



VILLE DE BRIVE

Cité gaillarde



Direction de l'Aménagement du Territoire  
Service Planification Territoriale

# Département de la Corrèze

## Ville de Brive-la-Gaillarde

### Modification n°2 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 n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée	1 <sup>er</sup> février 2023
Modification simplifiée n°4 approuvée	28 juin 2023
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée	22 mai 2024

Table des matières

1 OBJET DE LA MODIFICATION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE..... 2

1.1 **Objet de la modification** ..... 2

1.2 **Contexte règlementaire**..... 2

2 REDUCTION DE LA ZONE UEA AU CHEMIN DES VIGNES ..... 4

3 CREATION D’UN SOUS SECTEUR DE LA ZONE UD ..... 7

4 CREATION D’UN EMPLACEMENT RESERVE..... 8

5 MODIFICATION DE L’OAP DE BRIVE LAROCHE..... 12

6 MODIFICATION DES ARTICLES UA 2 ET UB 2 DU REGLEMENT ECRIT ..... 14

7 CORRECTION DE DEUX ERREURS MATERIELLES..... 15

7.1 **Correction de l’article UB1 du règlement écrit**.....15

7.2 **Correction du zonage**.....16

8 AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 17

8.1 **Les modifications aux impacts neutres** .....17

8.2 **Le chemin des Vignes**.....18

# 1 OBJET DE LA MODIFICATION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## 1.1 Objet de la modification

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 dix 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 original n'aient été remises en cause.

Le document d'urbanisme a aujourd'hui plus de douze 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 réglementaires 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). Cette mission – qui a débuté en 2023 - s'étendra cependant sur plusieurs années.

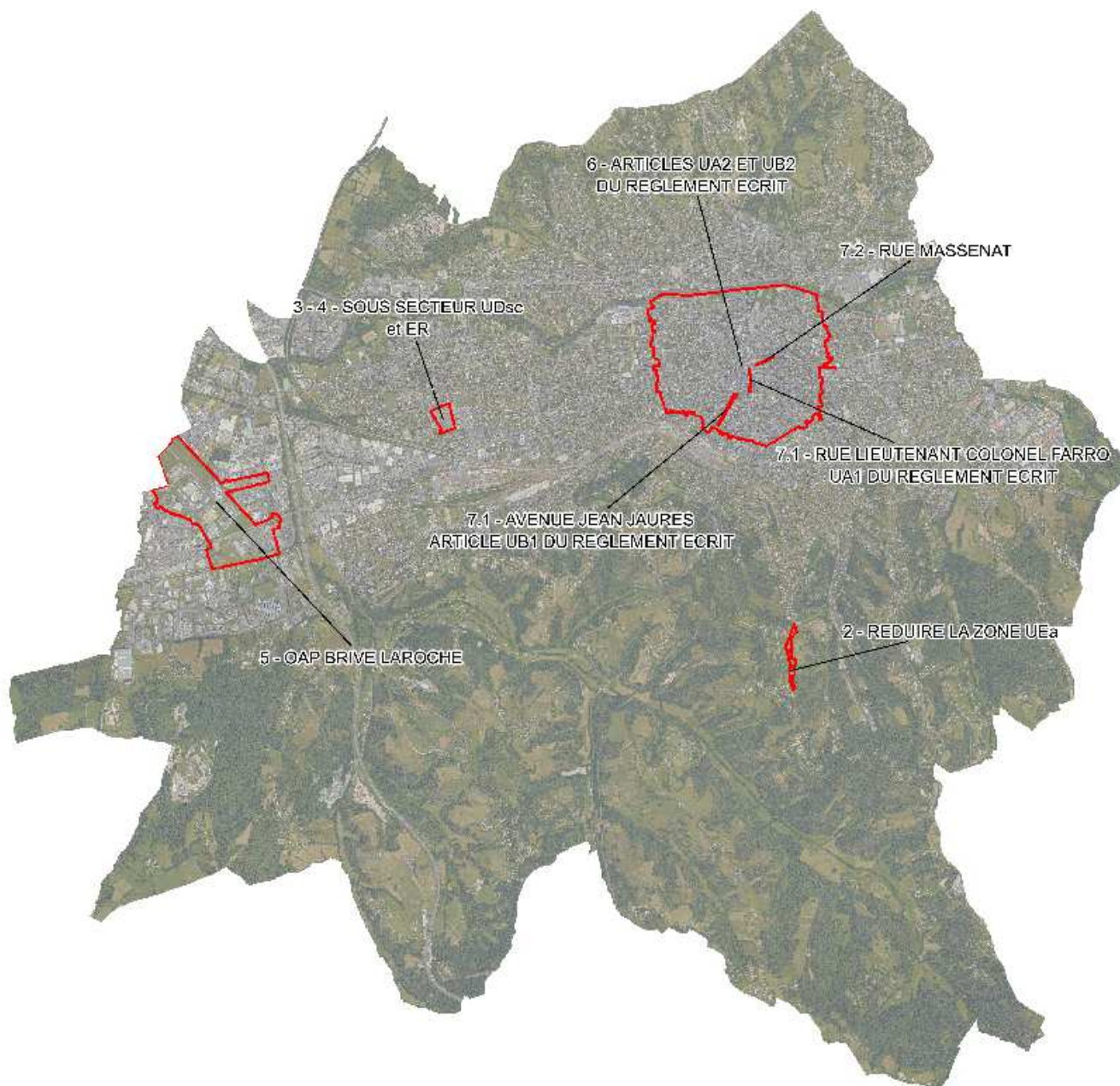
La modification n°2 prescrite par arrêté municipal en date du 20 septembre 2024 a pour objet de répondre rapidement à certaines problématiques apparues récemment. Il s'agit donc de :

- réduire la zone U Ea du chemin des Vignes : des mouvements de terrain sont constatés, pour des raisons de sécurité il est donc décidé de transformer ce secteur en zone N afin de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques ;
- créer un sous-secteur UDsc sur une friche industrielle à Tujac où seront interdites les activités commerciales ; créer un emplacement réservé sur une partie de ce même secteur pour permettre l'extension de la déchèterie.
- modifier l'OAP de Brive Laroche pour étendre le secteur destiné aux activités industrielles, de bureaux, de services et de recherche et supprimer la halte ferroviaire ;
- modifier les articles UA 2 et UB 2 du règlement écrit : la surface plancher à partir de laquelle une part de toute opération affectée aux logements collectifs doit être affectée à des logements sociaux s'élèvera désormais à 1500m<sup>2</sup> (et non plus 500m<sup>2</sup>) ;
- rectifier deux erreurs matérielles : sur l'avenue Jean Jaurès et la rue du Lieutenant-Colonel Farro les changements de destination des locaux commerciaux sont règlementés. Cette prescription figure bien sur le règlement graphique, mais le troisième alinéa de l'article UB1 du règlement écrit doit être corrigé. (Cette erreur est issue de la modification simplifiée n°4 du PLU, approuvée le 1<sup>er</sup> février 2023). Par ailleurs et a contrario, la rue Massénat apparaît bien comme voie concernée par cette règle dans le règlement écrit mais pas sur le zonage. Il conviendra de modifier celui-ci et d'y faire apparaître la prescription.

