VILLE DE BRIVE

Cité gaillarde

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
04 JUIL. 2023
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

AGGLO de Brive
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN DE BRIVE

Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Planification Territoriale

Département de la Corrèze

Ville de Brive-la-Gaillarde

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de Présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé	16 décembre 2011
Révision Simplifiée n°1 approuvée	16 mai 2013
Modification Simplifiée n°1 approuvée	20 mai 2015
Révision Allégée n°1 approuvée	24 février 2016
Modification Simplifiée n°2 approuvée	18 mai 2016
Modification Simplifiée n°3 approuvée	17 mai 2017
Révision Allégée n°2 approuvée	28 juin 2017
Modification n°1 approuvée	18 mai 2022
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée	1er février 2023
Modification simplifiée n°4 approuvée	28 juin 2023

Table des matières

1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2

1.1 Objet de la modification simplifiée 2

1.2 Contexte règlementaire 2

2 MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR SUD CENTRE VILLE 4

3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT 6

3.1 Modification de l'article AUz 1 6

3.2 Modification de l'article UB 1 7

3.3 Modification des articles UB7, UC7 et UV7 8

4 LEVEE DE TROIS EMPLACEMENTS RESERVES 9

5 AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 11

5.1 Les enjeux environnementaux des secteurs concernés par la modification simplifiée 11

***5.2* Les impacts environnementaux de la modification simplifiée 17**

1 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1 Objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Brive la Gaillarde a été approuvé le 16 décembre 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de huit procédures afin de l'adapter de façon ponctuelle à l'évolution du contexte au cours du temps, sans que jamais pour autant les orientations du projet urbain originel n'aient été remises en cause.
Le document d'urbanisme a aujourd'hui plus de dix ans, et doit être adapté aux enjeux actuels, qu'ils soient démographiques, économiques, urbains environnementaux… : ainsi sa révision générale a été prescrite par délibération du 29 septembre 2021. Par ailleurs, le futur projet urbain devra intégrer les évolutions règlementaires majeures apparues depuis une décennie et liées en particulier à la prise en compte de l'environnement, des lois Grenelle (2008 et 2010) à la loi Climat (2022). Cependant, une telle mission s'étendra sur plusieurs années et débutera au premier trimestre 2023 (marché en cours d'attribution).

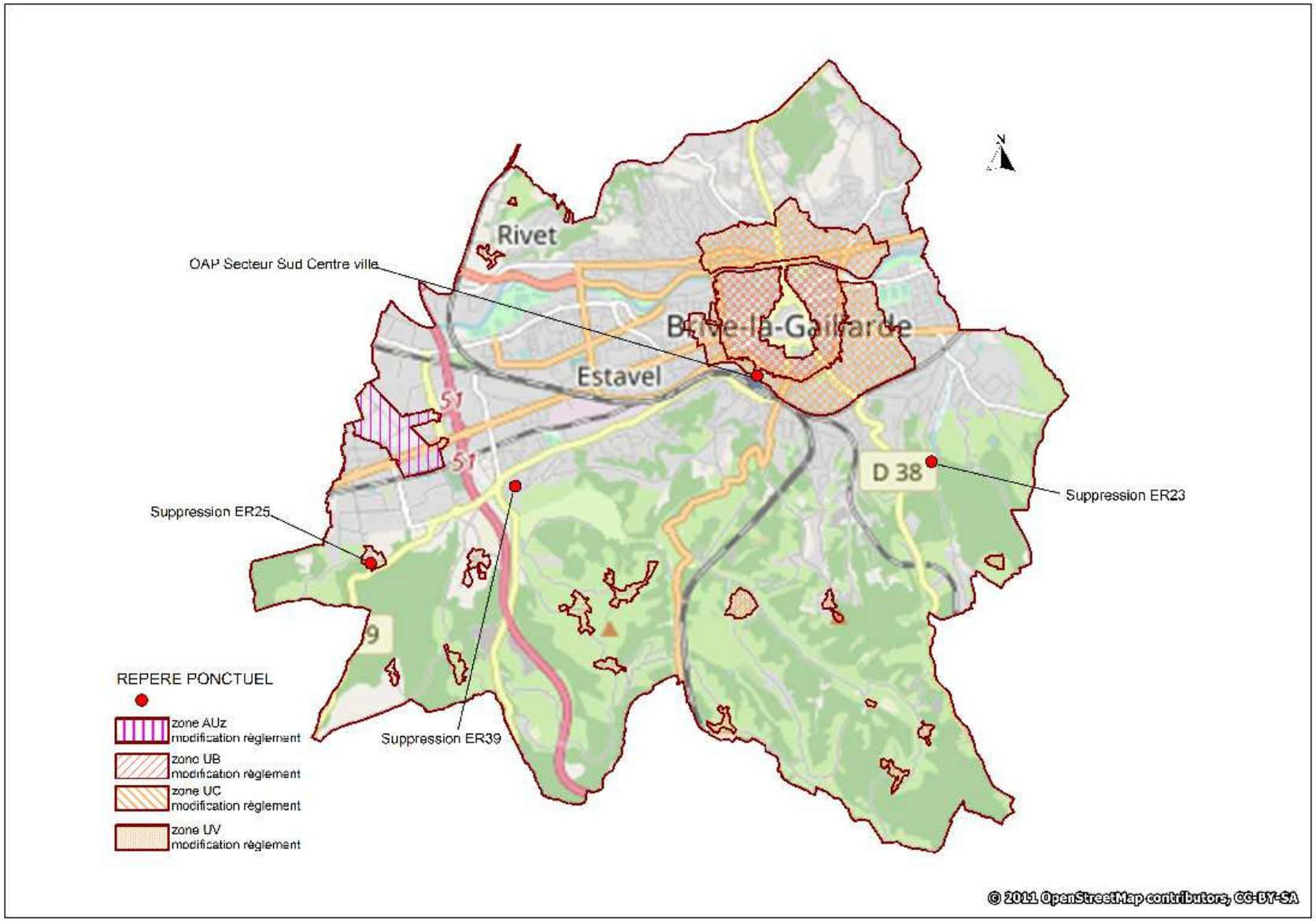
La modification simplifiée n°4 prescrite par arrêté municipal en date du 6 février 2023 a pour objet de répondre rapidement à certaines problématiques apparues récemment. Il s'agit donc de :

- Supprimer la vocation mixte à dominante tertiaire imposée sur l'îlot à recomposer autour de la gare de l'OAP sud-centre-ville, y supprimer également certains linéaires commerciaux ainsi que le linéaire non répertorié dans la légende. En l'état actuel des choses, la densification de ce quartier stratégique de la commune est difficilement réalisable ;
- Modifier le règlement écrit et permettre plus de souplesse pour l'accueil de nouveaux projets : dans cet objectif il apparaît nécessaire
  - D'autoriser les logements étudiants à Brive Laroche (Article AUz 2) ;
  - De permettre l'installation des administrations dans les locaux commerciaux vacants de la zone UB (article UB 1)
  - De modifier les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UB, UC et UV (articles UB7, UC7 et UV7) ;
- Lever trois emplacements réservés, les projets auxquels ils étaient destinés ayant été réalisés ou abandonnés

1.2 Contexte règlementaire

Le projet ici présenté est concerné par une modification simplifiée, règlementée par les articles L.153-36 à L.153-40-1 et les articles L.153-45 à 48. Par ailleurs, et conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP), celle-ci fait l'objet d'une saisie de l'autorité environnementale au titre du cas par cas ad hoc, la collectivité considérant que ses incidences sur l'environnement ne sont pas notables.

