

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
CONCERNANT LE PROJET D'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BRIGNAC-LA-PLAINE

CHAPITRE 1. - GÉNÉRALITÉS SUR LA COMMUNE DE BRIGNAC-LA-PLAINE :

Brignac-la-Plaine se situe en Corrèze à 20 km à l'ouest de Brive-la-Gaillarde. Le territoire de la commune couvre une superficie de 1826 ha et comptait 987 habitants au recensement de 2016. Il faut noter que la démographie prévisible sur cette commune engendrera une population entre 1400 à 1500 habitants d'ici à 2030.

La commune est traversée du nord au sud par la RD n° 39 qui relie plusieurs communes de Cublac au sud, à Perpezac-le-Blanc au nord du territoire.

Elle est traversée au sud dans un axe nord-ouest- sud-est par l'autoroute A89 qui relie Bordeaux à Clermont-Ferrand et au-delà.

Ces éléments démographiques, de proximité de la Cité Gaillarde et de voies de communication induisent une demande dans l'habitat que la municipalité a inscrit dans son projet de Plan Local d'Urbanisme. Cette demande exerce une certaine pression foncière que le commissaire-enquêteur, en recevant les personnes, a bien senti.

CHAPITRE 2. - ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

2.1 : Appréciation d'ensemble du projet de PLU :

Le dossier d'enquête pris dans son ensemble, c'est-à-dire le dossier d'étude Altéreo conforté des avis des personnes publiques associées (PPA) et concernées (PPC), indique une bonne urbanisation recentrée sur le bourg et les hameaux de la commune.

Il assure la cohérence du développement de la commune en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Corrèze, le programme local de l'habitat (PLH) pour les années 2016 – 2022, de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB).

Cependant, la commune de Brignac-la-Plaine devra redimensionner son schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux dans sa partie distribution (par exemple au village de La Chabrelie section PVC 32), ainsi que pour l'assainissement des eaux dans le bourg en prévision de l'accroissement de la population d'ici à 2030.

Dans sa couverture numérique, la commune aura à créer les installations pour que Brignac-la-Plaine qui se situe aux portes du Bassin de Brive jouisse de la même qualité des communications du numérique que la ville de Brive-la-Gaillarde. Personnellement, je me suis rendu compte de la faiblesse du signal téléphonique (téléphone portable) depuis la mairie. Le réseau téléphonique d'infrastructure (téléphone fixe) fonctionne correctement.

2.2 : Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

2.2.1 : Prescriptions et recommandations :

Les prescriptions nécessitent un examen obligatoire à réaliser par la commune dans la mesure où elles relèvent :

- soit d'une contradiction à lever pour application claire du document,
- soit d'un réexamen devant conduire à une reprise partielle de la rédaction afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

Dans le dossier les prescriptions portent principalement :

- Sur le développement urbain et la densité des constructions sur les dix dernières années,
- Sur la consommation foncière et,
- Sur les grandes voies de communications.

Les recommandations conduisent à des points particuliers visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.

2.2.2 : Les avis des personnes publiques associées parvenues en mairie de Brignac-la-Plaine sont les suivantes :

- L'Etat (Préfecture – DDT) : elles reposent sur des prescriptions et des recommandations assorties de remarques sur le projet de PLU de la commune de Brignac-la-Plaine,

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Nouvelle Aquitaine,

- La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

- La Chambre d'Agriculture de la Corrèze,

- Le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement (C a.u.e),

- La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB),

- La Direction de la Protection de la Ressource en Eau (DPRE)
- Le Conseil départemental de la Corrèze,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze,
- Le Syndicat d'Etudes du Bassin de *Brive* (*SEBB*).
- La Commune de Cublac.

2.2.3 : Les avis et remarques particulières émis par les PPA portent sur :

- **Le développement urbain** avec en particulier :
 - la densité des constructions est prescrite par l'Etat (p 2 & 4/21), mais aussi indiquée par une interrogation de la MRAe (p 2/10 – 1^{er} alinéa) sur une dispersion de l'habitat sur tout le territoire communal ne garantissant pas l'atteinte de densités d'urbanisation supérieures à celles des années passées et d'éviter (p 3/10 en bas de page) une amplification du mitage du territoire.
 - Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (**Stécal**) sont prescrits par l'Etat (p 5/21) en différents lieux-dits :
 - à La **Chapelle Basse** pour l'élargissement d'un **chemin à l'ouest de la parcelle A 557**. La CDPENAF émet un avis favorable,
 - à **La Chalvarie** si le bâtiment D 1434 n'est pas désaffecté, supprimer le Stécal. La CDPENAF émet un avis défavorable,
 - à **Sous le Mas**, suppression du Stécal. La CDPENAF émet un avis défavorable au Stécal,
 - à **Les Vergnolles**, suppression du Stécal. La CDPENAF émet un avis défavorable au Stécal et,
 - à **Le Pouget**, la CDPENAF pour le Stécal At (vocation d'hébergement touristique), émet un avis défavorable sauf si le classement At est strictement encadré par le règlement des surfaces construites et les types de bâtiments.

Les espaces agricoles et forestiers représentent respectivement 62% et 32 % du territoire communal.

- **La consommation foncière en surface agricole et naturelle :**

- Pour les logements, est prescrite par l'Etat (p 3 & 4/21), pour le nombre de logements produits vis-à-vis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la période 2009 – 2018,
- Pour les logements, est relevée par la MRAe (p 6/10 - § 1 b ; et 7/10) avec une consommation de 18,29 ha pour l'habitat futur, soit une surface équivalente (près de 20 ha) à celle des 10 années antérieures. La MRAe rappelle que : « le projet de *Schéma régional d'aménagement*,

de développement durable et d'égalité des territoires (**SRADDET**) Nouvelle Aquitaine, prévoit une **réduction de 50 % de la consommation d'espaces** agricoles, naturels et forestiers par rapport à celle connue entre 2009 et 2015 ».