## 1.2 Contexte réglementaire

Le projet ici présenté est concerné par une modification de droit commun, règlementée par les articles L.153-36 à L.153-44. 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.

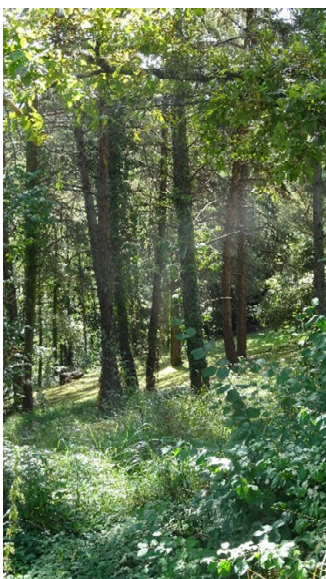
L'auto-évaluation environnementale réalisée par la collectivité est présentée à la fin de cette notice.



## 2 REDUCTION DE LA ZONE UEa AU CHEMIN DES VIGNES

Le chemin des Vignes s'étire sur un peu moins de 600m, à flan d'un coteau escarpé au sud de la commune. Il se situe à 250m d'altitude - parmi les plus élevés de Brive. A l'ouest, le coteau s'élève jusqu'à son point culminant de 269m. A l'est, les pentes relativement fortes (certaines supérieures à 10°) plongent à travers un espace boisé jusqu'à la route du Chastanet, au fond du vallon.

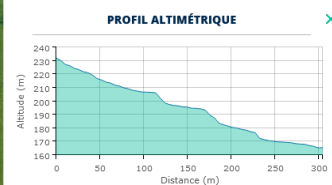
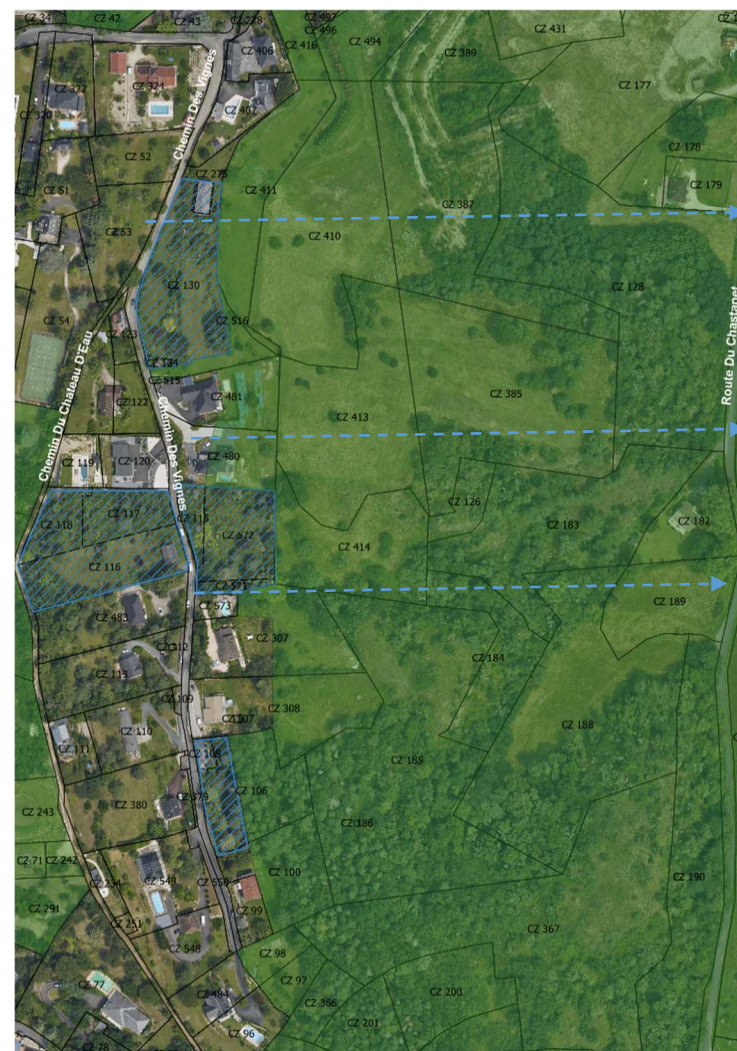
Le chemin des Vignes est couvert par une zone urbaine (UEa : extensions pavillonnaires des coteaux) et bordé de parcelles souvent bâties. Néanmoins, quelques dents creuses subsistent (figuré hachuré).



Côté est cependant les parcelles constructibles ne le sont souvent que partiellement, à cause d'une topographie accidentée (en vert, zone N non constructible).



Exemples de vues surplombant les fortes pentes vers l'est depuis le chemin des Vignes

