

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA CORREZE

COMMUNE DE GIMEL LES CASCADES



Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune
de
GIMEL les CASCADES

RAPPORT ET CONCLUSIONS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce dossier comporte deux (2) pièces indissociables
Pièce n° 1 – Le rapport d'enquête et ses annexes (1)
Pièce n° 2 – Les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Destinataires : Monsieur le maire de Gimel les Cascades
Monsieur le Président du tribunal administratif de Limoges

(1) Les annexes sont uniquement jointes au dossier adressé au maire de Gimel les Cascades

Pièce n° 1

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA CORREZE

COMMUNE DE GIMEL les CASCADES

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR et ses annexes

TABLE DES MATIERES

1° - Généralités concernant l'enquête publique :

- 1.1-Objet de l'enquête**
- 1.2-Description du projet**
- 1.3-Le dossier d'enquête publique**
 - 1.3.1-Composition**
 - 1.3.2-Evaluation du dossier**
- 1.4-Avis des services consultés**
- 1.5-La concertation**

2° - Organisation et déroulement de l'enquête

2.1-Organisation

2.1.1-Désignation du commissaire enquêteur

2.1.2-Arrêté prescrivant l'enquête publique

2.1.3-Publicité et information

2.1.3.1-Par voie d'affiches

2.1.3.2-Publicité légale

2.1.3.3-Publicité par internet

2.2-Déroulement de l'enquête

2.2.1-Contacts préalables

2.2.1.1-Avec le maire de la commune

2.2.1.2-Visite sur les lieux

2.2.1.3-Permanences

3° - Analyse du dossier

3.1-Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

3.2-Le Plan Local d'Urbanisme

4° - Conclusions du commissaire enquêteur

4.1-Sur le déroulement de l'enquête publique

4.2-Communication du procès-verbal de synthèse rapportant les observations et contributions reçues au cours de l'enquête,

**4.3-Avis et commentaires du maître d'ouvrage.
Commentaires du commissaire enquêteur.**

1° – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L’ENQUÊTE

1.1 – Objet de l’enquête

1.2

Par délibération du Conseil Municipal du 10 Novembre 2014, la commune de Gimel les Cascades a décidé de prescrire l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme (PLU) ; conforme à la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain et à la Loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003 relative à l’Urbanisme et à l’Habitat ; à la loi du 3 Août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’environnement, à la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement et conformément à la Loi ALUR du 29 mars 2014, à la Loi d’Avenir pour l’Agriculture, l’Alimentation et la Forêt du 13 Octobre 2014 et la loi "climat et résilience" du 22 août 2021, complétée le 20 juillet 2023. Les objectifs sont de créer un véritable projet urbain sur la commune, tout en étant compatible avec le SCOT du Pays de Tulle et le PLH de la Communauté d’Agglomération de Tulle.

1.2 – Description du projet

La commune de Gimel les Cascades, se situe au centre du département de la Corrèze. Elle est traversée par la route départementale 1089, axe structurant du département qui permet de relier Brive à Ussel, en passant par Tulle ; ainsi que par l’autoroute A89 également appelée la Transeuropéenne qui permet de relier Bordeaux à Lyon via Clermont-Ferrand. Ceci permet ainsi à la commune d’avoir une position stratégique du fait de sa desserte routière. Elle fait partie intégrante de l’EPCI Tulle Agglo.

La population de la commune de Gimel les Cascades en 2021, donnée par l’INSEE, est de 768 habitants. Depuis 1975 (494 habitants), la commune a connu une croissance régulière, atteignant 776 habitants en 2015 mais elle a connu une légère baisse entre 2015 et 2021.

La commune a connu un développement régulier de son parc de logements au fil des décennies, passant de 239 logements en 1968 à 467 en 2021, soit un doublement en un peu plus de 50 ans. Ce rythme de construction soutenu traduit le dynamisme résidentiel de la commune

L’enjeu est de poursuivre l’accueil d’une population jeune et dynamique tout en permettant aux seniors de se maintenir sur la commune, afin de conserver une population homogène sur le territoire. Il s’agit également de faire prospérer une croissance démographique par rapport aux évolutions passées tout restant en cohérence avec les équipements communaux.

Les élus communaux souhaitent être attentifs aux types d’activités présentent sur la commune afin de leur permettre d’exister et de se développer en cas de besoin. Par ailleurs, il est important de maintenir l’activité agricole et de trouver un équilibre entre le maintien de l’agriculture et le développement de l’urbanisation.

Si l’activité agricole, demeure présente avec encore 5 exploitations en activité, dont certaines de taille significative, c’est surtout le secteur touristique qui structure aujourd’hui l’économie locale. En effet, la commune bénéficie d’un fort rayonnement touristique, principalement grâce à la renommée du site naturel exceptionnel des Cascades de Gimel, qui attire chaque année de nombreux visiteurs. Ce dynamisme touristique soutient également

d'autres secteurs d'activité tels que la restauration, l'hébergement touristique, l'artisanat local, mais aussi les services liés aux loisirs de pleine nature.

1.3 – Le dossier d'enquête publique

1.3.1-Composition

Le dossier a été établi en application des articles L.151-1 à L 151-60 du Code de l'Urbanisme avec les pièces suivantes. Il comprend :

1.3.1.1-Pièces administratives

- ✓ Délibérations du conseil municipal de Gimel les Cascades
 - Elaboration du PLU du 10 novembre 2014,
 - Délibération relative au PADD du 29 avril 2019,
 - Bilan de la concertation et arrêt du PLU du 16 juin 2025.
- ✓ Dossier dérogation CDNPS
 - Rapport de la DDT du 17 mars 2017
 - AP dérogation au principe de protection des rives des plans d'eau du 6 mai 2025
 - Dossier dérogation CDNPS de mai 2025

1.3.1.2-Rapport de présentation

1.3.1.3-Projet d'aménagement et de développement durable en date du 24 avril 2019

1.3.1.4-Orientations d'aménagement et de programmation

1.3.1.5-Règlement

- ✓ Règlement littéral
- ✓ Règlement graphique

1.3.1.6-Annexes

- ✓ Servitudes d'utilité publique
- ✓ Réseaux
- ✓ Règlement de la voirie départementale
- ✓ Classement sonore des infrastructures

1.3.1.7-Avis des PPA et PPC + mémoire de réponses

- ✓ Avis de l'Etat avec note technique

- ✓ Avis de l'ARS
- ✓ Avis du CAUE 19
- ✓ Avis du conseil départemental de la Corrèze
- ✓ Avis de la CDPNAF
- ✓ Avis de la chambre d'agriculture
- ✓ Avis de la commune de Chanac les Mines
- ✓ Avis du CNPF
- ✓ Avis de l'INAO
- ✓ Avis de la commune des Angles
- ✓ Avis de la MRAe
- ✓ Avis de la commune de Naves
- ✓ Avis de la communauté des communes de Tulle.Agglo
- ✓ Avis de la commune de Tulle
- ✓ Délibération de Tulle.Agglo
- ✓ Notice de présentation de prise en compte des avis des PPA et PPC

1.3.2 Évaluation du dossier

Le dossier est bien structuré, les éléments fournis sont de bonne qualité et rédigés avec clarté. La lecture en est aisée et facilement exploitable par une population non initiée.