- Pour les panneaux photovoltaïques, est prescrite par l'**Etat (p 9/21)**, leur **suppression en zone N**,
- Pour les panneaux photovoltaïques, est relevée par la **MRAe** dans le règlement du PLU qui offre la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol en zone A (**Pièce 4.1 Altéreo - p 61/86 § 1.2**) et l'interdiction en zone naturelle (N) conduisant ainsi à une consommation excessive d'espaces avec leur incidence sur les milieux agricoles. La MRAe demande d'affiner les besoins pour cette énergie renouvelable dans le PLU qui prévoira cette possibilité d'énergie, menant à une consommation de surface raisonnée en zone agricole seulement.
- **La préservation des espaces naturels : l'Etat prescrit en zone N**, la distinction qui doit être réalisée entre le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis à titre ornemental de ceux qui s'opèrent dans un cadre de gestion forestière (**p 9/21 § 5.3**).
- **Les routes à grande circulation** : prescription par l'Etat pour le zonage qui doit prendre en compte le recul des habitations par rapport à ces voies (p 4/21),
- **Les déplacements et bruits des transports terrestres** : La commune est traversée du nord au sud par la **RD 39**. L'impact de cette voie de **circulation est surtout ressenti dans le passage du bourg**. La commune a pris en compte cette voie de circulation dans le PLU en évitant les accès directs sur cette voie à partir des habitations. Elle est aussi traversée dans sa partie sud par l'**autoroute A89** considérée comme route de **catégorie 2** au niveau de **Brignac-la-Plaine**, c'est-à-dire qu'il existe un secteur affecté par le bruit sur une **bande de 250m** de part et d'autre de cette autoroute.
- **Les risques et les nuisances** sont prescrits pour :
 - le glissement de terrain existant au nord de la commune aux lieux-dits La Peyrede et La Feuillade. **L'Etat interdit** toute nouvelle construction, tout affouillement et exhaussements du sol (**p 7 et 8/21**).
 - Les nuisances sonores où **l'Etat prescrit** de reporter les secteurs de bruit sur le règlement graphique concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre prévu par arrêté. Cette nuisance est aussi soulignée par la **MRAe (p 6/10 § 7)**. Néanmoins, les voies de circulation routières **RD 39** et les **routes départementales** qui s'y ramifient **sont de faible trafic**. L'autoroute A 89 marque peu d'impact car elle concerne les zones les moins urbanisées de cette commune.
 - Le réseau des eaux incendie est souligné par la **MRAe (p 4/10 à la fin § 4a)** en amenant des précisions sur les ressources en défense incendie pour garantir la faisabilité du projet avec l'accroissement démographique prévu.

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP).

La MRAe (p 4/10 § 4a) attire l'attention sur les capacités en **eau potable** et sur le rendement du réseau d'adduction : « Le règlement offre par ailleurs la possibilité de réaliser des captages pour une alimentation en eau potable autonome des nouvelles constructions. Cette façon de répondre éventuellement aux problèmes d'alimentation en eau potable par le réseau, signalés dans le diagnostic pose question dans le cadre d'une démarche d'évitement-réduction des impacts ».

L'assainissement de la commune de Brignac-la-Plaine est assuré de **manière autonome** dans les hameaux et villages de la commune.

La MRAe souligne (p 2/10 – 4^{ème} alinéa) « un manque d'informations sur les systèmes d'assainissement permettant de s'assurer de la faisabilité du projet communal, dans un contexte où étaient de plus signalés des dysfonctionnements du système d'assainissement collectif. La MRAe ajoute (p 9/10 § 3 avant dernier alinéa) : « De plus, le rapport a identifié que le projet permettra la réalisation d'environ **85 nouvelles constructions dotées de systèmes d'assainissement autonome.** L'absence d'information satisfaisante sur l'assainissement autonome ne permet pas de s'assurer que l'ensemble des développements prévus n'auront pas d'incidence sur l'environnement au regard de l'important réseau hydrographique et de sa sensibilité. Ces questions accentuent la problématique déjà évoquée dans le présent avis, de la justification des choix des ouvertures à l'urbanisation ».

L'assainissement de la commune de Brignac-la-Plaine est assuré de **manière collective** :

- au sud pour les villages de **La Combe et La Pradelle** où il est raccordé à la station d'épuration de La Rivière de Mansac d'une capacité de 1000 Equivalents-Habitants (EH),
- **dans le bourg** de Brignac-la-Plaine où il est raccordé à la station d'épuration de la commune d'une capacité de 300 EH.
- Le **système d'assainissement collectif** est souligné par la MRAe (p 2/10 – 4^{ème} alinéa) sur un manque d'informations permettant de s'assurer de la faisabilité du projet communal avec l'accroissement démographique prévu dans le bourg de Brignac-la-Plaine.
- Le système d'assainissement collectif au sud du territoire avec les villages de La Combe, La Pradelle **semble satisfaisant** avec le raccordement à la station d'épuration de La Rivière de Mansac

CHAPITRE 3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS REÇUES :

41 personnes se sont déplacées en mairie de Brignac-la-Plaine dans le délai de l'enquête publique du 13 janvier au 14 février 2020.

35 observations dont 1 courriel ont été portées sur le registre d'enquête et **14 annexes** se rapportant aux observations sont jointes au registre d'enquête, concrétisant les volontés de chacune des personnes venues en mairie.

Synthèse des observations										
n° registre	Prénoms Noms	Nbre de personnes	parcelles concernées	Lieu-dit	Registre d'enquête en présence du C.E.	Registre d'enquête en absence du C.E	Courriel adressé en mairie	Avis du C.E	Fav	Déf av
1	M & Mme André BARGUES	2	E 976 - Zone UB1 - OAP	Les Vergnolles	1			Fav	1	
			E 976 -Zone A					Défav		1
2	Mme Christine JEAN	1	D 138 - Zone UB	La Chabrelie	1			Fav	1	
			D 138 en totalité					Défav		1
			D 139 - Zone A					Défav		1
			D 135 - Zone UB					Fav	1	
			D 135 en totalité					Défav		1
3	M & Mme Jacques & Marie-Claire FROUGIER	2	C610 - C 611 & C 612 - Zone AU 2	Pré Haut	1			Défav		1
4	M. Daniel LAURIER	1	B 825	Perrier-Bardot	1			Défav		1
			B1402					Défav		1
5	Mme Marie SCHAEFER née MACHAT	1	D 349, D 351 & D 1124 - Zone N	Lestrade	1			Défav		1
6	M. Jean MOUZAC	1	D 1265 - Zone UB	La Belinerie		1		Fav	1	
7	Mme Claudine DEBAS née GERMAIN	1	E 559 Bat 14 admis à changer de destination	Le Mas	1			Fav	1	
8	M. Eric PALEYRIE	1	D 952	Lestrade	1			Fav	1	
			D 953 & D 954					Défav		1
9	M. J.Jacques CHEVALIER	1	E 1350	La Combe	1			Défav		1
			E 1351 - Zone A					Défav		1