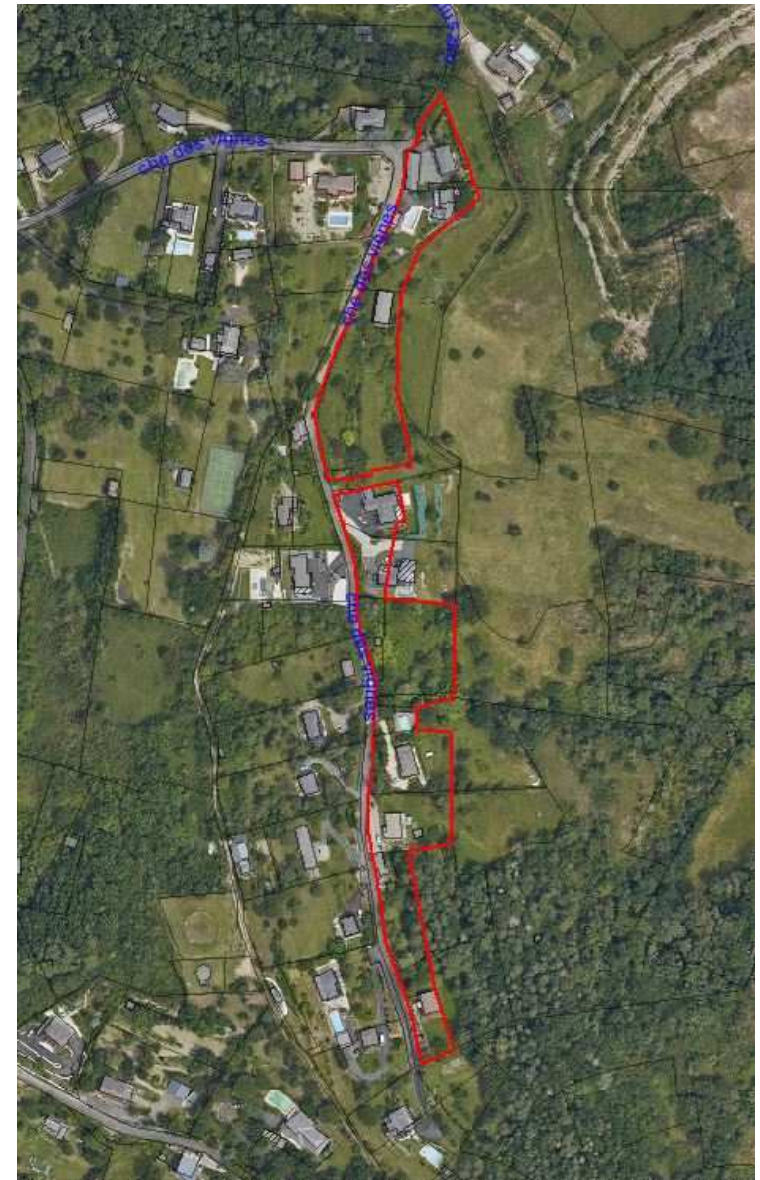


Le secteur est classé en aléa moyen retrait –gonflement des argiles. Combinés à de fortes pentes, les tassements différentiels ont provoqué récemment des mouvements de terrains : la collectivité a ainsi aménagé successivement en 2023 et 2024 deux murs de soutènement pour retenir la chaussée (pour un coût total de 200 000€) mais les risques de glissement de terrain liés à d'éventuels travaux de terrassement pour de nouvelles maisons sont forts. L'urbanisation du chemin des Vignes doit être stoppée pour protéger les personnes et les biens.

Il est donc proposé de réduire la zone UEa et de classer la partie est du chemin des Vignes en zone N. Désormais, seules les annexes et les extensions pourront être éventuellement autorisées ce qui réduira les possibilités de terrassements et limitera les risques de ruissellement des eaux, d'éboulements, de glissements de terrain.



*Murs de soutènement réalisés par la ville de Brive au n°63 et au n°75 du chemin des vignes (parcelles CZ 308 et CZ99)*



*Délimitées en rouge, les parcelles concernées par la modification.*



### 3 CREATION D'UN SOUS SECTEUR DE LA ZONE UD

Dans le quartier d'Estavel, à l'extrémité du cimetière du même nom, les parcelles section AI n°4 et n°241 (à peu près 3ha au total) sont situées en zone UD, zone correspondant aux extensions de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle qui se sont développées en continuité des faubourgs. Il s'agit d'une zone de mixité fonctionnelle, où l'habitat (individuel et collectif) côtoie les activités économiques y compris industrielles « sous réserve qu'[elles] satisfassent à la législation en vigueur et qu'[elles] n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens » (article UD2 du règlement écrit).

Cette emprise a ainsi été longtemps occupée par des usines. Le premier bâtiment industriel est visible sur la vue du ciel de l'IGN de 1958, puis d'autres bâtiments sont apparus en bordure de parcelle au nord et à l'ouest. Aujourd'hui, le site est en vente. Sa réhabilitation s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui impose la réduction par deux de la consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030. Cependant, pour limiter les effets négatifs d'une potentielle concurrence sur les commerces environnants, la collectivité ne souhaite pas que ce secteur soit ouvert aux activités commerciales. Il est donc proposé de créer un sous-secteur UDsc où seront interdites les activités commerciales.



*En rouge, l'emprise de l'ancienne usine, actuellement en vente*



*Le site actuellement en vente*

## 4 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

La déchèterie de Tujac est localisée rue Pierre Chaumeil, dans le quartier d'Estavel (parcelles section AI n°391 et n°390).


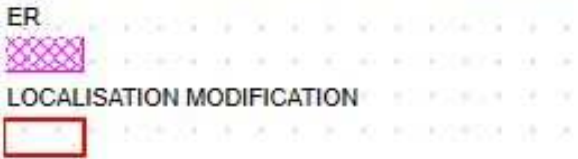

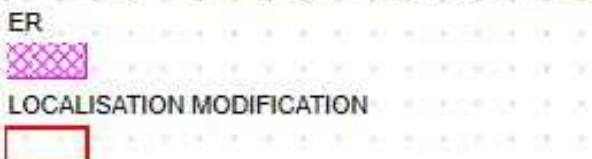
L'engorgement du secteur les jours de forte affluence entraine des problématiques de sécurité, notamment liées au stationnement des véhicules qui attendent pour accéder à la rampe située dans l'enceinte de la déchèterie. Un agrandissement devra être envisagé à moyen terme, d'où la nécessité de créer un emplacement réservé d'une superficie de 1200m<sup>2</sup> sur une partie de la parcelle section AI n°4 (cf. plus haut 3 CREATION D'UN SOUS SECTEUR DE LA ZONE UD) qui la borde sur son côté ouest.



*Encombrement de la rampe d'accès de la déchèterie...*



*...et véhicule contraint d'attendre à l'extérieur*

Emplacement Réserve à créer	Avant modification	Après modification
<p>ER n°41 Rue Pierre Chaumeil Parcelle section AI n°4 Superficie ER : 1200m<sup>2</sup></p>	 <p>ER</p>  <p>LOCALISATION MODIFICATION</p>	 <p>ER</p>  <p>LOCALISATION MODIFICATION</p>

Déchèterie de Tujac



ZONE PLU		PRESCRIPTION SURFACIQUE	
UA	AUv	EBC	
UB	AUz	EPP (vegetation)	
UC	2AU	EPP (bati)	
UD	N	ER	
UDsc	Nc	CRI_AMNGT	
UE	Nh		
UEa	Ni		
UF	Nr		
UF1	Nk		
UF2	Nz		
UH	A		
UV	Ap		
AU			

Avant et après modifications du règlement graphique : création d'un sous-secteur UDsc et création d'un emplacement réservé

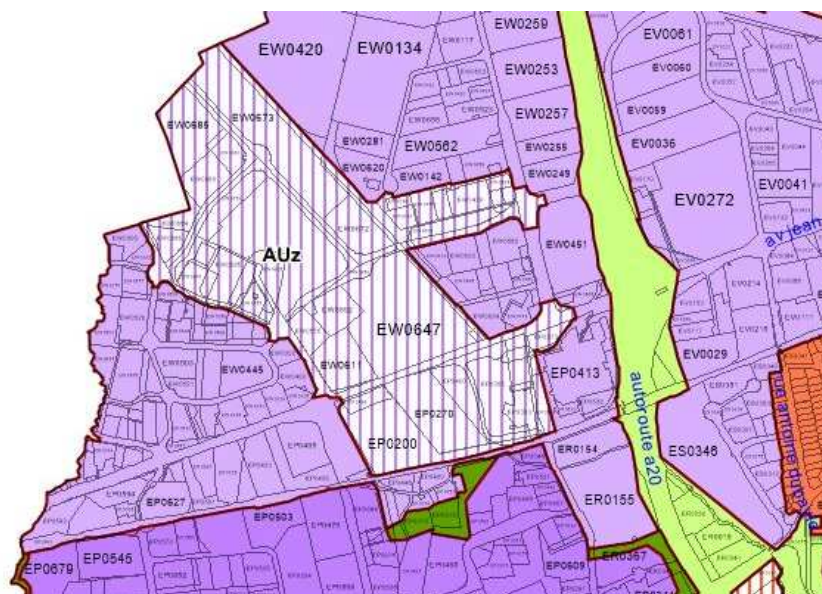
Zone	Article	Page	PLU approuvé le 22 mai 2024	Modification
UD	1	54	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les locaux industriels et artisanaux non mentionnés à l'article 2</li> <li>▪ Les bâtiments agricoles</li> <li>▪ Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée</li> <li>▪ Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs</li> <li>▪ Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les carrières.</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les locaux industriels et artisanaux non mentionnés à l'article 2</li> <li>▪ Les bâtiments agricoles</li> <li>▪ Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée</li> <li>▪ Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs</li> <li>▪ Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les carrières.</li> </ul> <p><u>En secteur UDsc, les constructions et aménagements à destination commerciale sont interdits.</u></p>