Le dossier comporte des schémas, cartes et plans qui donnent un aperçu de l'impact visuel du projet dans le paysage.

Le projet de PLU a été construit à partir de données statistiques datant de 2014 pour les plus récentes utilisées. Arrêté en juin 2025, le projet aurait dû utiliser des données plus récentes disponibles, ce qui aurait permis de vérifier qu'il était toujours d'actualité notamment en termes de cible de population et de besoins en logements associés.

Le débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable s'est tenu en avril 2019, soit six ans avant l'arrêt du projet de PLU alors que l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme dispose que le débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD a lieu, au plus tard, deux mois avant l'examen du projet de PLU.

1.4 – Avis des services consultés

Hormis l'avis défavorable du centre régional de la propriété forestière de Nouvelle Aquitaine tous les autres PPA ou PPC consultés se sont prononcés favorablement.

Il convient de souligner que les différents organismes ont été associés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et en réponse aux prescriptions ou recommandations émises la commune y a apporté des réponses et arguments susceptibles d'éclairer la population sur les choix retenus.

1.5 – La concertation

Conformément à la délibération du 10 novembre 2014 qui annonçait les modalités de la concertation celle-ci a été réelle et complète. Elle s'est déroulée dans les formes suivantes :

- Depuis 2014, articles d'information sur l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU dans 18 bulletins municipaux,
- A partir de mai 2017, enquêtes individuelles auprès des habitants de la commune ainsi que des propriétaires terriens résidant hors du territoire communal sous la forme de questionnaires anonymes (40 questionnaires ont été retournés),
- En septembre 2017, enquêtes individuelles auprès des agriculteurs exploitants suivies d'une réunion le 18 octobre 2017,
- Mise à disposition en mairie d'un registre de concertation comprenant 61 doléances,
- Le 31 mai 2019, courrier aux agriculteurs pour complément d'information,
- Les 5 juillet 2019 et 1^{er} mars 2024, deux réunions publiques de présentation et d'échange qui ont regroupées de nombreux participants,
- Les 7 et 13 mars 2024, articles dans la presse locale,
- Les 15, 19, 21, et 26 mars 2024 quatre demi-journées de permanence en mairie ouvertes au public en présence du bureau d'études. 46 propriétaires y ont participé.

2° – ORGANISATION et DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE

2.1 – Organisation

2.1.1-Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du maire de la commune de Gimel les Cascades, enregistrée le 10 septembre 2025 et complétée le 15 septembre 2025 au tribunal administratif de Limoges, le vice-président de cette juridiction, délégué à l'effet de procéder aux désignations des commissaires enquêteurs, m'a désigné le 22 septembre 2025, en tant que commissaire enquêteur titulaire, ainsi que madame BAUDOUX-PLAS en tant que commissaire enquêtrice suppléante.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'environnement, je transmettrai au maire de la commune de Gimel les Cascades l'exemplaire du dossier déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre, et des pièces annexées, avec le rapport d'enquête et mes conclusions motivées.

J'adresserai une copie du rapport et de mes conclusions motivées au président du tribunal administratif de Limoges.

2.1.2-Arrêté prescrivant l'enquête

Par arrêté du 17 octobre 2025 le maire de la commune de Gimel les Cascades prescrit une enquête publique sur le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (cf. annexe1).

J'ai été présent pour recevoir les observations du public à la mairie de Gimel les Cascades les :

- Lundi 10 novembre 2025 de 9 heures à 12 heures,
- Samedi 22 novembre 2025 de 9 heures à 12 heures,
- Mercredi 26 novembre 2025 de 14 heures à 17 heures,
- Mardi 2 décembre 2025 de 14 heures 30 à 18 heures 30,
- Jeudi 11 décembre 2025 de 14 heures 30 à 18 heures 30.

Par ailleurs, conformément à l'arrêté précité, le public a eu la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Gimel les Cascades.

Les observations, propositions ou contre-propositions pouvaient m'être adressées, soit par correspondance à la mairie de Gimel les Cascades, soit par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.gimelascascades@wanadoo.fr

2.1.3-Publicité et information

2.1.3.1-Par voie d'affiches

Conformément à l'arrêté municipal en date du 17 octobre 2025, l'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux extérieurs de la mairie située dans le bourg ainsi que dans les lieux-dits suivants : (Lavergne, la Bitarelle, les Gouttes, la Versanne, les Quatre Routes), quinze jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure. L'avis d'enquête

publique a également été inséré sur le site internet de la commune de Gimel les Cascades. J'ai personnellement vérifié l'affichage le 6 novembre 2025.

De même une lettre d'information reprenant l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été adressée à chaque habitant de la commune et à chaque propriétaire résidant hors du territoire communal (cf. annexe2).

J'ai joint au présent rapport le certificat d'affichage qui m'a été délivré par le maire de la commune. Il fait l'objet de l'annexe n° 3.

2.1.3.2-Publicité légale

La publicité dans la presse qui devait être effectuée dans deux journaux régionaux ou locaux à diffusion départementale, sous la rubrique « annonces légales » quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, soit avant le 26 octobre 2025, et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, soit avant le 17 novembre 2025 a bien été réalisée, ainsi qu'elle figure dans le tableau ci-après.

Journaux	1 ^{ère} Insertion	2 ^{ème} Insertion
La Montagne	Mercredi 22 octobre 2025	Lundi 17 novembre 2025
La Vie Corrézienne	Vendredi 24 octobre 2025	Vendredi 14 novembre 2025

J'ai pu constater la réalité de cette publicité, et les copies des annonces sont jointes en annexe (Cf. annexes n° 4 et 5).

2.1.3.3-Publicité par internet

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'environnement l'ensemble du dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Gimel les Cascades 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. Dès l'ouverture de l'enquête publique un poste informatique situé dans la salle du conseil municipal a été mis gratuitement à disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie pour permettre au public dépourvu de moyens informatiques de consulter l'ensemble du dossier dématérialisé.

Je considère que la publicité et l'information sur cette enquête publique ont été réalisées de manière réglementaire et permis une information claire des citoyens.

2.2 – Déroulement de l'enquête

2.2.1-Contacts préalables

2.2.1.1 - Avec le maire de la commune.

Après ma désignation, j'ai pris contact le 14 octobre 2025, avec le maire de la commune de Gimel les Cascades afin de déterminer les modalités de l'enquête et prendre en compte le dossier.