L'auto-évaluation environnementale réalisée par la collectivité est présentée à la fin de cette notice.


Rivet
OAP Secteur Sud Centre ville
Bèze-la-Gaillarde
Estavel
D 38
Suppression ER23
Suppression ER25
Suppression ER39
REPERE PONCTUEL
zone AUz
modification règlement
zone UB
modification règlement
zone UC
modification règlement
zone UV
modification règlement
© 2011 OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

2 MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR SUD CENTRE VILLE

Le secteur sud centre-ville avait été repéré en 2011 lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme comme un secteur stratégique de la ville, concerné par un ensemble de projets structurants : la création du pôle multimodal de la gare (achevée en 2014), le réaménagement de la caserne Brune (en cours), la restructuration de l'ilot de la CCI. A l'époque, l'analyse urbaine avait porté sur l'ensemble de ce vaste secteur, soit plus de soixante hectares de faubourg, délimités par la voie de chemin de fer au sud, le quartier Champanatier à l'ouest, la première ceinture de boulevards au nord et le quartier Souham à l'est.

Dans cet espace, l'îlot gare joue un rôle essentiel, puisqu'il constitue - avec l'avenue Jean Jaurès et l'îlot sur lequel est implanté l'hôtel Terminus - une entrée de ville, c'est-à-dire le lieu d'émergence de la ville aux yeux du voyageur/visiteur. Ainsi, il en donne une première et durable perception.

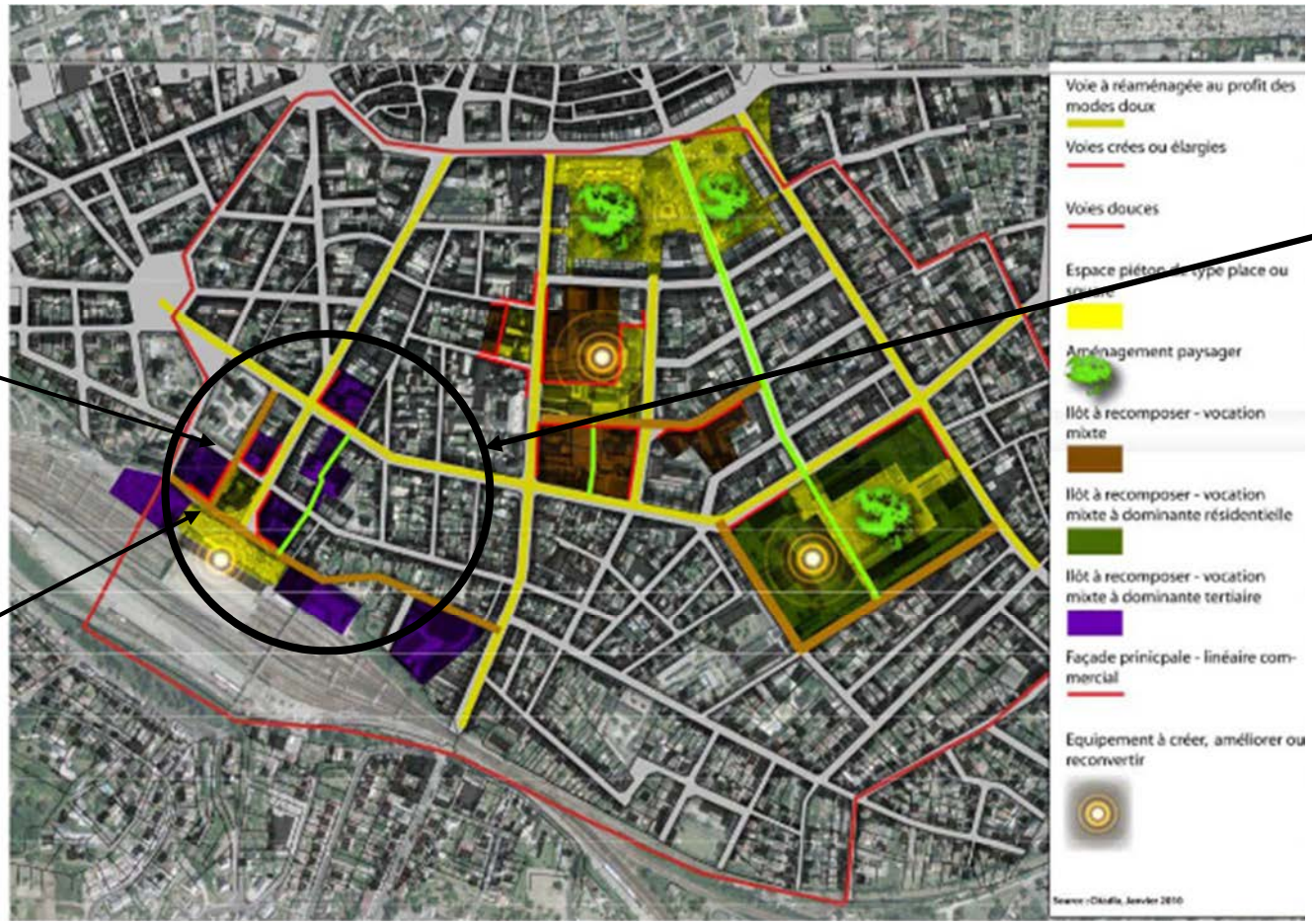
En 2012, le grand hôtel de l'Etoile qui formait avec le grand hôtel du Parc un fronton urbain de qualité architecturale indéniable le long de la rue Dumyrat a été détruit, créant un vide incohérent avec la morphologie urbaine du quartier : l'harmonie en matière d'aménagement demande ici une nouvelle construction afin de rendre vie à une bien triste friche, qu'on a plus l'habitude d'observer dans les espaces d'extension urbaine les moins structurés que dans le centre patrimonial d'une ville moyenne.

Aujourd'hui l'îlot gare paraît à l'abandon et doit être à nouveau urbanisé. Compte tenu de son état actuel de délabrement et pour des raisons de sécurité (en effet l'ancienne maison est très régulièrement squattée), il semble important d'agir vite.