*Avant et après modifications du règlement écrit : création d'un sous-secteur UDsc*

## 5 MODIFICATION DE L'OAP DE BRIVE LAROCHE

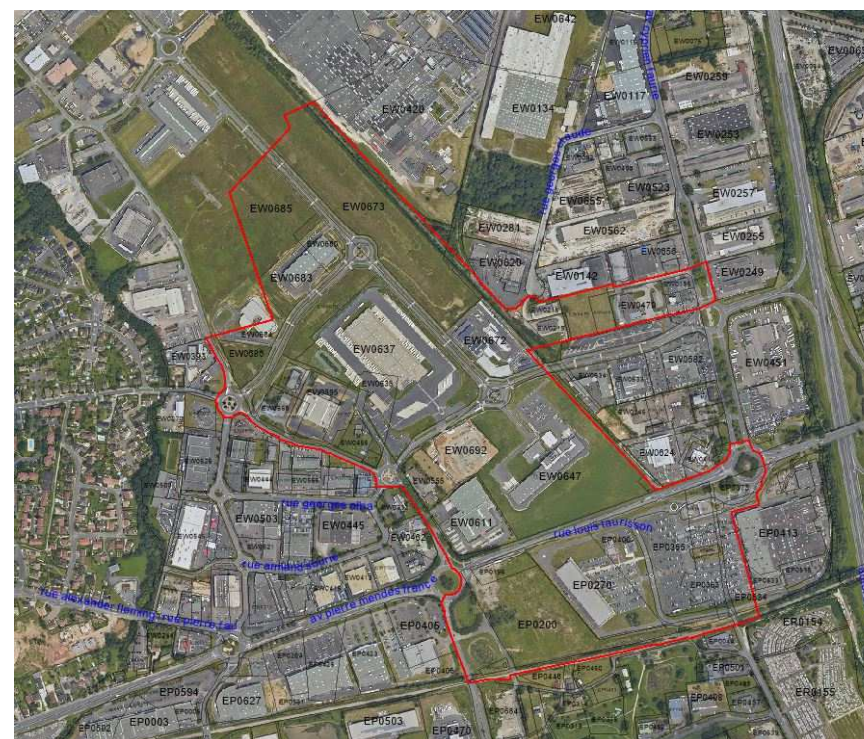
Deux modifications sont proposées par la collectivité :

- l'axe 4 du PADD du PLU – *Brive, ville de mobilités et d'échanges* – vise à organiser les déplacements dans la ville en s'appuyant sur la stratégie et le programme d'actions du Plan de Déplacements Urbains de la CABB (révisé en 2019). Parmi les actions majeures projetées dans ce document, il était prévu l'aménagement d'une nouvelle halte ferroviaire à Brive Ouest le long de la ligne de Coutras à Tulle. Cet aménagement n'a pas été réalisé mais il est apparu qu'une nouvelle halte ferroviaire serait plus profitable aux habitants sur le site de la Marquisie, le long de la ligne de Nexon à Brive la Gaillarde (en cours de réhabilitation). La CABB a acquis les terrains nécessaires à ce nouvel équipement, qui renforcera le transport scolaire, objectif essentiel pour la collectivité. Le projet de halte ferroviaire de Brive Laroche est donc abandonné.
- au moment de l'élaboration du PLU, la majeure partie de l'OAP de Brive Laroche avait été réservée aux activités industrielles : depuis 2011, celles-ci ont pu largement bénéficier de la ZAC, qui s'est remplie presque entièrement. Quelques parcelles avaient été réservées aux activités commerciales et aujourd'hui, de celles-ci ne restent disponibles que 3,5ha localisés entre l'avenue Jean Charles Rivet et la ligne ferroviaire de Coutras à Tulle. Les projets industriels étant demandeurs de surfaces, la collectivité souhaite modifier la destination de ce secteur. Il s'agit donc d'y autoriser dorénavant les « activités à dominante industrielles, de bureaux, de services et de recherche » en lieu et place des « activités à dominantes commerciales, services et habitat collectif ».

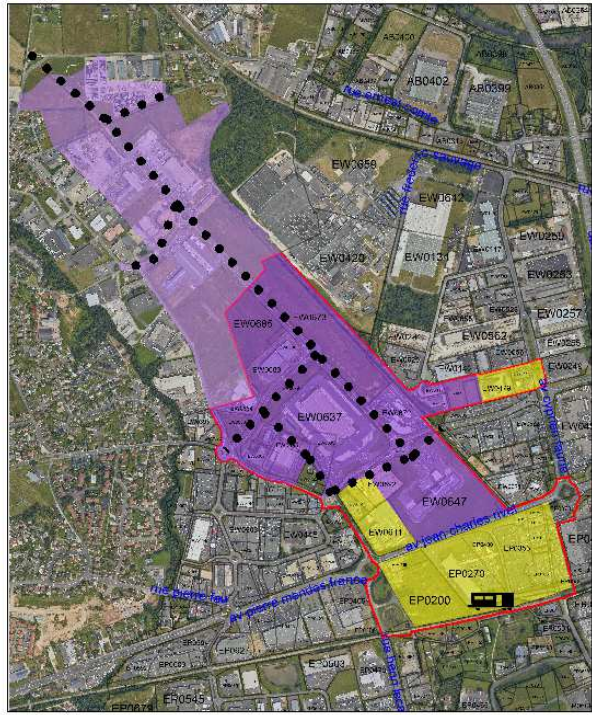








Extrait du zonage du PLU en cours. La zone AUz couvre le périmètre de l'OAP de Brive-Laroche