Le 6 novembre 2025, j'ai paraphé l'ensemble du dossier d'enquête et le registre qui seront mis à la disposition du public.

2.2.1.2- Visite sur les lieux

Les jeudi 6 novembre 2025 et mercredi 3 décembre 2025, je me suis rendu sur le territoire communal pour appréhender visuellement quelques situations faisant l'objet d'observations ou de contributions particulières. J'ai visité les secteurs de Charissou, la Bitarelle, la Maisonneuve, les Gouttes, Mainchon, la Bachellerie, vieillemarette ainsi que le bourg de Gimel les Cascades ;

2.2.1.3- Permanences

J'ai tenu les permanences à la mairie de Gimel les Cascades dans la salle du conseil municipal, parfaitement accessible aux personnes à mobilité réduite. Spacieuse et parfaitement équipée de tables et de chaises cette salle permettait une bonne présentation des dossiers en particulier les cartes relatives au règlement graphique.

3° – Analyse du dossier :

3.1 – Le P.A.D.D

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

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

- Protection des espaces naturels
- Mise en valeur des paysages et du patrimoine
- Urbanisme
- Démographie, et politique d'habitat
- Equipements et de déplacements
- Economie

L'analyse de ces enjeux a permis de déterminer trois axes stratégiques pour le projet communal

- 1- Préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire,
- 2- Soutenir le développement économique et touristique du territoire,
- 3 – Habiter un territoire péri-urbain aux portes de Tulle : la maîtrise du développement urbain autour des pôles de vie et des aménités paysagères.

3.2 – Le P.L.U

L'étude de la répartition des zones du PLU de Gimel-les-Cascades met en évidence la volonté affirmée de la commune de préserver durablement ses espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, plus de 95 % du territoire communal bénéficie d'un classement en zone A (agricole) ou zone N (naturelle), traduisant une stratégie de protection forte de ces espaces à haute valeur environnementale, paysagère et productive.

En parallèle, les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) ne représentent que 4,8 % de la superficie communale, soit environ 100 hectares. Cette proportion témoigne d'une approche mesurée du développement urbain, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience et les documents de planification supra-communaux.

Enfin, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), autorisant l'urbanisation exceptionnelle au sein des zones A et N, restent très restreints à l'échelle communale. Leur surface cumulée représente moins de 1,4 % du territoire, soit environ 31,6 hectares, démontrant la rigueur appliquée dans leur délimitation et leur justification au regard des objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

La consommation de terrain observée sur Gimel les Cascades entre 2011 et 2021 est de 8,1 hectares environ, répartis de la manière suivante :

- 0,6 hectares en densification
- 7,5 hectares en extension urbaine correspondant à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, d'ici 2031, la consommation d'espace NAF doit être divisée par deux soit 4 hectares. Le projet de PLU prévoit 2,3 hectares de consommation d'espaces NAF d'ici 10 ans (soit à un horizon 2036) pour l'habitat.

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population qu'elle s'est fixés en matière de diversification des formes urbaines et de développement de l'offre résidentielle, la commune de Gimel-les-Cascades a identifié des secteurs de développement au sein de ses principaux villages. Le choix de ces localisations résulte d'une analyse croisée entre les dynamiques communales, la capacité d'accueil des espaces urbanisés et les enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les secteurs retenus présentent peu ou pas d'enjeux environnementaux ou agricoles majeurs.

Le bourg de Gimel, bien qu'entièrement classé en zone Ua, ne dispose pas de réserves foncières mobilisables pour l'accueil de nouvelles constructions. Cette situation s'explique tant par la densité du tissu urbain existant que par la volonté communale affirmée de préserver le caractère patrimonial, architectural et paysager de ce noyau historique.

L'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre du PLU est donc recentrée sur les villages structurants de la commune, dans une logique de développement mesuré et cohérent avec l'armature urbaine locale. L'urbanisation projetée s'appuie principalement sur des dents creuses, qui représentent près des deux tiers des surfaces constructibles identifiées. Ce choix permet de limiter l'artificialisation des sols, de maîtriser l'étalement urbain, et de préserver les espaces agricoles et naturels.

A l'issue d'un travail de précision mené à la parcelle, en lien avec les conclusions de l'évaluation environnementale, le PLU ouvre effectivement à l'urbanisation :

- 5 hectares par le biais de la densification du tissu existant,

- et 2,3 hectares en extension (engendrant une consommation d'espaces naturels ou agricoles).

La surface ouverte à l'urbanisation hors tissus déjà bâties représente donc seulement 2,3 hectares sur 12 ans, traduisant une réduction de près de 75 % de la consommation foncière par rapport aux observations de la décennie précédente. Ce choix marque ainsi un engagement concret de la commune vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

En cohérence avec les principes de sobriété foncière et les objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience, le projet de PLU de la commune de Gimel-les-Cascades encadre strictement l'ouverture à l'urbanisation à destination économique.

Ainsi, une surface de 0,1 hectare est classée en zone Ax afin de permettre l'accueil éventuel de petites activités artisanales ou de services compatibles avec le tissu rural et les capacités d'accueil du territoire. Cette surface, ciblée et proportionnée, est définie en réponse aux besoins identifiés localement, notamment en lien avec les dynamiques d'emploi, les capacités de desserte, et la disponibilité des réseaux.

À titre de comparaison, la commune a connu une consommation foncière à vocation économique de l'ordre de 0,6 hectare sur la période 2011–2020. Le volume aujourd'hui ouvert à l'urbanisation dans ce cadre correspond donc à une réduction de plus de 80 % de la consommation passée, traduisant une volonté communale de maîtriser l'artificialisation tout en favorisant la réutilisation de l'existant (réhabilitation, reconversion, friches).

Par ailleurs, la commune entend soutenir la valorisation touristique et récréative de son territoire, tout en préservant les espaces naturels à forte valeur paysagère ou patrimoniale. À cet effet, plusieurs secteurs ont été matérialisés en zones naturelles à vocation de loisirs, permettant le maintien et la sécurisation de sites existants (notamment le site des cascades et celui du château), tout en ouvrant des possibilités d'aménagements doux et publics.

Un nouveau secteur d'intérêt communal a également été identifié en bordure de l'étang de Ruffaud, visant à structurer une offre de loisirs de proximité. Ce site pourra accueillir des équipements publics à vocation touristique ou sportive, tels que la création de sentiers de randonnée connectés au réseau local, ou la mise en place d'un parcours sportif en lien avec les aménagements existants. Ce choix d'aménagement non artificialisant s'inscrit dans une logique de valorisation raisonnée du cadre naturel et de mobilisation minimale du foncier, en cohérence avec les orientations environnementales du PADD et les exigences de la loi Climat.