La collectivité a donc décidé de ne pas attendre la révision générale de son PLU. Plusieurs projets lui ont été récemment présentés : néanmoins, les principes d'aménagement de l'OAP ne permettent pas leur réalisation du fait de choix aujourd'hui inadaptés au projet urbain ou d'erreurs dans la légende de l'OAP. Elle souhaite ainsi procéder, par l'intermédiaire de cette modification simplifiée, à un ajustement de l'OAP, sans remettre en question ses principes généraux. Il s'agit ici de :

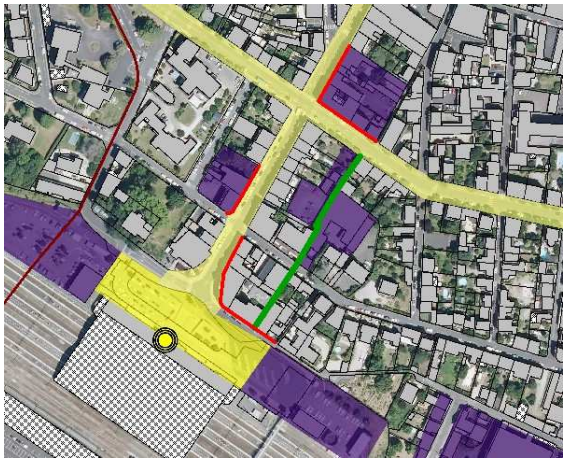
- ✓ Supprimer l'obligation de vocation à dominante tertiaire : la mixité fonctionnelle sera confirmée rue Dumyrat et sur le bas de l'avenue Jean Jaurès, sans afficher de dominante, ce qui donnera plus de souplesse aux éventuels projets ;
- ✓ Supprimer la ligne de couleur marron qui longe la rue Dumyrat et celle qui relie la rue Célestin Lafeuille et cette même rue Dumyrat en traversant l'îlot : elles ne correspondent en effet à aucune couleur de la légende de l'OAP, il est donc impossible d'en comprendre la signification ;
- ✓ Supprimer les lignes rouges sur l'îlot : la légende pourrait laisser entendre qu'il s'agit d'un principe visant à créer ou protéger un linéaire commercial, ce que la collectivité ne souhaite plus aujourd'hui ; mais il peut s'agir également de « voies douces » ou « voies créées ou élargies » : dans tous les cas, cette suppression évitera les quiproquos.

La révision générale du PLU de Brive la Gaillarde sera l'occasion d'approfondir la morphologie globale de la ville, d'en repérer les secteurs à enjeux et de planifier des objectifs d'aménagement. L'ensemble de ce faubourg sud de la ville reste d'importance majeure pour la ville : nul doute qu'il trouvera une place de choix lors de la définition du projet urbain qui naîtra de cette révision.



Zoom Îlot gare avant la modification

Zoom Îlot gare après la modification



3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1 Modification de l'article AUz 1

La zone Auz correspond à la ZAC de Brive Laroche qui accueille en priorité des activités économiques et industrielles de l'agglomération de Brive.

La Zone d'Aménagement Concertée de Brive Laroche a été créée par délibération du conseil communautaire du 10 janvier 2014. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC définit les objectifs du projet : il s'agissait dès l'origine de soutenir les activités industrielles en créant un pôle de compétitivité rassemblant des activités d'ingénierie, de recherche et développement, et de production à haute valeur ajoutée. Cet objectif a eu pour conséquence de voir apparaître des projets de centres de formation, adossés aux services d'innovation et de développement des entreprises. Les rôles associés au monde industriel sont en plein évolution. Il faut donc former les étudiants aux nouveaux rôles, travailler en lien direct avec les écoles, au plus près des sites industriels.

Pour conforter ce pôle de compétitivité, la modification simplifiée doit permettre la construction de logements pour les étudiants, afin de créer un écosystème industriel dynamique et susceptible de créer des filières innovantes (c'est par exemple le cas du projet de Maison de l'Industrie portée par l'UIMM).

Zone	Article	Page	PLU approuvé le	Modification
AUz	2	115	**Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières** Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes : ✓ […] ✓ La construction de bâtiments d'habitation et de leurs annexes peut être autorisée lorsque ces bâtiments sont nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux ; ✓ […]	**Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières** Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes : ✓ […] ✓ La construction de bâtiments d'habitation et de leurs annexes peut être autorisée lorsque ces bâtiments sont nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux ; ✓ La construction de logements collectifs à condition qu'ils s'adressent aux étudiants ; ✓ […]

3.2 Modification de l'article UB 1

Le PADD du PLU affirme « le principe de diversité des fonctions urbaines […] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics […]. » (p.3) Il vise donc un développement urbain privilégiant la mixité des fonctions.

Ce principe est appliqué dans le règlement de la zone UB, dont les dispositions ont pour double objectif de conforter la diversité des fonctions et de préserver, mettre en valeur et permettre l'évolution du tissu bâti du centre-ville (p.31 du règlement écrit).

Afin de conforter cet objectif de mixité fonctionnelle, la modification simplifiée n°4 prévoit que le changement de destination des locaux commerciaux sera, dans certaines rues repérées, autorisé pour l'installation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

Zone	Article	Page	PLU approuvé le	Modification
UB	1	31	**Occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdits dans l'ensemble de la zone : ✓ […] ✓ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique (place Charles de Gaulle, Avenue Gambetta, Rue Toulzac, Avenue Alsace Lorraine, Avenue Foch, Rue du Docteur Massénat, Avenue Emile Zola, Rue de la République, Rue Carnot, Rue Majour, Rue de Corrèze). Les surfaces commerciales doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale ✓ […]	**Occupations et utilisations du sol interdites** Sont interdits dans l'ensemble de la zone : ✓ […] ✓ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique (place Charles de Gaulle, Avenue Gambetta, Rue Toulzac, Avenue Alsace Lorraine, Avenue Foch, Rue du Docteur Massénat, Avenue Emile Zola, Rue de la République, Rue Carnot, Rue Majour, Rue de Corrèze. Les surfaces commerciales doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale. En revanche le changement de destination des locaux commerciaux en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées est autorisé. ✓ […]

3.3 Modification des articles UB7, UC7 et UV7

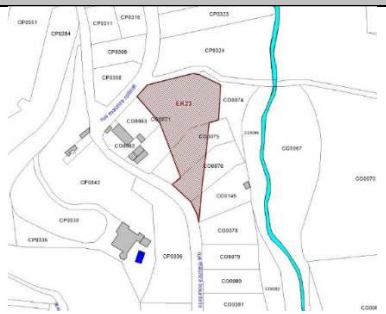
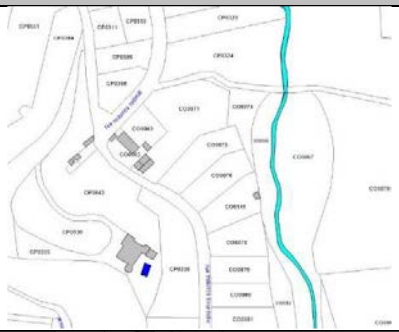
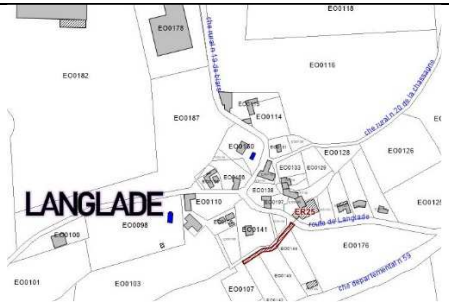
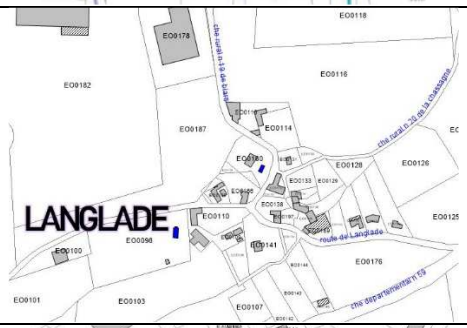
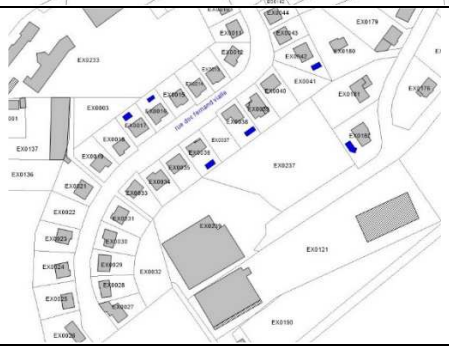
Les modalités d'implantation des bâtiments sur des parcelles dont la longueur de façade est supérieure à 15 mètres imposées dans ces deux articles ont bloqué à plusieurs reprises la réalisation de projets de construction dans l'espace bâti de la ville. Il s'agit ici de permettre l'implantation de ces bâtiments sur les deux limites latérales d'une parcelle.