n° registre	Prénoms Noms	Nbre de personnes	parcelles concernées	Lieu-dit	Registre d'enquête en présence du C.E.	Registre d'enquête en absence du C.E.	Courriel adressé en mairie	Avis du C.E	Fav	Défav		
10	M. Gilbert DELMAS	1	D 346 - Zone A	Marnas	1			Défav		1		
11	Mme Marie-Bernadette BRU	1	E 635 - Bat 12 admis à changer de destination	Sous le Mas	1			Fav	1			
11			D 648 et D 649 - Zone A	De Lescure				Fav	1			
12	Mme Anne-Marie JAMMET	1	D 695 contiguë à 2 AUX	De Lescure	1			Défav		1		
13	M & Mme CERTES	2	C 1196 -	Le Rouvet	1			Fav	1			
			D 168 -	La Chabrelie				Fav	1			
			D 601 - Zone A	Pré Haut				Défav		1		
14	M & Mme DELTEIL	2	E 644 - Bât n° 39	Sous le Mas	1			Fav		1		
			E 643 - Stécal Ah					Défav	1			
15	M. Bernard PUYBOUFFAT		D 1356 zone UB avec D 1350	Belinerie				Fav	1			
		1	D 1356		1			Défav		1		
16	M. Georges BOUSQUET	1	E 842 et E 843	La Combe	1			Défav		1		
17	Mme Mylène LAJOINIE	1	D 138 - Zone UB	La Chabrelie	1			Défav		1		
18	Mme Nathalie DELMAS		E 401 - UB	La Pradelle	1			Fav	1			
		1	E 401 extension zone UB sur annexe 5					Défav		1		
19	Mme Christine MATHOU	1	E 1659 - extension zone UB	La Pradelle	1			Fav	1			
20	Mme Marie-Solange PASCAL	1	E 674 Zone UB	Les Vergnolles			1	Fav	1			
			Courriel E 674 - Extension Zone UB							Défav		1
			Courriel E 676 Extension Zone UB							Défav		1
21	Mme Lucette GERMAIN	1	E 582, E 583, E 584	Le Mas	1			Défav		1		
22	M. Jean-Paul Lachambre	1	E 398	La Pradelle	1			Défav		1		
23	M. Jean-Marcel VIDAL	1	A 556 à non Urbaniser	La Chapelle Basse	1			Défav		1		

n° registre	Prénoms Noms	Nbre de personnes	parcelles concernées	Lieu-dit	Registre d'enquête en présence du C.E.	Registre d'enquête en absence du C.E	Courriel adressé en mairie	Avis du C.E	Fav	Défav
24	M. Daniel LAURIER	1	B 1372 - Extension zone UB sur annexe 9	Froidesfond	1			Défav		1
			B 987	Malinbouzat				Défav		1
25	M. de Camaret représentant la famille FROIDEFOND	1	C 1157 et C 1158	Pré Haut				Fav	1	
			C 1156 et C 1159			1		Défav		1
26	M & Mme Roger LAFEUILLE	2	C 1127 AU3	Buissonnière	1			Défav		1
27	M. Georges NADAL	1	D 446 et D 447	Lestrade		1		Défav		1
28	M. Michel DELORD	1	D 453 UB					Fav	1	
			D 453 en totalité					Défav		1
			D 451	Lestrade		1		Défav		1
			E 128	Marnas				Défav		1
29	M. de Camaret représentant la famille FROIDEFOND	1	Idem 25ème Observation - C 1156, C 1157 & C 1158	Pré Haut	1			Idem 25ème Obs		
30	Marie-Christine, Alexandre et Carole représentant la famille SAGE	3	B 326 - AU1	La Tuilière	1			Défav		1
31	M. Henri LAFON	1	E 341 et E 1052	La Pradelle	1			Défav		1
32	Mme Simone MAURY	1	B 1133	Pardoufeix	1			Fav	1	
33	Mme Odette CHOUZENOUX	1	D 793, D 795, D 796, D 798, D 799 D 800 D 847 et D 852	La Chalvarie	1			Défav		1
			D 699	De Lescure				Fav	1	
34	Mme Nadine LACHAMBRE	1	E 420 - Bât à réhabiliter	La Pradelle	1			Défav		1
35	M. Philippe LAFIOLIE	1	E 729 et E 731	Les Vergnolles	1			Défav		1
			E 732 - Bât à réhabiliter					Fav	1	
Total		42			31	3	1		20	38

Les personnes ont ciblé les parcelles dont elles étaient propriétaires, usufruitières ou nu-propriétaire.

Les endroits les moins demandés dans les observations du public sont dans :

- la partie **nord-est** avec les villages de Pauliac, Belmont, Chassat, La Choine,
- la partie **nord** avec les villages de La Feuillade, La Peyrède, Chambon,
- la partie **nord-ouest** avec le village de La chapelle Haute,
-

Les endroits les plus demandés sur la commune sont :

- le centre bourg, dans ses parties nord et sud,
- les villages du milieu du territoire avec Pardoufeix, Le Pouget, Rouvet, Les Buissonnières, La Chabrelie et surtout,
- la partie sud, sud-est avec les villages de La Chalvarie, La Belinerie, Lestrade, Le Mas, De Lescure, Les Vergnolles, et
- la partie limitrophe avec la commune de Mansac, les villages de La Combe et La Pradelle.

3.1 Analyse des observations du public :

1^{ère} observation : Monsieur et Madame André BARGUES domiciliés à Le Mas Bas, désirent que la parcelle E 976 située au lieu-dit « Les Vergnolles » soit ajoutée à la zone à urbaniser. Cette parcelle est contiguë avec leur maison située sur la parcelle E 975.

La parcelle E 976 située sur la zone UB1 est soumise à OAP. Elle s'inscrit en partie dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat. Cette partie est contiguë avec la parcelle 975 où se situe votre habitation.

Mon avis est favorable pour la partie UB1 telle que définie dans le dossier du PLU.

Pour le reste de la parcelle E 976 qui se situe en zone agricole (A), partie aussi contiguë avec la parcelle E 975 où est l'habitation, la demande est consommatrice de surface agricole qu'il faut préserver. Dans la même zone UB, il y a des terrains non construits sur la gauche de la route en se dirigeant vers l'ouest.

Mon avis est défavorable.

2^{ème} observation :

2.1 : Madame Christine JEAN propriétaire des parcelles D 138 et D139 au lieu-dit « La Chabrelie » demande qu'elles figurent en zone à urbaniser.