4° – Conclusions du commissaire enquêteur

4.1 – Sur le déroulement de l'enquête

La publication dans deux journaux du département de la Corrèze a été faite conformément au Code de l'environnement 15 jours avant puis 8 jours après le début de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été mis en place 15 jours avant le début de l'enquête, sur le territoire de la commune.

Les dossiers d'enquête et le registre, visés et paraphés par mes soins ont été mis à disposition du public pendant 32 jours consécutifs et ce jusqu'à l'heure de fermeture de la mairie de Gimel les Cascades, le dernier jour de l'enquête. Le dossier dématérialisé était mis à la disposition du public sur le site internet de la commune.

Les cinq (5) permanences se sont déroulées sans aucun problème particulier, les horaires d'ouverture et de clôture, prévus dans l'arrêté municipal, ont été scrupuleusement respectés.

Un grand nombre d'habitants s'est déplacé pour prendre connaissance du projet, appréhender son impact sur l'environnement, l'utilisation de l'espace, la démographie et l'économie, et voir les conséquences du zonage sur leur biens immobiliers.

Trente-cinq personnes (35) se sont présentées lors des cinq permanences que j'ai tenues dans la salle du conseil municipal et vingt-neuf (29) d'entre elles ont communiqué leurs observations ou contributions.

Quinze (15) ont laissé un écrit sur le registre d'enquête (copies objet de l'annexe 6)

, cinq (5) ont adressé un courrier à mon intention (copies objet de l'annexe 7) et neuf (9) ont transmis leurs désidératas par internet (copies objet de l'annexe 8).

J'estime que les formalités ont été conduites en tous points conformément aux prescriptions de l'arrêté de monsieur le maire de la commune de Gimel les Cascades et que, compte tenu de l'efficience de l'information préalable, le public a eu connaissance de l'existence et du but de cette enquête publique.

4.2 – Communication du procès-verbal rapportant les observations et contributions recueillies au cours de l'enquête.

Des contributions, des observations et des demandes très précises ont été exprimées lors de l'enquête, tant sur le registre que sur les courriers qui m'ont été remis lors des permanences ou déposés ou adressés à mon intention à la mairie de Gimel les Cascades.

Pour permettre une information très précise du maître d'ouvrage ainsi que du bureau d'études en charge du projet, et faciliter ainsi la rédaction d'un mémoire en réponse, j'ai réalisé un tableau de synthèse de ces contributions cf. annexe 10).

Le Jeudi 18 décembre 2025, à 18 heures 30, j'ai commenté et remis à monsieur Alain SENTIER, maire de la commune de Gimel les Cascades le procès-verbal accompagné du tableau de synthèse et des copies de ces contributions et observations qui ont été formulées, et j'ai sollicité de sa part une réponse au plus tard le Vendredi 2 janvier 2026 (cf. annexe 9).

Au reçu du mémoire en réponse, j'ai rapporté les propositions établies par le maître d'ouvrage pour chaque demande. Mon avis et éventuellement mes commentaires, figurent à la suite (cf. annexe 11).

4.3 – Observations et contributions des citoyens – Avis et commentaires du maître d’ouvrage et de son bureau d’études – Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Les observations ou contributions inscrites sur le registre d’enquête sont repérées par la **lettre R**, celles adressées par courrier par la **lettre C** et celle communiquées par la voie dématérialisée par la **lettre M**

N°	Identité du requérant	Requête	Réponse du maître d’ouvrage
1 R	Mr Denis CHEZE	<p>Possède les parcelles AB 559 et AB 648 au lieu-dit la Chassagnarde pour lesquelles il possédait le 20/10/2022 un CU opération réalisable devenu le 28/5/2024 opération non réalisable (urbanisation à définir lors de la réflexion engagée lors de la réalisation du PLU). Ces parcelles supporteraient selon le règlement graphique une zone humide qui n'existerait plus depuis très longtemps (usage réalisé à l'aide de matériaux réglementaires). Il sollicite le classement d'une partie de ces parcelles en zone constructible pour lui permettre l'édification d'une habitation.</p> <p><u>Questions du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>Une étude destinée à la définition ainsi qu'à la délimitation de cette zone humide a-t-elle été réalisée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 ainsi qu'à la circulaire du 18 janvier 2010</i></p>	<p>Concernant la parcelle AB 648, la commune indique que cette parcelle n'apparaît pas au cadastre de la commune de Gimel-les-Cascades et a dû faire l'objet d'une division parcellaire.</p> <p>S'agissant de la parcelle AB 559, la commune précise que celle-ci est située à proximité immédiate d'une zone Ax (STECAL à vocation d'activité) et le long de la route départementale RD 53. Cette parcelle, d'une superficie d'environ 550 m², ne jouxte aucune zone constructible à vocation d'habitat, mais uniquement la zone Ax précitée. Dans ces conditions, la création d'un secteur à vocation d'habitat ex nihilo, non rattaché à une zone urbaine, apparaît difficilement compatible avec les choix de zonage retenus dans le cadre de la procédure actuelle d'élaboration du PLU, notamment au regard du contexte réglementaire applicable à la commune (Loi Montagne). Enfin, concernant la délimitation des zones humides, la commune rappelle que celle-ci a été réalisée par un bureau d'études spécialisé en environnement, conformément à la réglementation en vigueur et à la méthodologie reconnue par les services de l'État. Aucune remise en cause de cette délimitation n'est envisagée à ce stade de la procédure.</p>

2 R	Mme MOUTON	<p>Elle sollicite le classement en zone AU ou idéalement en zone U de la parcelle AH 118.</p> <p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>La parcelle AH 118 est incluse dans un emplacement réservé sur le secteur de Touzac.</i></p> <p>Elle sollicite également le classement en zone constructible de la parcelle AH 121 située entre les parcelles AH 119 et AH 122 qui supportent chacune une habitation. Sur sa parcelle AH 121 est édifié un four à pain.</p> <p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>Le four à pain pourrait, à priori, bénéficier d'un changement de destination.</i></p>	<p>Concernant la parcelle AH 118, celle-ci a été identifiée dans le cadre du PLU comme un emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'un espace de stationnement à proximité du bourg, afin de répondre à une demande importante liée à la présence de nombreux touristes. La commune souhaite donc maintenir le zonage en l'état, la problématique de stationnement constituant un réel besoin pour le territoire.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle AH 121, celle-ci ne jouxte aucune zone urbaine existante. Il apparaît donc difficile, au stade actuel de l'élaboration du PLU, de créer une nouvelle zone constructible à cet emplacement.</p> <p>Par ailleurs, conformément à la remarque du commissaire enquêteur, la commune n'émet pas d'objection à ce que le four à pain puisse faire l'objet d'un changement de destination.</p>
3 R	Mme Gisèle MAZAUD	<p>Sollicite le classement en zone constructible de deux parcelles (953 et 220) située à La Bachellerie. Elle souligne que ces deux parcelles sont bordées par des habitations.</p>	<p>Concernant les parcelles D 953 et 220, celles-ci sont incluses dans une zone à vocation agricole, séparée de la zone constructible par une voie départementale, constituant une rupture à l'urbanisation au sens des dispositions applicables aux communes soumises à la loi Montagne, comme la commune de Gimel-les-Cascades.</p> <p>La demande est donc difficilement recevable.</p>