Zone	Article	Page	PLU approuvé le	Modification
UB/UC	7	34,45	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** La construction doit être implantée : ✓ D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres. ✓ Sur une limite latérale, ou en retrait des limites lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la construction sans être inférieure à 3 mètres.	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** La construction doit être implantée : ✓ D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres. ✓ Lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres : - Soit sur une limite latérale ; - Soit d'une limite latérale à l'autre ; - Soit en retrait des limites ; En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
UV	7	95	**Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière** Toute construction qui n'est pas implantée sur une limite latérale devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres. La construction doit être implantée : ✓ D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 10 mètres ✓ Sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 10 mètres	**Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière** Toute construction qui n'est pas implantée sur une limite latérale devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

4 LEVEE DE TROIS EMPLACEMENTS RESERVES

La modification simplifiée prévoit la levée de trois emplacements réservés - dont la commune de Brive était bénéficiaire - et par conséquent leur suppression sur le règlement graphique :

- ✓ L'emplacement réservé n°23 rue Maurice Rollinat s'étend sur une surface de 4 006m² (parcelles section CO n°s71,75, 76, 149) dont la quasi-totalité en zone 2AU du PLU en vigueur (seuls 100m² inclus dans la parcelle CO 71 sont en secteur d'habitat diffus UEa). Cette zone 2AU ayant été créée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011, elle a donc plus de neuf ans et n'a jamais été ouverte à l'urbanisation. Cet emplacement avait pour destination la création d'une infrastructure VRD mais le projet est aujourd'hui abandonné. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera éventuellement étudiée dans le cadre de la révision du PLU.
- ✓ L'emplacement réservé n°25 à Langlade s'étend sur une surface de 332m² (parcelles section EO n°s142,143,144) en zone UV du PLU (zone urbaine des villages brivistes du sud de la commune). Il était destiné à l'élargissement d'une voie existante, projet également abandonné.
- ✓ L'emplacement réservé n°39 rue du Docteur Vialle s'étend sur une surface de 179m² (parcelle section EX n°37), également en zone UE. Il était destiné à la création d'un nouvel accès au gymnase de Bouquet. La commune de Brive a acquis la parcelle section EX n°37 en juin 2022, l'emplacement réservé n'a donc plus d'utilité.

Emplacement Réservé	Avant modification	Après modification
ER n°23 Rue Maurice Rollinat		
ER n°25 Langlade		
ER n°39 Rue du Docteur Vialle		

5 AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1 Les enjeux environnementaux des secteurs concernés par la modification simplifiée

L'ensemble des modifications projetées concerne l'espace déjà urbanisé et couvert par les zones UB, UC et Auz à l'exception de la levée de l'emplacement n°23. Il s'agit seulement de faire évoluer certaines prescriptions du règlement écrit de ces zones et de supprimer quatre emplacements réservés sur le règlement graphique.

Les enjeux en présence sont donc liés à ce cadre spécifique. Ils ne concernent en aucun cas les espaces naturels, agricoles ou forestiers de la commune et leurs éventuelles protections ni les milieux et la biodiversité. En revanche sont concernés ici en premier lieu le paysage urbain et les qualités architecturales et patrimoniales de la ville. En effet :

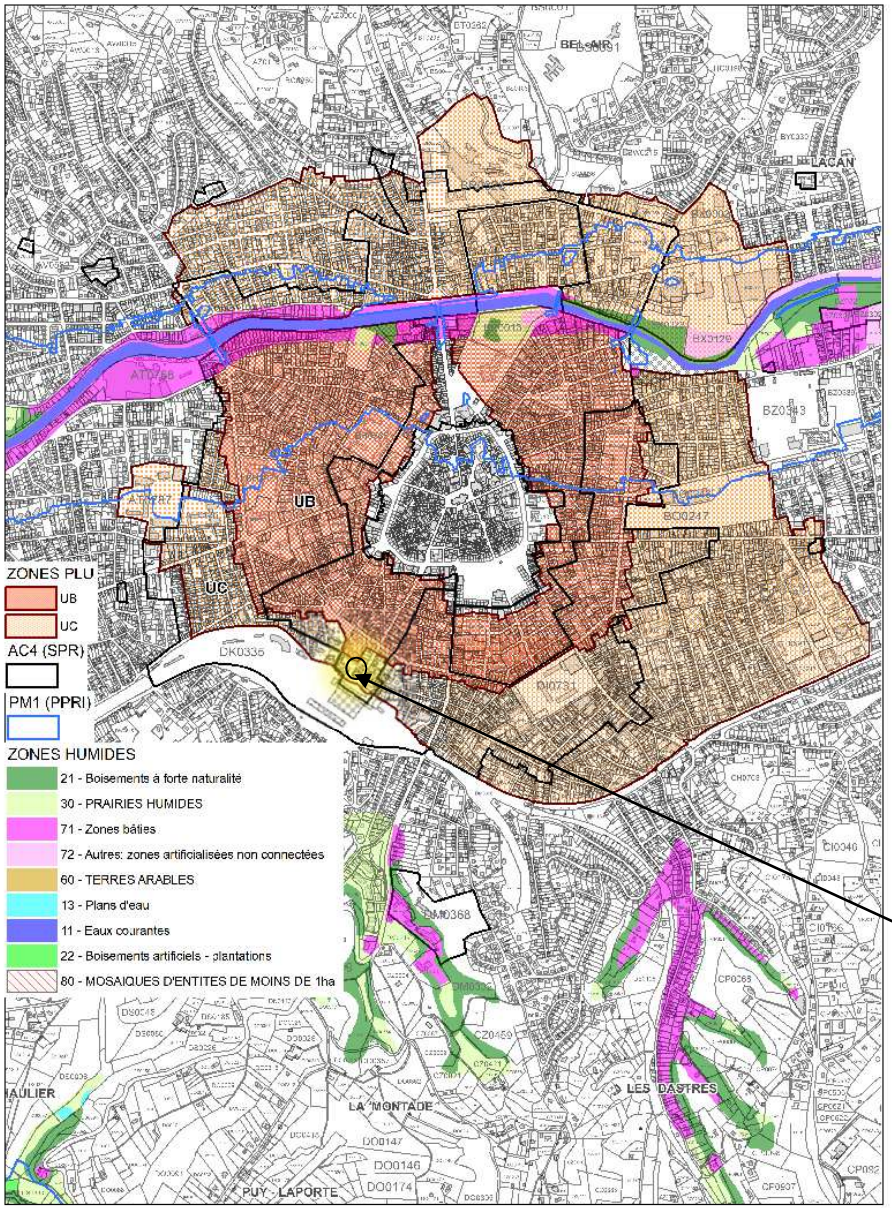
- L'îlot gare de l'OAP du secteur sud-centre-ville est couvert par le SPR : il est localisé dans le secteur de la première ceinture qui correspond aux extensions planifiées du XIXème siècle et du début du XXème siècle ;
- L'avenue Alsace Lorraine, l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Emile Zola, la rue du Maréchal Joffre sont également localisées dans le secteur de la première et de la deuxième ceinture du SPR (en zone UB) ;
- La zone UC quant à elle n'est que très partiellement couverte par le SPR (secteur de la deuxième ceinture) ;
- L'emplacement réservé n°25 est localisé au sein du village de Langlade, couvert par la zone UV qui correspond aux villages hameaux brivistes du sud de la commune et qui disposent d'une forme urbaine spécifique répondant aux caractéristiques des bourgs ruraux anciens ;
- Enfin aucun enjeu environnemental, paysager ou patrimonial n'est repéré sur la zone AUz qui correspond à la ZAC de Brive Laroche ;