La parcelle **D 138** est en partie à urbaniser comme prévu sur le plan du PLU.

Mon avis est favorable.

La parcelle **D 138** prise en totalité de sa surface (6790 m²), est consommatrice d'un grand espace agricole.

Mon avis est défavorable.

La parcelle **D 139** est en zone agricole dans le versant sud de la route qui traverse le village de la Chabrelie.

Mon avis est défavorable

2.2 : La parcelle **D 135** comme dessinée sur le plan du PLU est en partie à urbaniser.

La parcelle D 135 est partie prenante dans la zone à urbaniser.

Mon avis est favorable.

Pour une totalité de la parcelle D 135 de 12400 m2 à urbaniser, elle se sépare du village vers un versant humide où coule le ruisseau de la Chabrelie et elle est trop consommatrice d'espace agricole.

Mon avis est défavorable.

3^{ème} observation : Monsieur et Madame Jacques et Marie-Claire FROUGIER domiciliés 8, rue Principale à Brignac-la-Plaine demandent à désolidariser les parcelles n° C 610, C 611 et C 612 (petite construction) au lieu-dit « Pré Haut » dans la zone AU 2 des parcelles C 1309 et C 608 appartenant à Monsieur TRIBIER.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 1 du registre.

Les parcelles concernées se situent dans la zone AU 2, zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour une urbanisation dédiée à l'habitat.

- Désolidariser les parcelles C 610 et C 611 est contraire à la volonté des élus de la commune de concéder des terrains en zone constructible alors qu'ils se situaient en zone agricole.

- Désolidariser les parcelles C 610 et C 611, engendrerait de se séparer de l'OAP Pré Haut - Brignac-la-Plaine (Pièce 3 page 8/10) ce qui conduirait à différer l'urbanisation en ce lieu. **Il y a un risque** que ces deux parcelles **retombent en surface agricole** s'il n'y a pas de demande de constructibilité par les personnes arrivant sur la commune dans les années à venir.

Mon avis est défavorable.

4^{ème} observation : Monsieur Daniel LAURIER domicilié à Maisonneuve de Brignac-la-Plaine, propriétaire des parcelles B825 et B 1482 au lieu-dit « Perrier Bardot » avait obtenu auparavant un certificat d'urbanisme. Il demande que ces parcelles soient retenues à urbaniser.

4.1 - La parcelle B 825 au lieu-dit Froidefond se situe en zone agricole, en totale rupture avec la zone urbanisée. De plus, cette parcelle se situe dans la bande des 250 m de l'autoroute – (*Pièce 1.1 du dossier de présentation Altéreo - page 41/126 - § 2.3.1*).

Mon avis est défavorable.

4.2 - La parcelle B 1402 (*et non B 1482 comme indiqué dans l'observation*), au lieu-dit Perrier Bardot se situe dans la bande des 100 m de l'autoroute A 89.

Mon avis est défavorable.

5^{ème} observation : Madame Marie SCHAEFER née MACHAT nu-proprétaire et sa mère Reine-Marie MACHAT usufruitière des parcelles n° D349, D 351 et D 1124 au lieu-dit « Lestrade » ayant obtenu précédemment un Certificat d'Urbanisme demandent à ce que ces parcelles soient jointes à la zone UB du village Les Pajaloux.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 2 du registre.

Ces trois parcelles D 349, D 351 et D 1124 se situent sur le territoire de Lestrade dans une zone naturelle en rupture vers le nord avec la zone UB du village Les Pajaloux.

La zone UB concernée est traversée par une route qui a :

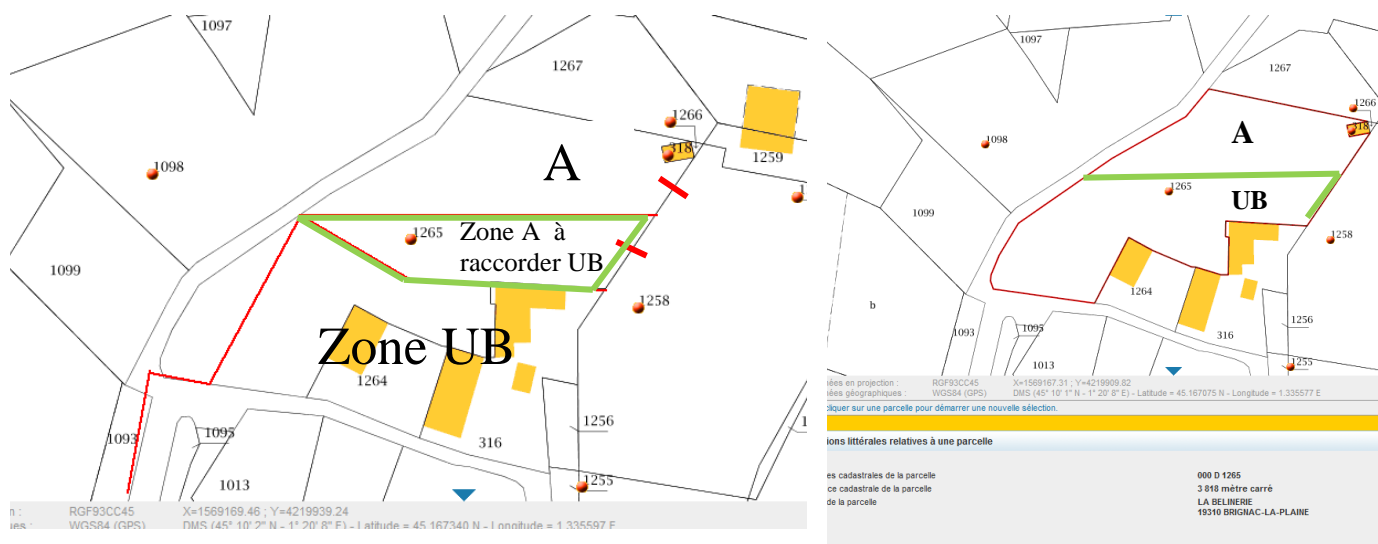
- les habitations du village « Les Pajaloux » au sud de la route et,
- les habitations au nord avec les parcelles bâties D 1082, D 1189 et D 360 qui sont sur le territoire de Lestrade.

De plus, la grande parcelle boisée D 1123 de 8606 m², voisine des parcelles, sépare les habitations ci-dessus énoncées du reste du village Les Pajaloux.

Mon avis est défavorable.