En rouge, le périmètre de l'OAP Brive-Laroche

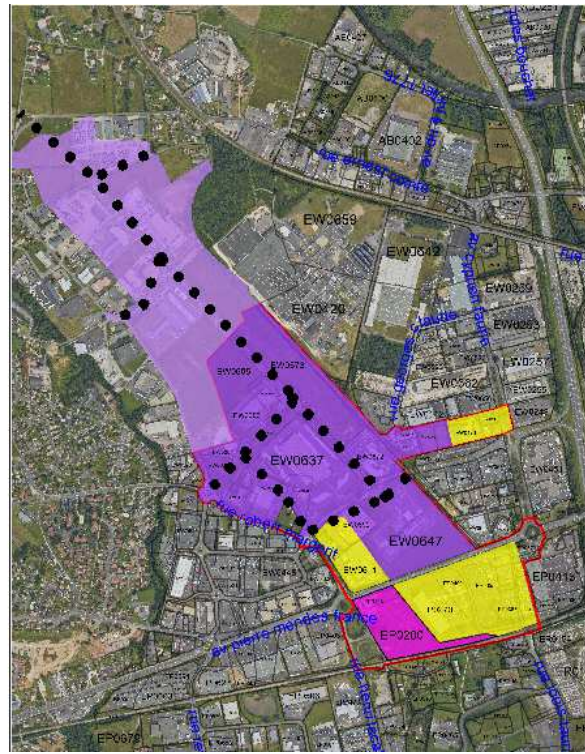


SECTEUR ZAC BRIVE LAROCHE



- Halle Ferroviaire 
- Projet réseau viarie 
- Périmètre de la ZAC 
- Activités à dominante commerciales, services et habitat collectif 
- Activités à dominante industrielles, artisanales et de recherche 
- Activités à dominante industrielles, logistiques, artisanales et de recherc 

L'OAP de Brive Laroche avant la modification



- Projet réseau viarie 
- Périmètre ZAC 
- Activités à dominante commerciales, services et habitat collectif 
- Activités à dominante industrielles, artisanales et de recherche 
- Activités à dominante industrielles, logistiques, artisanales et de recherche 
- Activités à dominante industrielles, bureaux, services et de recherche 

L'OAP de Brive Laroche après la modification

## 6 MODIFICATION DES ARTICLES UA 2 ET UB 2 DU REGLEMENT ECRIT

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme affiche clairement la mixité sociale de l'habitat comme objectif à atteindre par l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Par ailleurs la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux en imposant à de nombreuses communes d'en disposer d'un nombre minimum, correspondant à 20 % du nombre de résidences principales dans le cas de Brive la Gaillarde. Selon l'Inventaire des Logements Locatifs Sociaux à l'échelle de la commune, le taux de logements sociaux s'élevait à 14,2% en 2014, et à 16,99% au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ainsi les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD et UE du règlement du PLU de Brive ont été rédigés en prenant en compte cet objectif et en imposant une part de logements sociaux à chaque opération de plus de 500m<sup>2</sup> de surface plancher créant de l'habitat collectif. Près de douze ans après sa rédaction, cette règle qui se voulait incitative, n'a pas eu l'effet escompté dans certains périmètres.

En zones UA et UB du PLU (le centre historique étendu à la deuxième ceinture des boulevards), les opportunités sont limitées : peu de dents creuses, quelques possibilités de réhabiliter du bâti ancien, ou de réaménager des locaux à vocation de bureaux en logements.

Aujourd'hui, le coût et les contraintes liées à la réhabilitation du bâti ancien, associés à l'obligation de réalisation de logements sociaux freinent voire stoppent des projets. En effet, les quelques ilots restant à requalifier ou réhabiliter ont fait l'objet de plusieurs scénarii de réalisation qui n'ont pas abouti. Ces projets qui entraînent dans le champ d'application de cette règle (compte-tenu de leur superficie, proche de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher), avec souvent la création d'un ou deux logements sociaux n'ont pas trouvé preneurs en termes de gestionnaire (difficulté à exploiter des biens isolés). On peut noter qu'entre 2013 et 2024, seulement trois constructions de logements collectifs avec des surfaces de plancher entre 500m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup> ont été réalisées.

Il est donc décidé d'élever le seuil à partir duquel la règle s'applique de 500m<sup>2</sup> à 1500m<sup>2</sup>. L'adaptation proposée aura des incidences minimales sur les objectifs de mixité sociale et du taux SRU.

Zone	Article	Page	PLU approuvé le 22 mai 2024	Modification
UA/UB	2	22,33	<p><b>Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières</b> Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...]</li> <li>▪ Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500m<sup>2</sup> devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.123-1-5-6° du Code de l'urbanisme</li> <li>▪ [...]</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières</b> Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...]</li> <li>▪ Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) <u>d'au moins 1500m<sup>2</sup></u> devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme</li> <li>▪ [...]</li> </ul>

## 7 CORRECTION DE DEUX ERREURS MATERIELLES

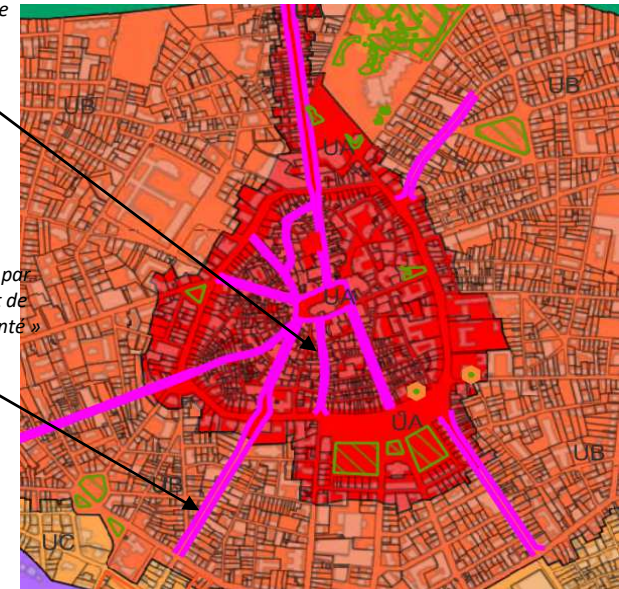
### 7.1 Correction de l'article UB1 du règlement écrit

Une erreur matérielle du règlement écrit, apparue lors de la modification simplifiée n°4 du PLU, doit être corrigée : en effet, comme le précise ce même règlement écrit, certaines voies ont été repérées sur le règlement graphique où le changement de destination des locaux commerciaux est interdit (excepté lorsque celui-ci est demandé pour installer des administrations publiques) : elles sont identifiables par un figuré linéaire rose, accompagné de la légende suivante en prescription linéaire « changement de destination des RDC règlementé (article L.151-16 du code de l'urbanisme) ». L'avenue Jean Jaurès et la rue du Lieutenant-Colonel Farro sont couvertes par ce figuré.