Dans une moindre mesure, d'autres enjeux ponctuels sont en présence :

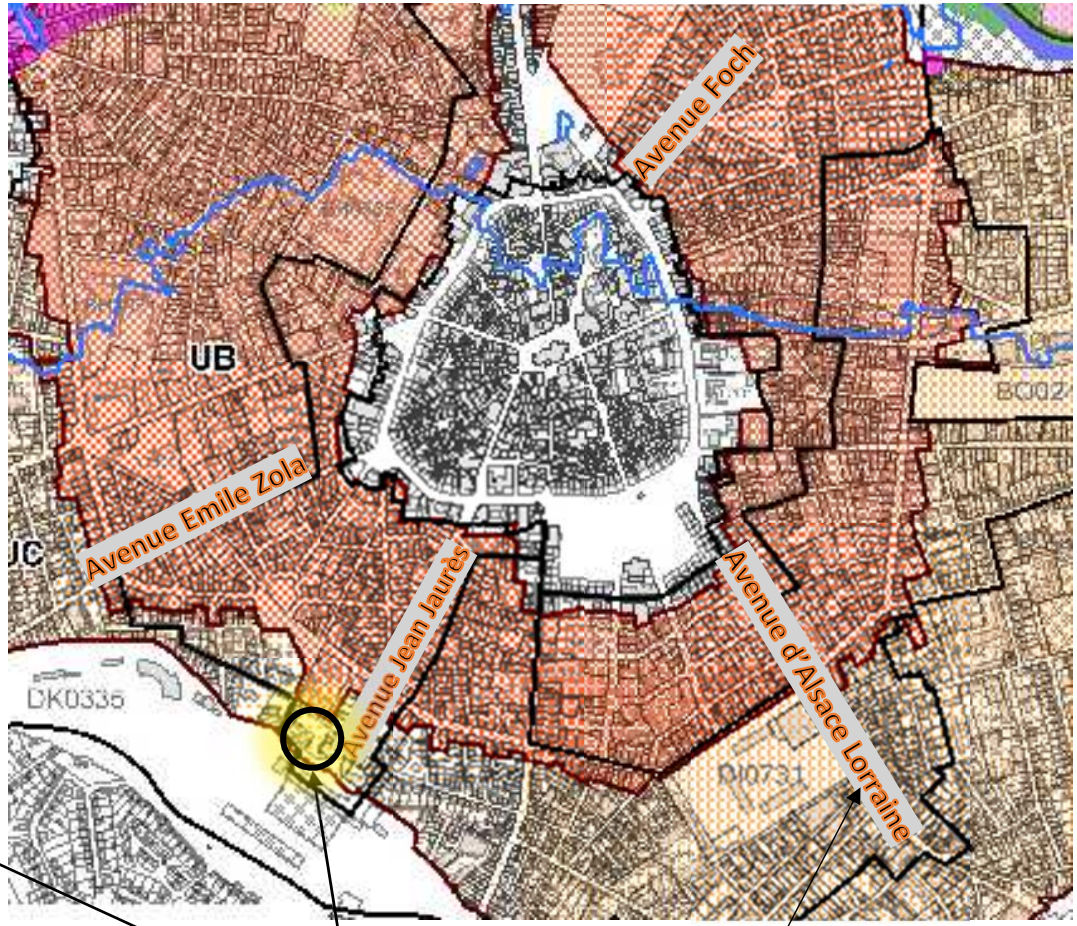
- Les zones UB sont couvertes en partie par le zonage du PPRI Corrèze ;
- L'emplacement réservé n°23 est localisé sur les quatre parcelles d'une zone 2AU du PLU rue Rollinat, dans un contexte naturel où l'inventaire EPIDOR de 2011 a repéré des boisements humides. Lever l'ER pourrait entrainer une extension de l'espace constructible. Cependant, cette zone 2AU du PLU n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation alors même qu'elle a plus de neuf ans, elle ne pourra être éventuellement urbanisable que dans le cadre d'une révision générale du document d'urbanisme. La levée de l'ER n°23 n'entraîne donc aucune consommation d'espace supplémentaire.
- Enfin l'emplacement réservé n°39 est localisé sur une dent creuse de la rue du Docteur Vialle en bordure de zone NL (secteurs naturels accueillant des équipements de loisirs) ; un accès au gymnase de Bouquet limitrophe y sera aménagé, comme cela était prévu lors de l'élaboration du PLU.

Objet de la modification	Adresse	Intensité de l'enjeu paysager et patrimonial actuel sur le secteur concerné
L'OAP secteur sud centre-ville	Ilot gare	forte
Modification de l'article 1 de la Zone UB	Les avenues Alsace Lorraine, Jean Jaurès, Emile Zola, la rue du Maréchal Joffre	moyenne
Modification des articles 7 des Zones UB et UC	en partie	moyenne
Modification de l'article 7 de la zone UV	Villages Brivistes	moyenne
Levée de l'emplacement réservé n°25	Langlade	moyenne
Objet de la modification	**Adresse**	**Intensité de l'enjeu sécurité des populations sur le secteur concerné**
Modification de l'article 1 de la zone UB	Rue du Maréchal Foch	Moyenne (zone violette du PPRI)
Modification des articles 7 des zones UB et UC	En bord de la rivière Corrèze	Forte (zone rouge du PPRI)
Objet de la modification	**Adresse**	**Intensité de l'enjeu en matière d'étalement urbain ou de consommation d'espaces naturels sur le secteur concerné**
Levée de l'emplacement réservé n°23	Rue Rollinat	moyenne
Levée de l'emplacement réservé n°39	Rue du Docteur Vialle	faible
Objet de la modification	**Adresse**	**Enjeux environnementaux sur le secteur concerné**
Modification de l'article 2 de la zone AUz	ZAC Brive Laroche	aucun