4 R	Mmes GRANDE	<p>Elles demandent que la parcelle n° AC 148, non exploitée, soit classée en zone constructible</p>	<p>Concernant la parcelle AC 148, celle-ci correspond à une parcelle boisée, séparée de la zone constructible (lotissement) par une voie communale, constituant une rupture à l'urbanisation au sens des dispositions applicables aux communes soumises à la loi Montagne, comme la commune de Gimel-les-Cascades.</p> <p>Par ailleurs, cette parcelle est située à proximité immédiate d'une jeune plantation d'arbres (AC 147 et 374), appartenant à un massif boisé d'une superficie supérieure à 4 hectares, ce qui de plus constitue une rupture avec l'urbanisation située plus au sud.</p> <p>Au regard de ces éléments, la commune souhaite maintenir le classement de la parcelle en l'état, afin de préserver les continuités boisées et de respecter les principes de maîtrise de l'urbanisation</p>
5 R	Mr André BACHELLERIE	<p>Il souhaite que la parcelle ZA 45 d'une très faible superficie et ayant fait l'objet, ultérieurement, d'un CU favorable soit de nouveau classée en zone constructible.</p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle ZA 45 et propose de classer en zone constructible une partie (environ 1 000 m²) de cette parcelle, en continuité directe de la zone Ub, afin de permettre la création d'un lot à bâtir.</p>
6 R	Mr François BOSSOUTROT	<p>Il possède la parcelle AB 595 au lieu-dit « la Maisonneuve ». Non exploitée il souhaite que cette parcelle en limite d'un lotissement soit classée en zone constructible.</p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle AB 595 et précise que celle-ci est concernée par un périmètre de recul de 75 mètres, lié à la présence de la RD 1089.</p> <p>Au regard de ces éléments, et dans la mesure où la parcelle AB 595 peut bénéficier d'un accès depuis une voie communale via la parcelle AB 596, et qu'elle est située à proximité immédiate d'une zone urbaine (Ub) connaissant depuis plusieurs années un fort développement, la commune n'est pas opposée au classement en zone Ub de la partie de la parcelle AB 595 non impactée par le périmètre de recul, même si la surface concernée semble bien restreinte (voir aussi 9 R et 6 M).</p>

7 R	Mme Anouk BRULAS	Elle sollicite le changement de destination d'un immeuble cadastré 0119 au lieu-dit « La Bastide ».	La commune répond favorablement à la demande de changement de destination du bâti situé sur la parcelle D n° 119, au lieu-dit « La Bastide ».
8 R	Mme Claude VENTELON	Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle D 431 située au village de « Vieillemarette »	<p>La parcelle D 431 ne jouxte aucune zone urbaine identifiée dans le cadre du PLU.</p> <p>De plus, cette parcelle n'est pas rattachée à un noyau bâti aggloméré, et son inscription en zone constructible serait contraire aux objectifs du PADD.</p> <p>La commune propose donc de maintenir cette parcelle en zone naturelle.</p>
9 R	Mr Daniel BOSSOUTROT	Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AB 594 située au lieu-dit « La Maisonneuve »	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle AB 594 et précise que celle-ci est concernée par un périmètre de recul de 75 mètres, lié à la présence de la RD 1089.</p> <p>Au regard de ces éléments, et dans la mesure où la parcelle AB 594 peut bénéficier d'un accès depuis une voie communale via la parcelle AB 596, et qu'elle est située à proximité immédiate d'une zone urbaine (Ub) connaissant depuis plusieurs années un fort développement, la commune n'est pas opposée au classement en zone Ub de la partie de la parcelle AB 594 non impactée par le périmètre de recul (voir aussi 6 R et 6 M)</p>
10 R	Mr Serge ORLIAGUET	Agissant pour le compte de sa mère Mme Orliaguet, Yvette, il sollicite le classement en zone constructible des parcelles n° AB 182 et 309 au lieu-dit « la Maison Neuve ».	La commune prend note de cette demande et, afin de ne pas remettre en question l'économie générale du dossier de PLU, et étant donné que la demande formulée jouxte plusieurs autres demandes dans ce secteur (4M, 3M), ainsi que la zone Ub de La Maisonneuve, secteur connaissant un fort développement urbain du fait de sa proximité avec la RD 1089, axe structurant du département de la Corrèze, et d'une sortie autoroutière, la commune propose la création d'une zone 2AU.

			Cette zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsqu'un projet sera effectivement engagé, via une modification ou révision du PLU.
11 R	Mr Raymond BACHELLERIE	Il sollicite le classement en zone constructible d'une superficie de 1500 m ² de la partie Ouest de la parcelle AE 558 au lieu-dit « la Bitarelle Sud »	Concernant la parcelle AE558, celle-ci correspond à une parcelle agricole, séparée de la zone constructible par une voie départementale, constituant une rupture à l'urbanisation au sens des dispositions applicables aux communes soumises à la loi Montagne, comme la commune de Gimel-les-Cascades.
12 R	Mme Marie-Claude GORSE	Elle sollicite le changement de destination d'une grange située au lieu-dit « Mars » cadastrée sous le n° ZC 56. <u>Commentaires du commissaire enquêteur</u> <i>Compte tenu de l'état du bâtiment et de sa position en bordure de l'impasse du Coudert la demande de Mme GORCE me semble devoir être prise en considération.</i>	La commune précise que la parcelle ZC 56 est située en zone Ua. Le changement de destination est autorisé dans les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que dans les STECAL à vocation d'habitation. Il n'est donc pas nécessaire, au regard de la réglementation, de l'identifier au titre du changement de destination prévu à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
13 R	Mmes Arlette CHALARD et Odile MONEDIERE	Elles sollicitent le classement en zone constructible d'une bande de 40 mètres le long de la voie communale au lieu-dit « le Breuil » en prenant appui à l'angle Nord de la parcelle AC 121 jusqu'à l'angle Sud-Est de la parcelle AC 119	La parcelle AC 120 est une grande parcelle ayant une vocation agricole (RPG 2023), la demande formulée l'amputerait d'au moins 0,5 hectare, ce qui peut apparaître comme étant conséquent pour l'exploitant ; la commune souhaite donc préserver le monde agricole et maintenir le classement de cette parcelle en l'état (zone A)
14 R	Mme Anne-Marie VAL	Elle possède la parcelle n° ZA 55 provenant d'une parcelle beaucoup plus grande regroupant les parcelles ZA 54 et ZA 56 ayant fait l'objet d'une division. Ces deux dernières parcelles sont classées en zone Ub. Pour	La commune prend note de la demande concernant la parcelle ZA 55 et propose de classer en zone constructible une partie (environ 1 800 m ²) de cette parcelle, en continuité directe de la zone Ub

		une certaine logique d'aménagement urbain elle sollicite le classement en zone constructible de cette parcelle	
15 R	Mr Sébastien SOLEILHAVOUP	Il sollicite le classement en zone constructible d'une petite partie (2500 m ²) de la parcelle n° 558 au lieu-dit « Vieillemarette »	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle D 558 située sur le secteur de Vieillemarette (même si l'espace sollicité n'est pas cartographié).</p> <p>Cependant, il est difficile de répondre favorablement à cette demande, car la parcelle D 558 ne jouxte aucune zone urbaine identifiée dans le cadre du PLU ; cela constituerait une rupture à l'urbanisation au sens des dispositions applicables aux communes soumises à la loi Montagne, comme la commune de Gimel-les- Cascades</p>