Or ces deux voies n'apparaissent plus dans l'énumération des voies présente dans le règlement écrit. Il est nécessaire de compléter le paragraphe concerné afin d'éviter d'éventuels oublis lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Rue du Lieutenant-Colonel Farro couverte par la prescription « changement de destination des RDC règlementé »

Avenue Jean Jaurès couverte par la prescription « changement de destination des RDC règlementé »

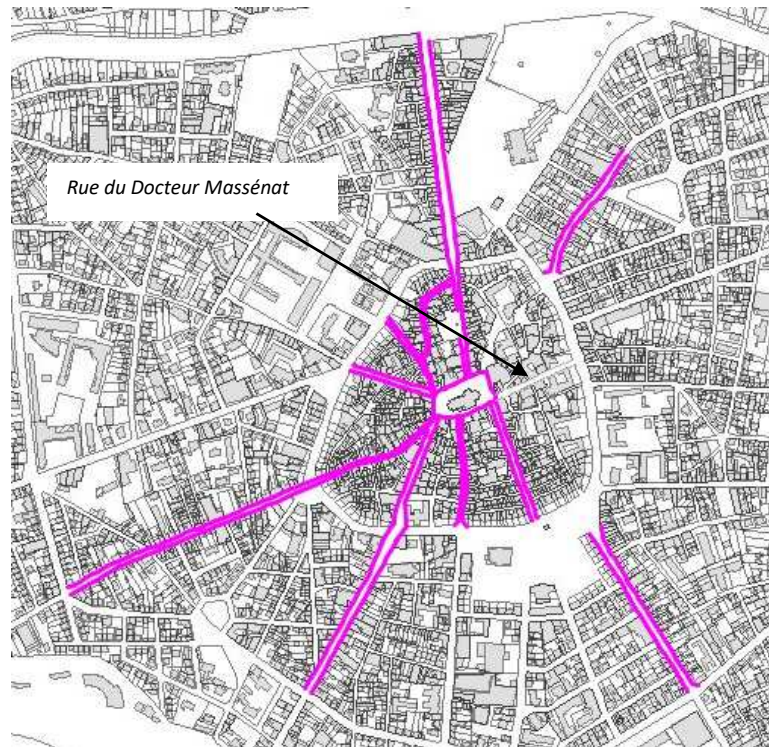


Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 22 mai 2024

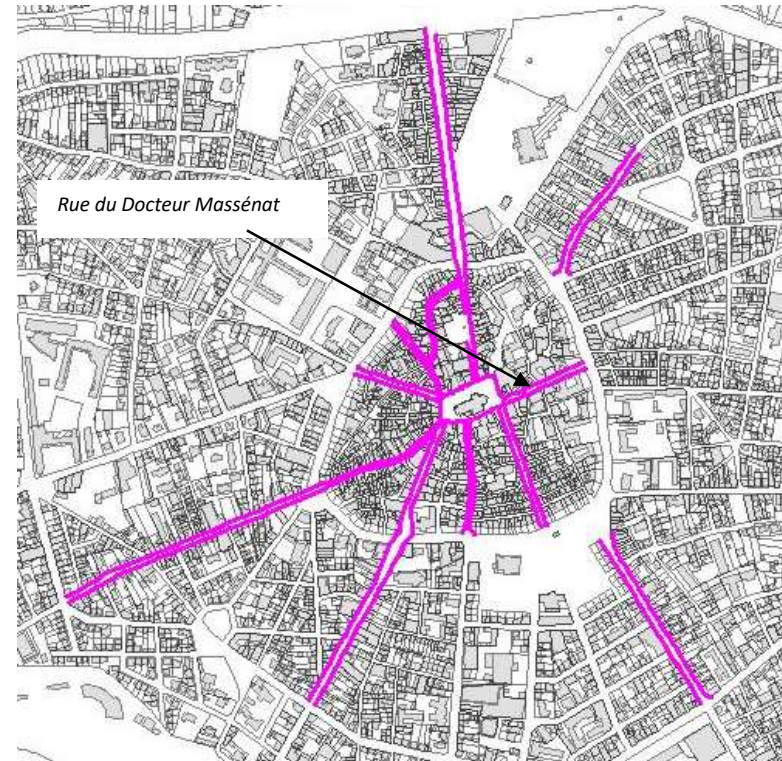
Zone	Article	Page	PLU approuvé le 22 mai 2024	Modification
UB	1	32	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites :</b> Sont interdits, dans l'ensemble de la zone ::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...]</li> <li>▪ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le changement 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.</li> <li>▪ [...]</li> </ul>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites :</b> Sont interdits, dans l'ensemble de la zone ::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...]</li> <li>▪ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le changement graphique (place Charles de Gaulle, rue Gambetta, rue Toulzac, avenue Alsace Lorraine, <u>avenue Jean Jaurès</u>, <u>rue du Lieutenant-Colonel Farro</u>, 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.</li> <li>▪ [...]</li> </ul>

## 7.2 Correction du zonage

A contrario, la rue du Docteur Massénat, localisée dans le centre historique de la ville est nommée dans les articles UA 1 et UB 1 - qui interdisent entre autres le changement de destination des locaux commerciaux le long de plusieurs voies : 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 – mais la prescription liée n’apparaît pas sur le zonage. Il convient de corriger celui-ci.



*Le zonage et la prescription « changement de destination des RDC réglementé » en figuré rose avant la modification. La rue du Docteur Massénat n’est pas couverte par cette prescription.*



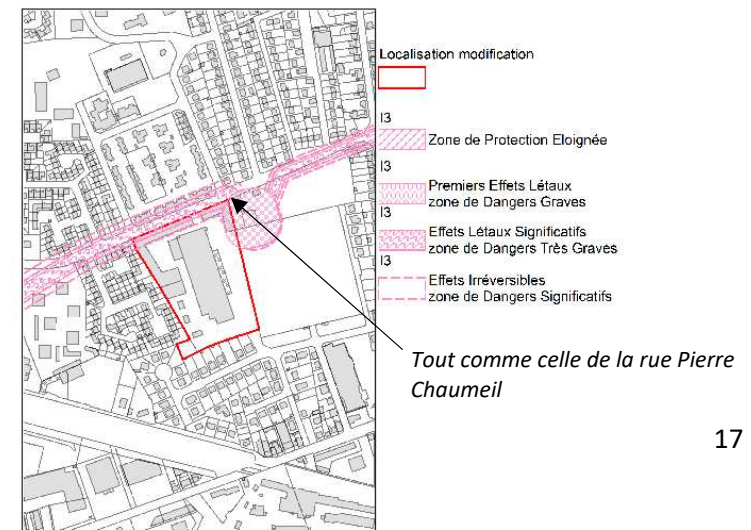
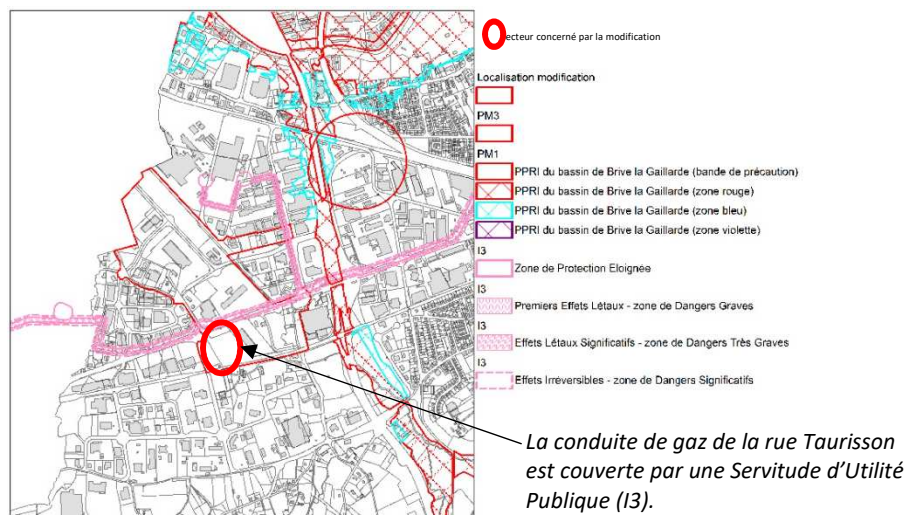
*Le zonage et la prescription « changement de destination des RDC réglementé » en figuré rose après la modification.*