Enjeux environnementaux

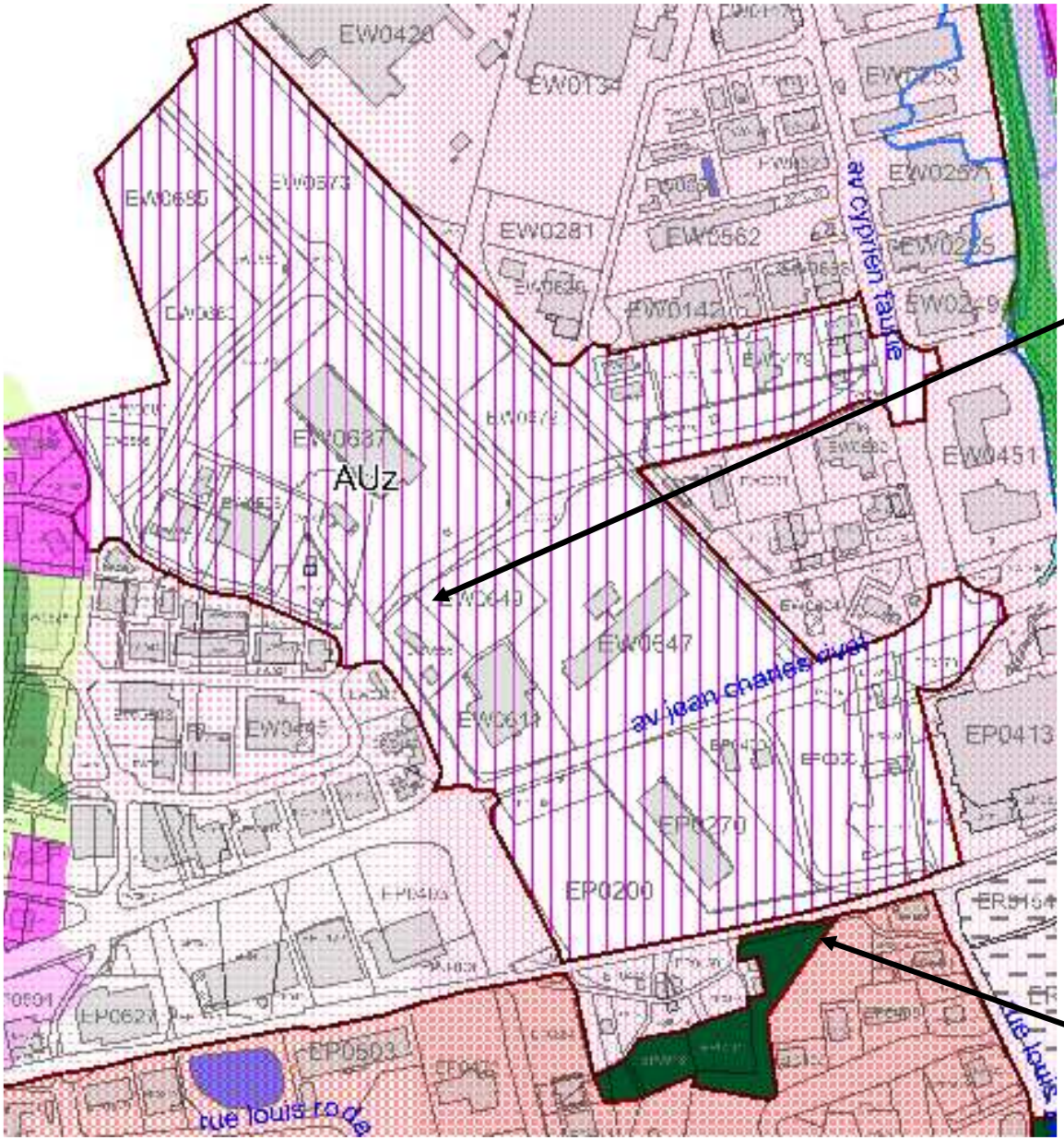


Zoom



Îlot gare

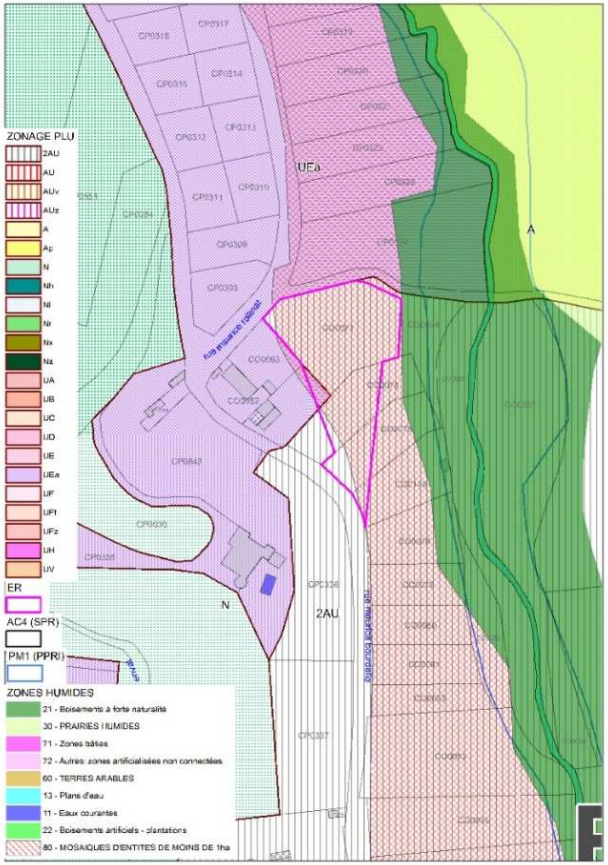
Rues concernées par la modification de l'article UB1



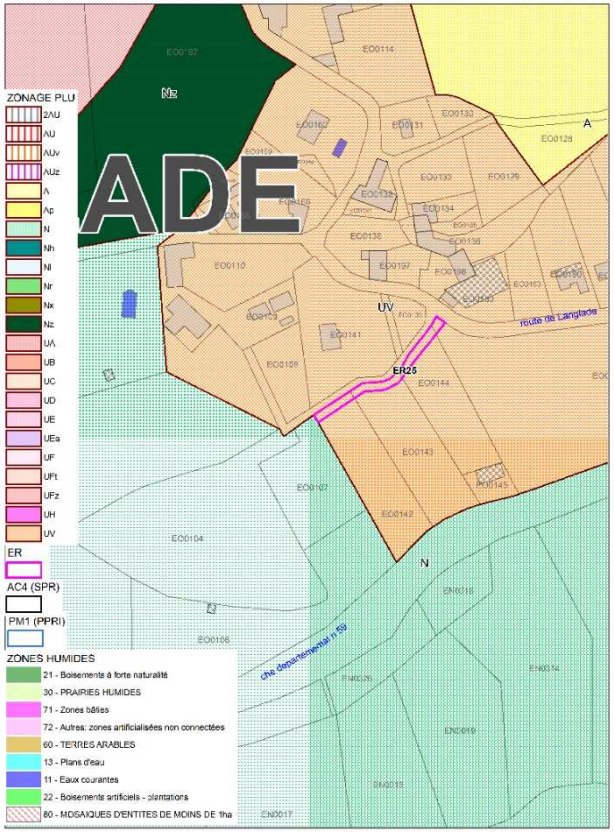
ZONES HUMIDES
- 21 - Boisements à forte naturalité
- 30 - PRAIRIES HUMIDES
- 71 - Zones bâties
- 72 - Autres: zones artificialisées non connectées
- 60 - TERRES ARABLES
- 13 - Plans d'eau
- 11 - Eaux courantes
- 22 - Boisements artificiels - plantations
- 80 - MOSAIQUES D'ENTITES DE MOINS DE 1ha