1 C	Mr Nicolas LAMOINE Président de MARTINIE BTP	<p>Propriétaire de la carrière de « Mainchon » dont l'exploitation est terminée et la remise en état se déroulera jusqu'à la fin de l'année 2026, il sollicite la mise en ZAEnr du site afin de lui permettre d'installer un parc photovoltaïque au sol.</p> <p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>La demande de Mr LAMOINE me paraît tout à fait justifiée et s'inscrit totalement dans le plan d'implantation des ENR sur de tels terrains. L'utilisation de panneaux solaires pour transformer d'anciennes carrières en parcs solaires est une solution gagnant-gagnant. Elle permet de revitaliser des terrains abandonnés tout en contribuant à la transition vers une énergie plus propre. La réhabilitation des carrières en parcs solaires représente une opportunité économique et environnementale.</i></p>	<p>La commune tient à préciser que la délimitation des zones ZA EnR n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>En revanche, concernant la possibilité de reconversion du site de la carrière en parc photovoltaïque au sol, la commune propose d'amender le règlement littéral de la zone Uxc en y incluant la mention suivante :</p> <p>« Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformations, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison, le local de maintenance, ...). »</p>
-----	--	--	---

		<p><i>Il conviendra de modifier le règlement écrit afin d'autoriser ce type d'installations dans les zones UX et UCc</i></p>	
2 C	Mr Patrick BRACHET	<p>Il dépose un document auquel est annexé un relevé cadastral qu'il a annoté. Ce document vient en complément de la contribution de Mme Anne-Marie VAL déposée sur le registre d'enquête (cf document n° 14 R).</p>	<p>Absence de commentaires du maître d'ouvrage</p>

3 C	Mr et Mme Daniel MARTINIE	<p>Ils sollicitent le classement en zone constructible (2 lots de 1200 à 1400 m²) de la parcelle AC 226 plantée en pins Douglas qui sont sur le point d'être vendu en coupe rase.</p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle AC 226 et propose de classer en zone constructible une partie (environ 700 m²) de cette parcelle, en continuité directe de la zone Ub, afin de permettre la création d'un lot à bâtir.</p>
4 C	Mr Jean-Louis LAPORTE	<p>Demande le classement en zone constructible de la parcelle n° AD 179 située au lieu-dit « le Breuil Sud). Il joint à sa demande un extrait du plan cadastral.</p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle AD 179 et propose de classer en zone constructible une partie (environ 800 m²) de cette parcelle, située en dent creuse de la zone Ub, afin de permettre la création d'un lot à bâtir.</p>
5 C	Mr Guy VINATIER	<p>Il sollicite le classement en zone constructible de la parcelle n° B 353. Agé de 78 ans, il craint de ne pouvoir l'entretenir ce qui à la longue pourrait être la source de risques d'incendie.</p> <p>D'autre part, il sollicite le changement de destination de deux immeubles (une grange AK 240 et un garage AK 247).</p> <p><u>Commentaires du commissaire enquêteur</u></p> <p><i>Les deux immeubles sont situés en zone Ua au village de « Charissou ».</i></p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle B 253 et propose de classer en zone constructible une partie (environ 600 m²) de cette parcelle, en continuité directe de la zone Ub, afin de permettre la création d'un lot à bâtir. La commune précise que l'accès se fait par les parcelles communales AK 282, B 348 et 352.</p> <p>Concernant les deux changements de destination, ceux-ci sont situés en zone Ua, il n'est donc pas nécessaire de les identifier au titre du changement de destination.</p>

1 M	Mr Olivier LANDIECH	Exprime sa satisfaction pour le classement des parcelles 197, 306 et 361 en zone Ux permettant ainsi à son entreprise de maintenir l'activité économique	Absence de commentaires du MO
2 M	Mr Sébastien LICARDI	Propriétaire d'une parcelle n° AI 398 au lieu-dit « la Bitarelle » dont il possède un permis de construire il sollicite l'intégration de son bien dans la zone constructible	La commune intègre une partie (environ 800 m ²) de la parcelle AI 398 à la zone Ub, puisque celle-ci fait l'objet d'un PC (le terrain est défini cadastralement comme terrain à bâtir)
3 M	Mme Michelle GODRIE	Sollicite le classement en zone constructible des parcelles n° AB 185, 186 et 205 situées au lieu-dit « la Maisonneuve ».	La commune prend note de cette demande et, afin de ne pas remettre en question l'économie générale du dossier de PLU, et étant donné que la demande formulée jouxte plusieurs autres demandes dans ce secteur (4M, 10R), ainsi que la zone Ub de La Maisonneuve, secteur connaissant un fort développement urbain du fait de sa proximité avec la RD 1089, axe structurant du département de la Corrèze, la commune propose la création d'une zone 2AU
4 M	Mr Albert COMBE	Sollicite le classement en zone constructible des parcelles situées au lieu-dit « la Maisonneuve » référencées sous les n° AB 183 et 184	La commune prend note de cette demande et, afin de ne pas remettre en question l'économie générale du dossier de PLU, et étant donné que la demande formulée jouxte plusieurs autres demandes dans ce secteur (3M, 10R), ainsi que la zone Ub de La Maisonneuve, secteur connaissant un fort développement urbain du fait de sa proximité avec la RD 1089, axe structurant du département de la Corrèze, la commune propose la création d'une zone 2AU
5 M	Mr Baptiste PELISSIER	Il émet un avis défavorable au projet de PLU qui va porter atteinte à la bonne conduite de son exploitation agricole.	