## 8 AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 8.1 Les modifications aux impacts neutres

Les arguments mis en avant par la collectivité sont les suivants :

- Création d'un sous-secteur en zone UD sur la parcelle section AI n°4 et création d'un emplacement réservé :** la parcelle concernée est au cœur de l'enveloppe urbaine. Elle est elle-même déjà urbanisée, la procédure n'a donc pas d'impact sur les sols, ici déjà artificialisés. En matière de paysage et de patrimoine, notons que la parcelle est actuellement quasi entièrement couverte d'un bâtiment à vocation industrielle d'une architecture très banale. Quant à la sécurité des personnes, elle ne sera pas mise en cause par la création du sous-secteur UDsc : le règlement écrit autorise les constructions à vocation industrielle à condition de ne pas créer de risques ou de nuisances pour les riverains, cette règle sera conservée. De la même façon, la création de l'emplacement réservé consiste à prévoir l'extension de la future déchèterie sur une partie de la parcelle section AI n°4 déjà urbanisée, sans artificialisation supplémentaire ni dégradation de l'environnement architectural banalisé et sans augmentation des risques. Rappelons par ailleurs que la rue Chaumeil est longée par une conduite de gaz couverte par la SUP I3, mais la création d'un nouveau sous-secteur n'expose pas davantage les populations aux risques liés à celle-ci.
- Modification de l'OAP de Brive Laroche :** le périmètre de cette OAP est entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine, au cœur d'une zone AUz dédiée aux constructions industrielles, commerciales ou artisanales. Lors de l'élaboration du PLU, cette zone avait pour objectif de conforter les activités économiques et industrielles de l'agglomération. Douze ans plus tard, elle est quasiment entièrement urbanisée, à l'exception de la parcelle section EW n°673 au nord et des parcelles concernées par la modification (EP 196 et EP200). La procédure n'étend pas le périmètre urbanisable, elle n'augmente pas les surfaces de la zone AUz, elle a simplement pour but de changer la destination de cette parcelle des activités commerciales, de services et d'habitat collectif vers les activités industrielles, de bureaux, de services et de recherche comme sur la majorité de l'OAP. Il n'y a donc aucun impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et leurs milieux. En matière de patrimoine et de paysage, les futurs s'intégreront parfaitement dans une zone largement banalisée, couverte de hangars et d'usines. Enfin si l'exposition des populations aux risques n'est pas accrue, ici aussi une conduite de gaz longe la rue Taurisson (qui borde le nord du nouveau secteur de l'OAP) couverte par la SUP I3.



- **Modification des articles UA 2 et UB 2 du règlement écrit** : les zones UA et UB couvrent le centre-ville : elles sont donc très densément urbanisées, la population y est nombreuse (plus de 6000 habitants d’après les données par Iris de l’Insee), et elles concentrent les petits commerces ainsi que de nombreux équipements publics. Elles sont couvertes par le Site Patrimonial Remarquable : les constructions les plus anciennes et les plus emblématiques de la ville y sont ainsi protégées. Enfin, la frange nord des zones UA et UB est couverte par le PPRI Corrèze (zone bleue, rouge et violette). Néanmoins, bien que les enjeux soient nombreux et importants, le changement de la règle des logements sociaux n’aura pas d’impact : cela n’entraînera pas l’accroissement de la population sur ces secteurs. L’urbanisation sera ouverte après la modification de la même façon qu’elle l’était avant.
- **Correction d’une erreur matérielle (article UB 1)** : pas d’incidences environnementales.

## 8.2 Le chemin des Vignes

La collectivité considère que seule la réduction de la zone UEa aura des incidences sur l’environnement. 1,7 ha d’espaces constructibles en zone de risques avérés seront rendus aux espaces naturels : ces incidences ne pourront donc qu’être positives.

Les enjeux en présence sont nombreux et d’intensités variables. Par conséquence, les incidences positives sont proportionnées à celles-ci :

- La sécurité des personnes et des biens est ici l’enjeu le plus fort : à l’été 2024, huit bâtiments principaux et leurs annexes sont implantés sur le flanc est du chemin des Vignes. Les mouvements de terrain observés récemment ont contraint la collectivité à ériger des murs de soutènement afin que la chaussée ne s’effondre pas sur les parcelles et sur les éventuelles constructions qui s’y trouvent. Ces affaissements de la chaussée pourraient également occasionner des glissements de terrains entraînant avec eux ces constructions. Par ailleurs, le risque existe également que de nouveaux terrassements, associés à des défrichements et donc à l’utilisation de lourdes machines aggravent ces mouvements de terrain. Enfin, les ruissellements supplémentaires issus de l’artificialisation future des sols ne viendront qu’aggraver la fragilité du site.