Emplacement de la future Maison de l'Industrie

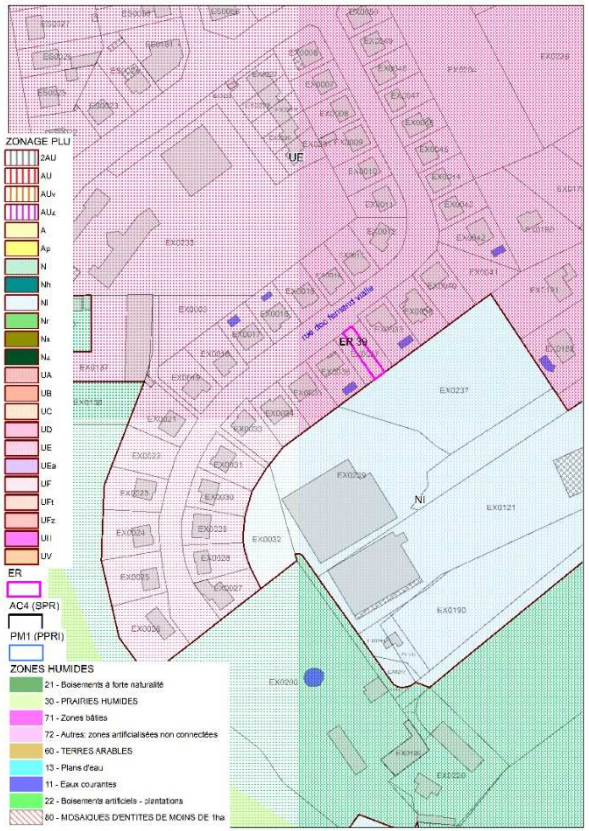
Nz, espaces naturels à préserver à l'intérieur de la ZAC Brive Ouest



Emplacement réservé n°23 rue Rollinat



Emplacement réservé n°25 à Langlade



Emplacement réservé n°39 rue du Docteur Vialle

Sources: inventaire EPIDOR 2011 ; PLU de Brive 2011 ; Cadastre DGFIP

Concernant l'article UV7 : protection des villages brivistes au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme

LES VILLAGES BRIVISTES DES COTEAUX SUD ET LEUR ECRIN PAYSAGER

CARACTÈRE DES ÉLÉMENTS

Les villages brivistes de Coteaux Sud de la commune sont très anciens et apparaissent pour la plupart sur la Carte de Cassini (fonds cartographiques de la France du XVIIIe siècle) :

Source : IGN

Ces villages présentent un tissu caractéristique et une architecture traditionnelle relativement préservés, malgré les récentes extensions urbaines de ces dernières décennies.

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Conforter la structure de ces formes urbaines villageoises, en complément des dispositions des articles 6 (implantation par rapport aux emprises publiques), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), UV10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur), 13 (espaces libres et plantations) et 14 (coefficient d'occupation du sol).
- Permettre l'évolution du tissu bâti dans le respect des logiques urbaines originelles.
- Valoriser et mettre en scène les entrées de villages et les franges perçues depuis des points de vues privilégiés (rapports de covisibilités).
- Valoriser et mettre en scène l'accompagnement végétal des constructions, en complément de la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) retranscrite au plan de zonage : jardins privés, alignements arborés, haies végétales, arbres remarquables isolés.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

Dispositions générales s'appliquant à tous les éléments de cette typologie

1. **Concernant le tissu urbain ancien (zones UV, UEa et Nh tramées « Loi Paysages ») et futur (zones AUv tramées):**
   - Le tissu urbain historique (implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives) sera respecté : les nouvelles constructions seront édifiées en continuité de l'existant.

2. **Concernant l'architecture et l'aspect extérieur des constructions ...**

   a. *... Anciennes (Restauration, réhabilitation, reconstruction à l'identique) :*
   - Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
   - L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
   - Le vocabulaire de clos, de murs maçonnés avec les matériaux traditionnels, de porches et de dépendances sera conservé.
   - Les chemins creux des villages et les murs en brasiers qui les bordent seront préservés. Il est proscrit de les démolir. Leur restauration sera privilégiée.

   b. *... Nouvelles (Rénovation, extension, construction neuve) :*
   - Une même construction devra faire preuve d'une même unité d'aspect.
   - Seront proscrits :
     - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
     - Les matériaux de caractère précaire,
     - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.
   - Le vocabulaire de clos, de murs maçonnés avec les matériaux traditionnels, de porches et de dépendances sera conservé et pourra inspirer les extensions nouvelles en termes d'implantation, de gabarit, de textures, de couleurs, etc.
   - Les chemins creux des villages et les murs en brasiers qui les bordent seront préservés. Il est proscrit de les démolir. Leur restauration sera privilégiée.

3. **Concernant l'accompagnement végétal des constructions anciennes et nouvelles :**
   - Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
   - Les espaces libres et les espaces jardinés seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas désructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

4. **Concernant les rapports de covisibilité :**
   - Les entrées de villages et les franges perçues depuis des points de vues privilégiés seront mis en scène par des aménagements ou la préservation d'éléments paysagers (bâtis ou végétaux) en adéquation avec le site.
   - Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas désructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

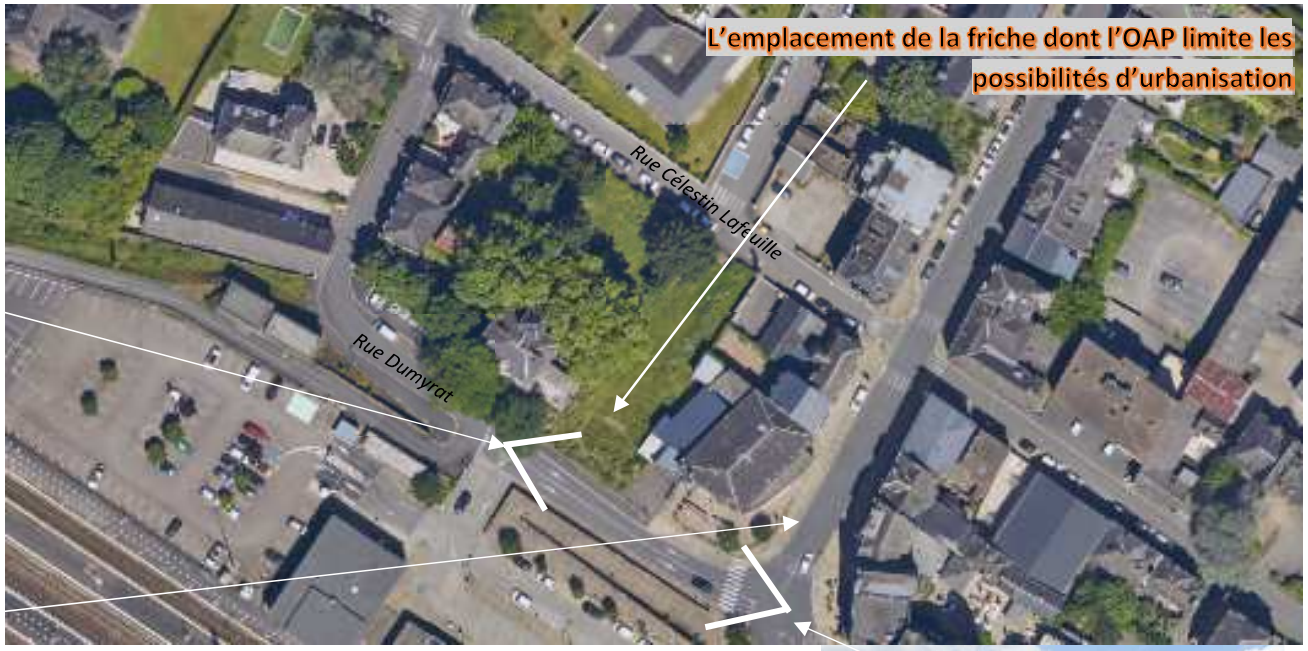
Sources: Règlement du PLU de Brive la Gaillarde, pièce 4.3