6^{ème} observation : Monsieur Jean MOUZAC domicilié au hameau « La Cabanne » de Brignac demande que la parcelle D 1265 au lieu-dit « La Belinerie » soit intégrée en prolongement de la zone UB. Dans cette parcelle contiguë à son habitation il projetterait une extension ou une annexe à son habitation.

La parcelle D 1265 est déjà en partie dans la zone UB de cet ensemble bâti du village.



Zone A à raccorder à UB

Parcelle D 1265 (surface totale de 3818 m²) en partie concernée

Dans le cadre d'une extension ou de construction d'annexes hors de la zone UB c'est-à-dire ici en zone agricole, l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a inséré à l'article L. 151-12 un alinéa autorisant, **sous réserve du respect strict de certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation.**

Pour mémoire, une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (lexique national d'urbanisme – ministère de la cohésion des territoires).

Dans le cas présent une extension à l'ouest de la maison est réalisable parce que située en zone UB. Au nord de la maison (zone A), il serait souhaitable qu'il y ait une petite extension de la zone UB. La partie à raccorder serait un segment partant de la partie la plus au nord de la zone UB qui joindrait le milieu du côté opposé de la parcelle D 1265 comme dessinée ci-dessus.

Cette extension représente environ 825 m² à 850 m² sur les 3818 m² de la parcelle D 1265 avec environ 1450 à 1500 m² restant en zone A dans la partie nord de cette parcelle.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) devra donner son avis pour cette légère modification proposée.

Mon avis est favorable.

7^{ème} observation : Madame Claudine DEBAS née GERMAIN propriétaire de la parcelle E 559 sur laquelle est bâtie une grange qu'elle désirerait réhabiliter en maison d'habitation.

La parcelle E 559 située dans le lieu-dit « Le Mas » contient une grange répertoriée **Bâtiment n° 13**, admise à changer de destination (*Pièce 4.3 – Page 10/25 du dossier d'étude*).

Mon avis est favorable.

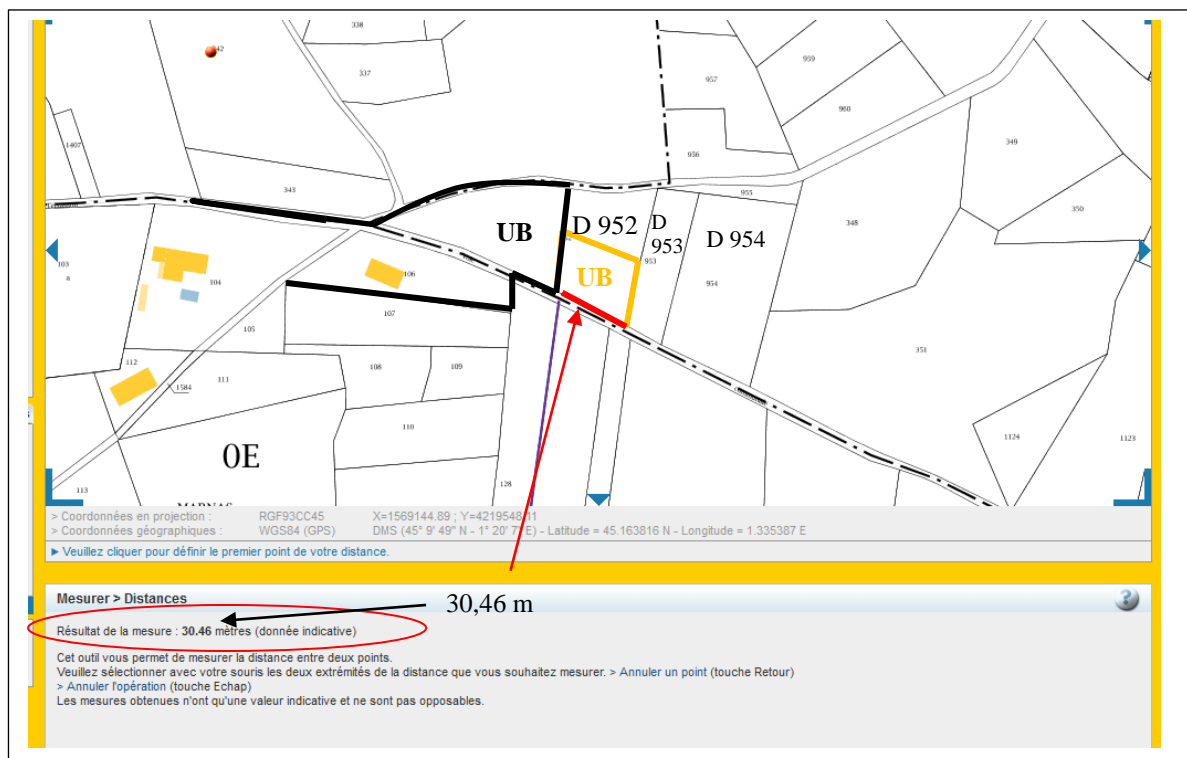
8^{ème} observation : Monsieur Eric PALEYRIE domicilié à Le Mas de Brignac propriétaire des parcelles D 952, D 953 et D 954 au lieu-dit « Marnas » demande à ce que ces parcelles soient intégrées dans la continuité vers l'est de la zone UB de « Marnas ».

Les parcelles D 952, D 953 et D 954 se situent dans une zone N, sur le plan du PLU.

En réalité lors de la reconnaissance sur le terrain, ces 3 parcelles sont en prairie agricole et non en bois comme représenté sur le plan du PLU. Ces parcelles s'apprêtent à l'urbanisation.

La **parcelle D 952** au lieu-dit Lestrade est en grande partie dans la zone UB du village des Marnas. Elle peut être prolongée de 30 m le long de la RD 39 comme dessinée ci-après en orange sans consommation excessive de surface agricole soit environ 900 m².

Mon avis est favorable.



Pour les parcelles D 953 (1100 m²) et D 954 (3045 m²) sises au lieu-dit Lestrade, elles débordent du village des Marnas. Il faut préserver cette surface agricole dans ce projet. Ces deux parcelles sont en prairie et non en zone naturelle. A l'est de la parcelle D 954 vers le village des Pajaloux, les terrains sont en bois.

Mon avis est défavorable.

9^{ème} observation : Monsieur J.Jacques CHEVALIER domicilié à Cublac demande si les parcelles E 1350 et E 1351 au lieu-dit « La Combe » sont bien dans la zone UB.