		<p>Dans une première observation il indique que le classement d'une zone Ub sur le secteur de Freyssinge pourra être la source de conflits de voisinage et elle entraînera la disparition d'une zone ombragée permettant à son troupeau de bovins de se reposer par temps de fortes chaleurs.</p> <p>Dans une deuxième observation il s'oppose au classement en zone Ua sur le secteur de Mars. Ce classement lui interdira l'accès à des parcelles qu'il exploite et limitera l'emploi de son matériel d'élevage.</p> <p><i>Commentaires du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>Le présent projet de PLU a été présenté devant la CDPENAF qui y a émis un avis favorable</i></p>	<p>La commune suit l'avis du commissaire enquêteur, même s'il est nécessaire de maintenir un accès à la parcelle ZC 43 pour l'exploitant.</p>
6 M	Mr Jean-Pierre BOSSOUTROT	<p>Il sollicite le classement en zone constructible d'une partie (1300 m²) de la parcelle AB 601</p>	<p>La commune prend note de la demande concernant la parcelle AB 601 et précise que celle-ci est concernée par un périmètre de recul de 75 mètres, lié à la présence de la RD 1089.</p> <p>Au regard de ces éléments, dans la mesure où la parcelle AB 601 est située à proximité immédiate d'une zone urbaine (Ub) connaissant depuis plusieurs années un fort développement, la commune n'est pas opposée au classement en zone Ub de la partie de la parcelle AB 601 non impactée par le périmètre de recul, même si la surface concernée semble bien restreinte (voir aussi 6 R et 9 R)</p>

7 M

Contribution de Mr Didier PEYRAT, Président de l'association

Défense et Respect du Pays de Gimel

Monsieur PEYRAT remet un document de 21 pages comportant une remarque sur le calendrier contraint de l'enquête, des observations d'ordre général sur le projet ainsi que des remarques et propositions sur des points particuliers relatifs à l'urbanisation et la ruralité, l'étang de Ruffaud, la rivière la Montane, les risques et nuisances et le site Natura 2000.

- Sur le calendrier contraint de l'enquête publique : Il oppose le délai de réalisation du PLU (11 ans) à la durée de l'enquête publique (32 jours) et sollicite la prolongation de la durée de l'enquête publique.

▪ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La durée de l'enquête publique a été déterminée conjointement par le commissaire enquêteur et le maire de la commune de Gimel les Cascades. Cinq permanences (durée totale 17 heures) couvrant l'ensemble des jours de la semaine ainsi que les horaires d'ouverture du secrétariat de mairie ont permis à toutes les personnes qui le souhaitaient d'obtenir les informations nécessaires à la compréhension de leur questionnement.

D'autre part depuis 2014 la municipalité de Gimel les Cascades a associé l'ensemble des habitants de la commune à ce projet. Entre autres, les informations relatives au PLU ont été insérées, depuis 2014, dans 14 bulletins municipaux. Des enquêtes individuelles ont été réalisées auprès des agriculteurs et des habitants. Le bureau d'études a conduit 4 permanences où 39 personnes se sont rendues et ont pu ainsi recevoir toutes les informations utiles sur le PLU.

Compte tenu de ces éléments, j'ai estimé que le maître d'ouvrage avait parfaitement communiqué à l'endroit de ses administrés et ainsi, je n'ai pas jugé nécessaire de prolonger l'enquête publique.

- Les observations d'ordre général :

- Il constate que les communes de St-Priest de Gimel et St-Martial de Gimel n'ont émis aucun avis, il en déduit, alors que formant avec Gimel les Cascades « le Pays de Gimel », ces communes n'ont peut-être pas été associées.
- Les données statistiques ne reflètent pas la réalité car très anciennes (certaines datent de 2008),
- Les grandes orientations et les données chiffrées du PADD pour la prise en compte des besoins en logements et en particulier les modes de calcul auraient dû être exposés avant l'enquête publique.

- Il approuve l'Espace Boisé Classé créé en aval du bourg de Gimel,
- Il souligne le déséquilibre entre la concision de l'OAP des Gouttes et la richesse du rapport de présentation et regrette qu'en dépit de la croissance urbaine dans ce secteur la volonté d'y implanter un commerce ne se soit pas manifestée.

➤ Les observations d'ordre général :

- Il reconnaît la prudence dans l'ouverture des superficies destinées à l'urbanisation et souhaite que la commune évolue tout en conservant son originalité et son caractère rural,
- Il suggère que le zonage du PLU soit modifié pour que la partie du boisement riverain de l'étang de Ruffaut incluse dans le site classé de « la vallée de La Montane » devienne une zone NP (zone naturelle patrimoniale) et que le texte intégral de l'arrêté du 08/12/1943 ainsi que les textes des arrêtés du 4 juillet 1983 et 10 juillet 2000 soient versés dans la partie annexe du PLU. La valeur mémorielle de l'étang (y compris ses rives) pour la commune de Gimel les cascades, la préservation de sa valeur écologique et le respect des obligations paysagères engendrées par son inscription comme « monument naturel » au patrimoine naturel de la Corrèze (arrêté du 08/12/1943) justifient qu'une attention forte y soit accordée.
- Il reconnaît que le rapport de présentation met bien en valeur la vallée de la Montane mais il regrette que ce document ne s'attarde guère sur le cours d'eau lui-même qui constitue un élément structurant de l'histoire humaine de Gimel, de sa richesse sur le plan écologique, de son intérêt touristique et de son histoire culturelle

➤ Les risques et nuisances :

- Il relève deux absences qui semblent problématiques, la première relative aux risques d'incendie dû aux conséquences du réchauffement climatique et des épisodes de sécheresse afin de prévenir un risque incendie, désormais renforcé, même en dehors de l'été, la seconde relative aux nuisances engendrées par les différents éclairages. Il suggère qu'une trame noire complémentaire aux trames verte et bleue soit inscrite dans le PADD.
- Relevant l'ancienneté (17 ans) des évaluations relatives à la faune et à la flore il souhaite qu'un inventaire complet, rigoureux et actualisé soit réalisé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le président de l'association DRPG a remis un document très complet qui a mis en exergue de nombreux éléments qui auraient permis, s'ils avaient été portés à la connaissance des rédacteurs du projet de PADD et de PLU, leur étude voire leur intégration dans le document final.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune de Gimel-les-Cascades précise que les communes de Saint-Priest-de-Gimel et Saint-Martial-de-Gimel ont été associées tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Lors de l'arrêt du dossier, aucun avis n'a été émis par ces communes.

Concernant les données statistiques, celles-ci datent de 2021, correspondant aux dernières données INSEE disponibles à la date de l'arrêt du PLU. Le mode de calcul défini dans le cadre du PADD a été présenté lors de la réunion publique et a fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

La notion de risque a été prise en compte au regard du Porté à connaissance de l'État. S'agissant de la mise en place d'une trame noire, il est, au stade actuel de la procédure, difficilement envisageable de reprendre le PADD sans interrompre la procédure en cours, ce qui prolongerait considérablement les délais de réalisation.