5.2 Les impacts environnementaux de la modification simplifiée

La collectivité considère que les modifications apportées aux règlements (écrit et graphique) n'ont pas d'impact notables sur les enjeux environnementaux concernés (paysages urbains, patrimoine, sécurité des populations, consommation d'espaces).

- La modification de l'OAP secteur sud centre-ville : bien que localisé au cœur d'un secteur stratégique (face au parvis de la gare, dans un quartier au patrimoine XIXème marqué), l'îlot gare pâtit depuis plusieurs années du vide laissé par la disparition de l'hôtel Terminus. La dégradation du paysage urbain est indéniable, d'autant plus qu'elle s'accompagne de la dégradation de l'ancienne Hôtel du Parc (appelée également Maison Heureuse). Plusieurs projets ont été présentés à la collectivité qui se proposaient de densifier à nouveau le site par la création de nouveaux bâtiments tout en respectant la richesse patrimoniale de ce quartier, couvert par le Site Patrimonial Remarquable de la ville et à ce titre, protégé. Ceux-ci n'ont pas abouti, empêchés par la mauvaise qualité de l'OAP en place. Le nettoyage de celle-ci pourra remédier à cette situation de blocage, et enfin rendre à l'îlot gare sa stature originelle.

Vue actuelle depuis la rue Dumyrat



Ancienne vue sur la ville depuis l'esplanade de la gare

Vue actuelle depuis le pied de l'esplanade de la gare

- La modification de l'article 1 de la zone UB : elle permet seulement le changement de destination des locaux commerciaux sur certaines voies repérées dans le centre-ville. Ceux-ci pourront être transformés en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées. Les autres articles de la zone ne sont pas modifiés (y compris l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords). Par ailleurs la modification n'a aucun impact sur le SPR donc le règlement s'impose toujours à la zone UB. On peut donc considérer que cette modification du règlement écrit n'a aucune conséquence sur les paysages urbains ou les qualités patrimoniales des voies concernées. Seule la rue du Maréchal Foch est à la fois en zone UB et en zone violette du PPRI : cependant, quelle que soient les destinations autorisées (commerces ou administrations), les règles du PPRI s'appliquent ici sans que la sécurité des usagers ne soit davantage en jeu.
- La modification des articles 7 des zones UB et UC : il s'agit de permettre l'implantation des bâtiments d'une limité latérale à une autre quand bien même leurs façades seraient supérieures à 15m. Un recul vis-à-vis d'une seule des limites latérales n'est donc plus obligatoire, quelle que soit la longueur de façade. L'ensemble des règles des zones UB et UC continuent de s'imposer de la même façon (y compris la limite en matière de hauteur des bâtiments), les impacts sur le paysage urbain sont donc peu notables. En matière de sécurité des habitants ils sont également peu notables puisque cette modification du règlement n'a pas d'effet sur l'exposition des personnes au risque d'inondation.
- La modification de l'article 7 de la zone UV : il s'agit ici aussi de faciliter l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en supprimant les contraintes d'implantation liées aux largeurs de façade sur voie. Sont concernés ici les 16 secteurs « hameaux brivistes », repérés en 2011 au titre de l'article L.125-1-5-7 (inventaire Loi Paysage). Ces villages étant aujourd'hui très largement urbanisés, et par ailleurs toujours soumis à des dispositions règlementaires spécifiques (pièce 4.3 du PLU), l'impact est ici aussi très limité.
- La modification de l'article 2 de la zone AUz : il s'agit ici aussi uniquement d'une modification des destinations autorisées en zone AUz, afin de permettre la construction de logements pour étudiants sur une zone déjà urbanisée en partie, et dont la densification sera d'autant plus possible. Aucun enjeu environnemental n'a été relevé sur cette zone, la modification n'aura aucun impact. Les futures constructions devront toujours respecter les préconisations du règlement écrit de la zone AUz.
- La levée des emplacements réservés :
    - L'ER 23 est localisé sur un secteur en extension de la tâche urbaine, concerné par des boisements humides. La zone 2AU ayant plus de neuf ans, son urbanisation est actuellement impossible. Seul le projet qui a justifié l'ER, l'aménagement d'une voie, y serait possible. La levée de cet ER aura donc un impact positif, puisque le secteur deviendra ainsi totalement inconstructible, et aucune consommation d'espaces n'y sera autorisée.
    - L'ER n°25 de Langlade avait pour destination l'élargissement d'une voie existante en zone UV. Il était localisé en bordure de trois parcelles constructibles en lanière. Sa levée n'a donc pas d'impact environnemental, elle permettra la localisation d'éventuelles nouvelles constructions à l'alignement de la rue.
    - L'ER n°39 de la rue du docteur Vialle est localisé sur une parcelle en dent creuse en zone UE du PLU qui correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont réalisées sur les coteaux de la ville. Ce secteur est plutôt dense (parcelles de 500 à 600m²), et inclut dans l'enveloppe urbaine. Cette dent creuse (acquise par la ville) permettra l'aménagement d'un deuxième accès au gymnase de bouquet.

Objet de la modification	Adresse	Impact paysager et patrimonial de la modification
L'OAP secteur sud centre-ville	Ilot gare	positif
Modification de l'article 1 de la zone UB	L'avenue d'Alsace Lorraine, l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Emile Zola, la rue du Maréchal Joffre	Peu notable
Modification des articles 7 des zones UB et UC	en partie	Peu notable
Modification de l'article 7 de la zone UV	Villages brivistes	Peu notable
Levée de l'emplacement réservé n°25	Langlade	Peu notable
Objet de la modification	**Adresse**	**Impact sur la sécurité des populations**
Modification de l'article 1 de la zone UB	Rue du Maréchal Foch	Peu notable
Modification des articles 7 des zones UB et UC	En bord de la rivière Corrèze	Peu notable
Objet de la modification	**Adresse**	**Impact en matière d'étalement urbain ou de consommation d'espaces naturels**
Levée de l'emplacement réservé n°23	Rue Rollinat	positif
Levée de l'emplacement réservé n°39	Rue du Docteur Vialle	Peu notable
Objet de la modification	**Adresse**	**Enjeux environnementaux**
Modification de l'article 2 de la zone AUz	ZAC Brive Laroche	aucun