La parcelle E 1350 se situe dans la bande des 100 m de l'autoroute.

Mon avis est défavorable.

La parcelle E 1351 se situent en petite partie dans la zone UB au lieu-dit « La Combe », la majeure partie est inconstructible parce que se situant dans la bande des 100 m de l'A 89.

Mon avis est défavorable.

10^{ème} observation : Monsieur Gilbert DELMAS domicilié à « La Bélinerie » demande à ce que la parcelle D 346 soit en zone UB.



La parcelle D 346 située au lieu-dit « Marnas » est dans une zone boisée. Après une reconnaissance des lieux, il s'avère que cette parcelle D 346 est en très grande déclivité et ne convient pas à être urbanisée.

Mon avis est défavorable.

11^{ème} observation : **11.1** – Madame Marie-Bernadette BRU propriétaire de la parcelle E 635 demande si la grange située sur cette parcelle D peut être réhabilitée en maison d'habitation.

La parcelle E 635 (315 m²) située au lieu-dit « Sous Le Mas » n'est pas dans le projet de zone UB. Elle contient une ancienne grange admise à changer de destination **Bâtiment n° 12. (Pièce 4.3 – Page 9/25 du dossier d'étude).**

Mon avis est favorable.

11.2 – Madame Marie-Bernadette BRU demande si la grange située à proximité de sa maison située sur les parcelles D 648 (547 m²) et D 649 (3930 m²) sur le territoire « De Lescure », peut être réhabilitée en maison d'habitation.

La grange située sur la parcelle **D 648 ou D 649** n'est pas dans la zone UB. Cette zone UB du village Le Mas est assez proche et la demande me semble cohérente.

Toutefois en zone agricole, un bâti en grange peut être réhabilité en maison d'habitation. Pour cela, il **doit être repéré dans les bâtiments à changer de destination** avant que le PLU soit adopté.

Ensuite, il faudra l'avis de la CDPENAF pour cette opération qui reste conditionnelle.

Si cette condition est accordée **mon avis est favorable.**

12^{ème} observation : Madame JAMMET résidant 3, route du Pré Haut demande si la parcelle D 695 au lieu-dit « De Lescure » est constructible.

La parcelle D 695 est contiguë à une zone 2 AUX, zone dédiée à des activités économiques.

Mon avis est défavorable.

13^{ème} observation : **13.1** - M & Mme CERTES, propriétaires de la parcelle C 1196 au lieu-dit « Le Rouvet » demandent à ce que le chemin menant dans les terres soit maintenu en l'état et non prévu ailleurs.

La parcelle C 1196 fait partie de la zone UB du village Le Rouvet. **Il y aura toujours un passage de prévu pour aller dans les terres vers le Nord.** Cette question fera partie après l'adoption du PLU, d'un accès agricole à définir avant, qu'il y ait un demande d'urbanisme (Demande préalable et permis de construire).

Mon avis ne peut qu'être favorable à la prévision d'un chemin agricole d'accès aux parcelles situées au nord du village Le Rouvet.

13.2 - M & Mme CERTES, propriétaires de la parcelle D 168 au lieu-dit « La Chabrelie » demandent le prolongement de la zone UB.

La parcelle D 168 est comprise entre deux zones d'élevage à La Chabrelie et à Le Rouvet pour un lot en prolongement de la zone UB.

Mon avis est favorable.

13.3 - M & Mme CERTES, propriétaires de la parcelle C 601 au lieu-dit « Pré Haut » demandent à urbaniser cette parcelle vers le sud en limite de la zone AU2.

La parcelle D 601 au lieu-dit « Pré Haut » d'une superficie de 14085 m² est consommatrice d'un grand espace agricole qu'il faut préserver.

Mon avis est défavorable.

14^{ème} observation : **14.1** : M & Mme DELTEIL domiciliés à « Le Mas » de Brignac demandent si la grange située sur la parcelle E 644 peut être réhabilitée en maison d'habitation.

La grange bâtie sur la parcelle E 644 bénéficie de la possibilité d'être réhabilitée. Elle est répertoriée **Bâtiment n°39** au lieu-dit Le Mas (*Pièce 4.3 du dossier Altéreo page 23/25*).

La prescription de La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. Dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation qu'elle soit agricole ou forestière.

Mon avis est favorable.

14.2 : M & Mme DELTEIL domiciliés à « Le Mas » de Brignac demandent que la parcelle E 643 soit en partie constructible.

La parcelle E 643 se situe au lieu-dit Sous le Mas. Elle est en partie dans la zone inscrite dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Stecal) comme dessinée sur le plan (*Pièce 4.2 du dossier Altéreo*) du projet PLU. **Ce stecal est frappé d'une prescription des avis de l'Etat** ainsi que d'un avis défavorable de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans ses avis du 18 décembre 2019 sur le projet de PLU, la prescription de l'Etat stipule page 5 : « **Supprimer le Stecal Ah au lieu-dit Sous le Mas, car il est délimité autour des deux constructions isolées séparées par une rupture d'urbanisation qui ne doivent pas être confortées** ».

Dans ses avis du 6 décembre 2019 sur le projet de PLU, la CDPENAF indique page 2 ; § B avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, **Stecal Ah « Sous le Mas » : la commission émet un avis défavorable à l'unanimité, ce secteur ayant une vocation agricole** ».

Dans ses avis du 13 décembre 2019 sur le projet de PLU, La Chambre d'Agriculture de la Corrèze émet un avis défavorable sur le STECAL au lieu-dit Sous le Mas.