Enfin, l'inventaire Faune/Flore a été réalisé en 2024, dans le cadre de l'évaluation environnementale renforcée

8 M	Mr Philippe BONNET	<p>Après quelques remarques quant à la méthodologie relatives à l'enquête il indique que le classement en zone OAP des Gouttes se situe à proximité immédiate des sources du ruisseau de Chadon ce qui conduira à être très attentif sur la qualité de l'assainissement individuel de ces parcelles. De même les aménagements prévus aux abords de l'étang de Ruffaud ne prennent pas en compte le risque incendie et il précise que les équipements prévus ne devront en aucun cas imperméabiliser les sols.</p> <p>L'écosystème concernant la rivière « la Montane » n'a pas été suffisamment pris en compte en particulier sur le plan de la pollution des eaux. L'ex décharge de Mainchon peut être selon lui « une véritable bombe à</p>	Absence de remarques de la part du MO
-----	--------------------	---	---------------------------------------

		<p>retardement » par son pouvoir de pollution des sols, sous-sols et eaux de surface.</p> <p>En ce qui concerne le développement de la commune et le PADD il précise que la problématique des transports a été parfaitement analysée mais qu'aucune conséquence n'en a été tirée.</p>	
9 M	Mr Olivier VICARIO	<p>Il précise adhérer en tous points aux remarques et propositions émises par le président de l'association DRPG.</p>	Absence de remarques de la part du MO

Questions du commissaire enquêteur :

I^o - Deux OAP sont prévues au lieu-dit « les Gouttes », une aux Gouttes Nord d'une superficie de 3000 m² destinée à accueillir 4 logements et une aux Gouttes Sud d'une superficie de 7900 m² destinée à 5 logements.

Dans les divers documents qui composent le dossier d'enquête, il apparaît que les deux secteurs ont été identifiés en raison de leur localisation en continuité immédiate de l'urbanisation existante et de leur potentiel de densification. L'enjeu étant de favoriser une utilisation économique du foncier, tout en garantissant une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Entre ces deux zones destinées à l'urbanisation existe une zone repérée sur le règlement graphique comme étant une zone humide et celle-ci peut donc présenter un intérêt écologique certain. Or aucune étude n'a semble-t-il été réalisée pour quantifier son intérêt floristique et faunistique (sites de nidification d'espèces à enjeux, continuités écologiques, etc.). Il y a là une contradiction avec l'axe 1 du PADD qui stipule Début de citation « préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire, protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques. La municipalité a pour ambition de préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB). S'agissant de la trame bleue : préserver l'ensemble des cours d'eau (notamment la Montane), des zones humides et les plans d'eau identifiés comme tout ou partie du domaine vital d'espèces patrimoniales » Fin de citation.

L'identification de la zone humide réalisée et reprise dans le plan de zonage du PLU, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la réglementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de

l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels

Dans la note technique jointe à l'avis du préfet de la Corrèze du 15 septembre 2025, le paragraphe 9.3 précise que l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Dans ce cadre, le dossier de ces OAP ne répond pas à la mise en valeur des continuités écologiques.

L'apport de 9 maisons individuelles, dotées d'un assainissement autonome, pourra constituer un risque de pollution pour cette zone sensible, puis par la suite du ruisseau prenant sa source à proximité, lui-même affluent de la Montane.

Le porteur de projet précisera, si celle-ci n'a pas été réalisée, s'il envisage de faire pratiquer une étude particulière sur l'intérêt floristique et faunistique de cette zone humide afin d'y appliquer les mesures ERC nécessaires.

II^o- L'ex-décharge de Mainchon peut se révéler source de pollution très importante pour la rivière « la Montane », un inventaire global des risques environnementaux de ce site a-t-il été réalisé, quelles mesures ERC y ont-elles été adaptées. Dans la négative, le porteur de projet envisage-t-il dans le cadre de la réalisation de ce PLU de prendre en compte ce risque majeur.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune précise que l'évaluation environnementale renforcée a été réalisée sur le secteur des Gouttes, ce qui a permis d'ajuster le zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. p. 356 du rapport de présentation).

Concernant la note technique du Préfet de la Corrèze et la demande de réalisation d'une OAP thématique « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire communal, la commune a répondu favorablement et indique que celle-ci sera intégrée au dossier d'approbation.

Concernant la carrière de Mainchon, le PLU proposé à l'arrêt reprend l'autorisation d'exploitation déjà délivrée par l'autorité environnementale. Le porteur de projet a, pour ce faire, réalisé une évaluation environnementale conformément aux prescriptions réglementaires.

L'objectif d'une évaluation environnementale renforcée est de mesurer l'impact de l'artificialisation des sols et des aménagements sur l'ensemble des composantes de l'environnement, notamment la biodiversité, les sols, les eaux et les paysages. Toutefois, le secteur de la carrière est déjà fortement anthroposé, les activités d'extraction y étant historiques et continuellement exploitées. Dans ce contexte, la réalisation d'une étude environnementale renforcée spécifique au PLU n'apparaissait pas nécessaire, puisque les autorisations d'exploitation et les études préalables associées avaient déjà évalué les incidences sur l'environnement et les mesures de mitigation.

Ainsi, la commune considère que la prise en compte du secteur de la carrière dans le PLU ne modifie pas les conditions environnementales existantes et est conforme aux orientations et prescriptions de l'évaluation environnementale préalable.

Le dossier présenté à l'enquête publique par le porteur de projet est complet, clair, particulièrement bien étayé et montre même une hauteur de vue certaine par l'approche territoriale des enjeux. Partant d'éléments très divers liés à la topographie particulière de la commune, des choix ont été faits de façon logique sur un territoire où le morcellement ne facilitait pas la tâche.

Les besoins en habitat ont été soigneusement étudiés dans une zone placée dans le cadre de la Loi montagne et ils correspondent globalement aux éléments du SCoT du pays de Tulle ainsi qu'au programme local de l'habitat (PLH) de cet EPCI.

Fait et clos le 6 janvier 2025

Jean-Louis SAGE, Commissaire-enquêteur



Récapitulatif des dossiers joints en annexe

Numéro de l'annexe	Désignation des documents contenus dans l'annexe
1	Arrêté du maire de Gimel les Cascades prescrivant l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU
2	Copie du courrier informant les habitants et tous les propriétaires fonciers de l'ouverture de l'enquête publique
3	Certificat d'affichage
4 et 5	Annonces légales parues dans la presse
6	Copie des contributions et observations inscrites sur le registre d'enquête
7	Copie des contributions et observations adressées par courrier
8	Copie des contributions et observations adressées par courrier
9	Procès-verbal de synthèse adressé au maire de la commune de Gimel les Cascades
10	Tableau de synthèse des observations et contributions jointes au procès-verbal de synthèse
11	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations et contributions reçues au cours de l'enquête
12	Décision du Vice-Président du tribunal administratif de Limoges n° E25000086/87 PLU du 22 septembre 2025 – Désignation du commissaire enquêteur.