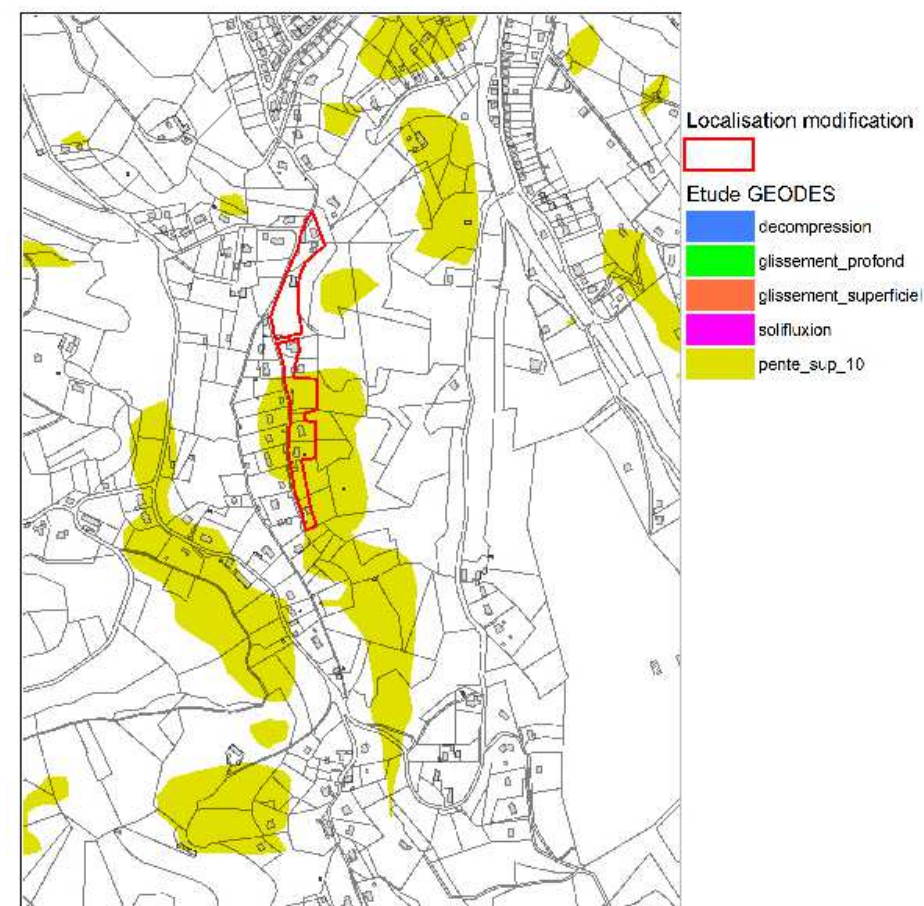
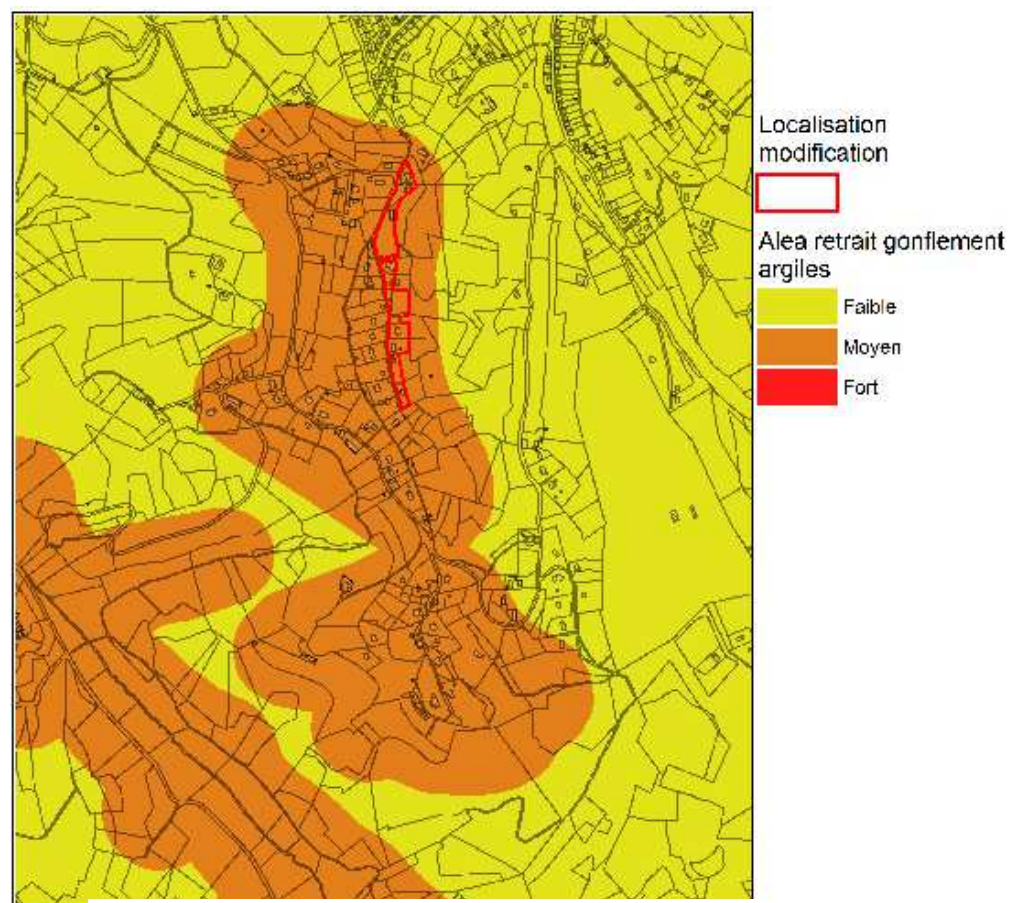
La réduction de la surface urbanisable (la zone UEa deviendra zone N) a pour objectif de limiter l’exposition des personnes et de biens au risque mouvement de terrain. Les incidences de la modification du PLU seront donc très positives.

<b>Intensité de l’enjeu sécurité des personnes et des biens sur le secteur concerné</b>	<b>Fort</b>	<b>Incidences sur la sécurité des populations et des biens</b>	<b>+++</b>
<b>Intensité des enjeux de biodiversité et milieux</b>	<b>Moyen</b>	<b>Incidences en matière de biodiversité et de milieux</b>	<b>+</b>
<b>Intensité des enjeux en matière d’artificialisation des sols</b>	<b>Fort</b>	<b>Incidences en matière d’artificialisation des sols</b>	<b>++</b>
<b>Intensité de l’enjeu paysager</b>	<b>Moyen</b>	<b>Incidences en matière de paysage</b>	<b>+</b>

- La modification mettra un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Seules les annexes et les éventuelles extensions pourront être autorisées, sous réserve de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Les incidences sur les sols sont donc positives.
- La biodiversité et les milieux : des prairies parsemées d'arbres descendent vers les espaces boisés qui couvrent le bas du coteau. S'ils ne sont pas repérés par les réglementations ou les inventaires en vigueur, notons ici que le sud du chemin des vignes se trouve à moins de 200m à vol d'oiseau de la limite du site inscrit de la Vallée de Planchetorte, lui-même couvert en grande partie par une ZNIEFF.

- le paysage : le chemin des Vignes surplombe les constructions implantées sur son flanc est et la topographie ouvre, par-delà les toitures des maison, une large vue sur les coteaux boisés et peu urbanisés qui s'étendent au loin. En revanche, entre chaque maison, des haies champêtres diversifiées masquent ces visions lointaines, accentuant encore davantage le caractère naturel et sauvage du site. En empêchant dorénavant la destruction de ces linéaires de haies, la modification préserve ce caractère unique.

Cette modification semble dorénavant indispensable et urgente, en attendant la révision générale du PLU (en cours).



*Des pentes fortes combinées à un aléa retrait gonflement des argiles moyen ont entraîné des éboulements, exposant les populations à un risque non négligeable.*