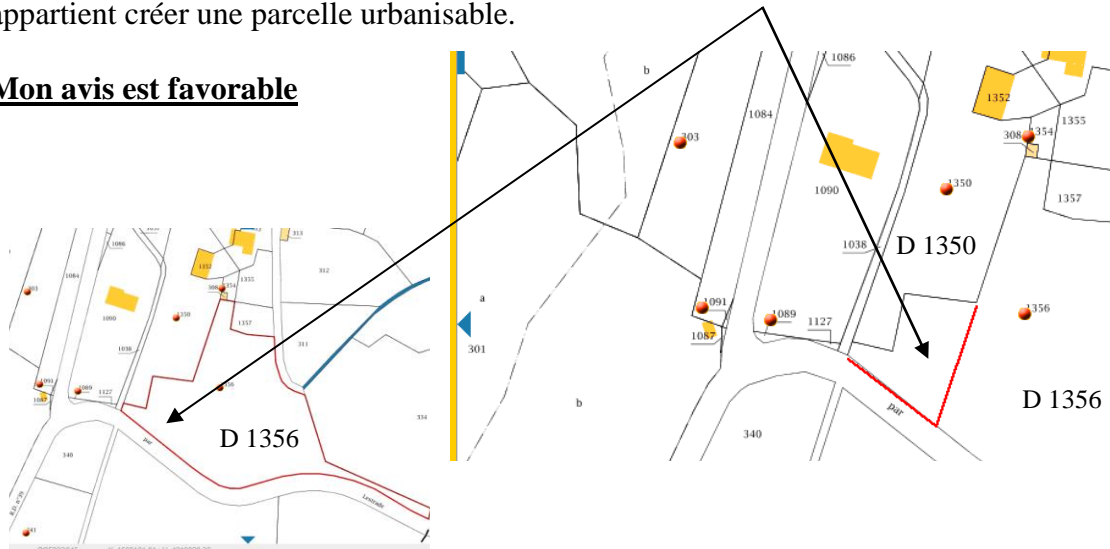
Mon avis est défavorable.

15^{ème} observation : Monsieur Bernard PUYBOUFFAT propriétaire de la parcelle D 1356 à « La Belinerie » désire urbaniser une zone attenante à la zone UB telle que dessinée sur la feuille jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 3 du registre.

La parcelle D 1356 est en petite partie dans la zone UB. Prise comme dessinée sur votre feuille (annexe 3 du registre), **la partie ouest** serait à modifier. En apportant une petite modification, elle pourrait **en prolongement de la zone UB avec la parcelle D 1350** qui vous appartient créer une parcelle urbanisable.

Mon avis est favorable



Prise dans les deux parties dessinées dans **l'annexe 3 du registre**, côté ouest et côté est de la parcelle D 1356, le projet exposé est consommateur d'espace agricole qu'il faut préserver. Ceci fait partie des prescriptions de l'Etat, des avis défavorables de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) et de la Chambre d'Agriculture de la Corrèze.

Mon avis est défavorable.

16^{ème} observation : Monsieur Georges BOUSQUET, propriétaire des parcelles E 842 et E 843 désire raccorder les deux zones UB tel que dessinées sur la pièce jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 4 du registre.

Les parcelles E 842 et E 843 situées au lieu-dit La Combe se trouvent entre deux zones UB, à l'est et à l'ouest puis de l'autoroute A 89 au nord à proximité. Il faut laisser cet espace en l'état pour trois raisons :

- Ces espaces en zone UB se situent à la campagne, il faut éviter les grands linéaires d'habitations,
- Préserver les espaces agricoles comprenant plusieurs parcelles en culture,
- Ne pas fermer, c'est-à-dire laisser un espace visuel entre les deux zones UB qui dégage cet espace agricole et procure un aspect aéré de l'environnement.

Mon avis est défavorable.

17^{ème} observation : Madame Mylène LAJOINIE résidant à La Chabrelie Basse ne désire pas avoir de constructions en face de son habitation située sur la parcelle D 152.

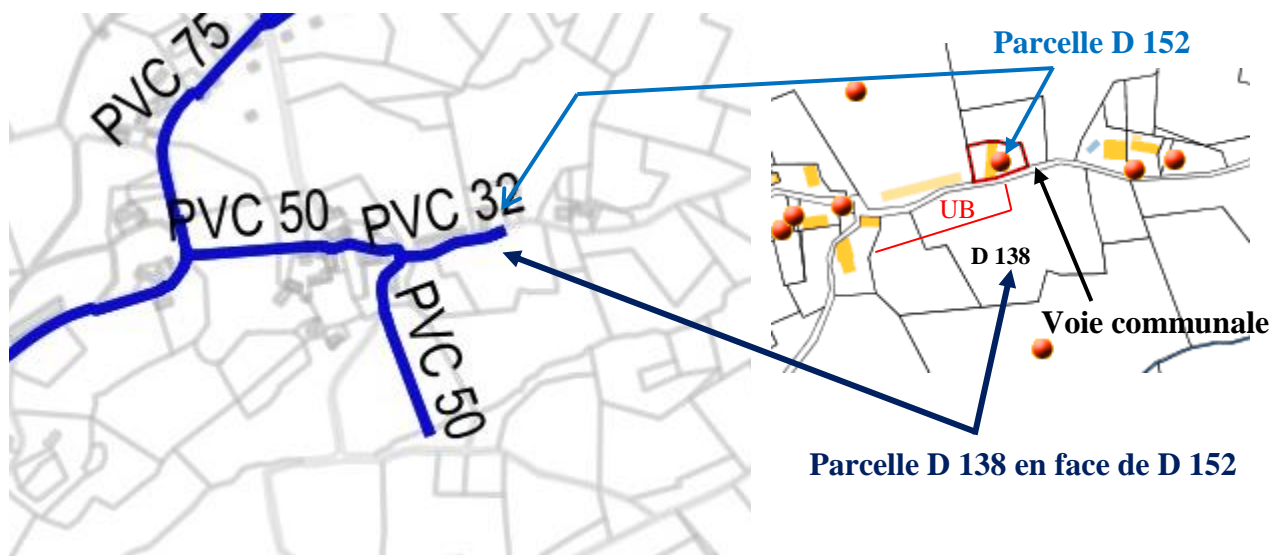


Sur parcelle D 152
Maison de Mylène
LAJOINIE

Zone en
déclivité

La zone UB telle que
dessinée sur le projet du
PLU n'a pas de vis-à-vis
avec la maison de Mme
LAJOINIE.

De plus dans la zone UB à La Chabrelie au sud de la voie d'accès, la déclivité de la parcelle D 138 réduit d'autant les vis-à-vis. Le projet s'inscrit naturellement des deux côtés de la chaussée de manière harmonieuse et cohérente. La zone UB s'arrête au sud à hauteur de la maison et ne se prolonge pas. Il en est de même pour la canalisation d'adduction d'eau potable en PVC 32 qui dessert l'habitation.



Extrait du plan Altéreo – Pièce n° 5.2 - Réseau
(AEP) d'adduction d'eau potable

Extrait de Cadastre.gouv.fr Parcelle
D 152 encadrée en rouge et zone UB

La voirie et les réseaux sont présents actuellement sur cette zone, ils seront analysés et adaptés après le projet PLU pour établir d'autres documents d'urbanisme.

Mon avis est défavorable.

