situation du secteur 2AUX en entrée de bourg induira une attention particulière en termes de traitement architectural et d'aménagement paysager. Les futures dispositions réglementaires du PLU devront veiller à reprendre les éléments de la ZAC définissant le projet urbain de ce secteur, en recherchant une bonne intégration au site et une harmonie architecturale des constructions.

Superficie des zones à urbaniser : récapitulatif par zones et secteurs

Nom de zone PLU	Superficie (en ha)
1AUa	11,4
1AUx	3,6
2AU	7,9
2AUx	54,7
Total zones à urbaniser	77,6 ha

Les zones à urbaniser représentent 2.2 % de la superficie du territoire communal.

Arrêté

28,9

430

53,4

2,4% arrêté





### **3-2-3 Les choix retenus en matière de zones agricoles :**

La zone A, zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole, identifie et protège les parties du territoire agricole reconnues pour leur valeur agronomique ou biologique de leur sol. Elle est soumise à une réglementation stricte qui assure sa préservation à long terme, tout en permettant le développement de constructions directement liées à cette vocation.

Afin de préserver les paysages ruraux des dispositions ont été prises pour réglementer l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel. Ceci se traduit par le respect des teintes traditionnelles utilisées dans la région, et l'interdiction d'utiliser des imitations de matériaux.

### **3-2-4. Les choix retenus en matière de zones naturelles:**

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle entoure le bourg de Corrèze, préservant ainsi son « écrin paysager ». Cette zone naturelle concerne également toute la vallée de la Corrèze, les vallons boisés, les espaces à forte valeur paysagère et les masses boisées.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur NI à vocation de loisirs
- Un secteur Nh constructible en zone naturelle.

Le secteur NI, localisé au sud du centre bourg correspond à l'emprise d'un camping et permet de conforter cet équipement touristique tout en préservant les caractéristiques naturelles du site.

Le secteur Nh, localisé autour de différents hameaux : ce secteur constitue une zone naturelle d'habitat modéré.

Dans cette zone, pour des raisons d'ordre paysager, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain (annexes comprises). La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout en cohérence avec l'habitat traditionnel existant sur ces hameaux. Les caractères architecturaux des constructions ont été précisés afin de s'intégrer au mieux à l'environnement naturel et bâti des hameaux. Les emprises des secteurs Nh ont été définis auprès des constructions existantes en donnant la possibilité d'une extension modérée des hameaux concernés, en prenant en compte leurs caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales, et en limitant les phénomènes d'extension linéaire.

#### Superficie des zones agricoles et naturelles

Nom de zone PLU	Superficie (en ha)	% de la superficie communale
A	2076	60,2 %
N, Nh, NI	1133	32,9 %
<b>Total zones A et N</b>	<b>3209 ha</b>	

Les zones agricoles et les zones naturelles couvrent 92.3 % de la superficie du territoire communal.



## Chapitre 4 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT





Le parti d'aménagement retenu prend en compte la protection des habitats naturels à fortes valeurs écologiques, le maintien du cadre de vie, la protection également des habitants face aux risques naturels et la préservation des grandes ressources environnementales.



**La gestion économe et équilibrée de l'espace**

Les dispositions prises participent à la gestion économe de l'espace conformément aux prescriptions du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces naturels



Le PLU prend en compte la qualité des espaces naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager. Ces espaces seront protégés du développement urbain par leur classement en zones naturelles. Les espaces boisés d'intérêt sont classés en Espaces Boisés Classés.

- Les espaces agricoles



La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces liée au développement urbain. Le présent PLU limite les extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes.



La protection des terres ayant une valeur agronomique et économique est garantie par le classement en zone agricole.



Le maintien des espaces agricoles et de l'agriculture permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.



- Les espaces urbanisés

Le P.L.U. privilégie la définition d'une enveloppe urbaine cantonnant l'urbanisation autour du centre bourg, du secteur de « Gare de Corrèze » et des hameaux existants. Il affirme le rôle central du centre bourg en assurant l'accueil des équipements collectifs et la rénovation du patrimoine bâti.

Dans une logique de long terme et de développement durable, le PLU s'attache à contrôler l'extension de l'urbanisation et à fixer les limites du développement urbain. Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'urbanisation de certains quartiers. Le quartier Gare de Corrèze fait notamment l'objet de prescriptions permettant de préserver la qualité paysage et les espaces naturels présentant un grand intérêt au cœur d'un espace urbanisé.

**La maîtrise des besoins en déplacements**

Les dispositions prises dans le cadre du PLU sont de nature à concourir à cet objectif. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen termes sont clairement définis et visent à éviter l'étalement urbain.

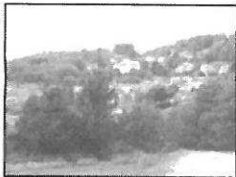
**La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes**

Des mesures participent à la préservation des écosystèmes et plus particulièrement :

- la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique national ou communautaire.

**La préservation des sites et des paysages**

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte. Ainsi, sont particulièrement protégés :



Plan Local d'Urbanisme -

Commune de Corrèze

- les grands espaces agricoles et paysagers (en zone A et N)
- les massifs boisés (en EBC)
- les points de vue d'intérêt.



Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'urbanisation de certains quartiers. Le quartier Gare de Corrèze et le secteur Chêne des Bergères font notamment l'objet de prescriptions permettant de préserver la qualité paysage et les espaces naturels présentant un grand intérêt au cœur d'un espace urbanisé.



### ***La protection des habitants face aux risques naturels***



Le PLU a pris en compte les secteurs susceptibles d'être inondés aux abords de la Corrèze.



La réglementation du PLU concernant ces zones interdit toute construction à usage d'habitation de façon à protéger les habitants contre les risques d'inondation. Il en est de même pour la prise en compte des risques d'incendie de forêt.



2005- 2006