18^{ème} observation : Madame Nathalie DELMAS résidant à La Pradelle demande à ce que la parcelle 401 soit dans le prolongement, c'est-à-dire en extension de la zone UB.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 5 du registre.

La parcelle E 401 située à La Pradelle est en partie comprise dans la zone UB du village La Pradelle. Les autres parcelles E 948, E 393 et E 394 forment un ensemble bâti d'un même côté de la route. L'autre côté dont une partie de la parcelle E 401 forment une zone à urbaniser UB vers le sud. Le reste de la parcelle E 401 se situe dans un espace entièrement agricole.

Cependant, une partie de la parcelle E 401 peut être raccordée à la zone UB à hauteur des jonctions des parcelles E 393 et E 948 situées de l'autre côté de la route, avec le point de jonction des 3 parcelles E 401, E 402 et E 403 comme représenté ci-dessous.

Mon avis est favorable.



Il est représenté sur la feuille jointe **Annexe 5 au registre d'enquête**, la partie de la parcelle E 401 demandée à urbaniser. Elle est trop consommatrice de surface agricole ce qui est à préserver.

Mon avis est défavorable.

19^{ème} observation : Madame Christine MATHOU souhaite l'extension de la zone UB avec la parcelle E 1659 lui appartenant.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 5 du registre.

La parcelle E 1659 accroît la surface UB déjà bien avancée et non construite. Lors de la reconnaissance sur le terrain, des habitations sont situées de l'autre côté de la route sur la commune de Cublac. Aussi, la parcelle à urbaniser comme le montre la photo ci-dessous complèterai l'ensemble bâti de la commune de Cublac, que l'on ne voit pas sur le plan du PLU de Brignac-la-Plaine.

Mon avis est favorable.



Parcelle 1659 de Madame

Route de La Combe séparant Brignac-la-Plaine de Cublac

Christine MATHOU

20^{ème} observation : Courriel de Madame Marie-Solange PASCAL qui demande d'inscrire en zone UB les parcelles E 674 et E 676 situées au lieu-dit Les Vergnolles.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 6 du registre.

Dans le courriel, il est fait état de la parcelle E 976 de Madame Odette BARGUES. Cette parcelle est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat. Pour l'autre partie de la parcelle E 976 non concernée par l'OAP, mon avis est défavorable pour la rendre urbanisable (*voir 1^{ère} observation pour Odette BARGUES ci-dessus*).

Dans ce courriel, je n'ai pas effectué de choix concernant la parcelle E 674, je la découvre maintenant.

La parcelle E 674 est en partie dans la zone UB contiguë avec la dernière parcelle bâtie E 890 au sud de la route. Au nord de la route, dans le secteur « De Lescure », il y aurait un équilibre avec la parcelle D 1027, dernière parcelle bâtie de la zone UB proposée.

Pour la parcelle E 674 prise en partie comme dessinée dans le plan du PLU, **mon avis est favorable.**

Pour la parcelle E 674 prise en totalité dans la zone UB, **mon avis est défavorable.**

Pour la parcelle E 676 entièrement située dans un espace agricole, **mon avis est défavorable.**

21^{ème} observation : Madame Lucette GERMAIN usufruitière des parcelles E 582, E 583 et E 584 au lieu-dit Le Mas demande si ces parcelles sont à urbaniser.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 7 du registre.

Les parcelles E 582, E 583 et E 584 au lieu-dit Le Mas sont au cœur d'une exploitation agricole et ne peuvent pas être urbanisées.

Mon avis est défavorable.

22^{ème} observation : Monsieur Jean-Paul LACHAMBRE propriétaire de la parcelle E 398 au lieu-dit La Pradelle demande à ce que cette parcelle soit à urbaniser tel que représenté sur la pièce jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 8 du registre.

La parcelle E 398 au lieu-dit La Pradelle s'inscrit seule en profondeur dans un espace agricole à préserver.

Mon avis est défavorable.

23^{ème} observation : Monsieur Jean-Marcel VIDAL résidant à la Chapelle-Basse propriétaire des parcelles A 455, A 458 et A 459 demande que la parcelle A 556 ne soit pas à urbaniser et reste agricole. Le terrain en déclivité renvoie les eaux chez lui. Un projet d'urbanisation dans la parcelle A 556 engendrerait de par son assainissement futur, une pollution dans son terrain et dans les eaux de son puits.



La parcelle A 556 n'est pas tout à fait dans la même pente que celle au-dessus de la maison. Néanmoins ce secteur de taille Stecal n'est pas forcément voué à l'habitat alors qu'ailleurs, il y a de quoi bâtir et consommer du bâti ancien à restaurer.

La prescription de l'Etat indique que parcelle A 377 serait vouée à accéder à la zone A et de recentrer le Stécal à l'est c'est-à-dire vers la parcelle A 556.

Mon avis est défavorable.

24^{ème} observation : Monsieur Daniel LAURIER résidant à Maisonneuve de Brignac demande que la parcelle B 1372 soit à urbaniser. Il demande par ailleurs que la parcelle B 987 au lieu-dit Malinbouzat soit en partie dans la zone UB, telle que dessinée sur la feuille ci-jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 9 du registre.

24.1 La parcelle B 1372 située au lieu-dit Froidefond est comprise en presque totalité dans la zone UB. Mon avis est défavorable pour l'intégrer en totalité parce qu'il faut protéger la consommation de surface agricole.

Mon avis est défavorable.

24.2 La parcelle B 987 située au lieu-dit Malinbouzat est frappée par le périmètre d'un élevage situé à l'ouest du village de La Chabrelie. Elle est aussi en rupture totale avec la zone à urbaniser de Malinbouzat et se situe entièrement dans un espace agricole.

Mon avis est défavorable.

25^{ème} observation : Monsieur J.Charles de Camaret représentant sa mère Mme Marie-Thérèse FROIDEFOND et son oncle Monsieur Charles FROIDEFOND avec leur maison sise respectivement sur les parcelles 1160 et 1159. Monsieur de Camaret demande que les parties des parcelles C 1156, C 1157 et C 1158 soient urbanisables.

Ces trois parcelles situées au lieu-dit Pré Haut se situent dans le centre historique du bourg de Brignac-la-Plaine. Dans les travaux préparatoires au PLU, la municipalité n'a pas prévu d'extension de zone UB dans le centre bourg historique.

Le terme d'historique ne me semble pas très adapté car après une reconnaissance des lieux, l'entrée du bourg est une entrée normale avec des maisons qui ne marquent pas un caractère historique à l'architecture de l'habitat.

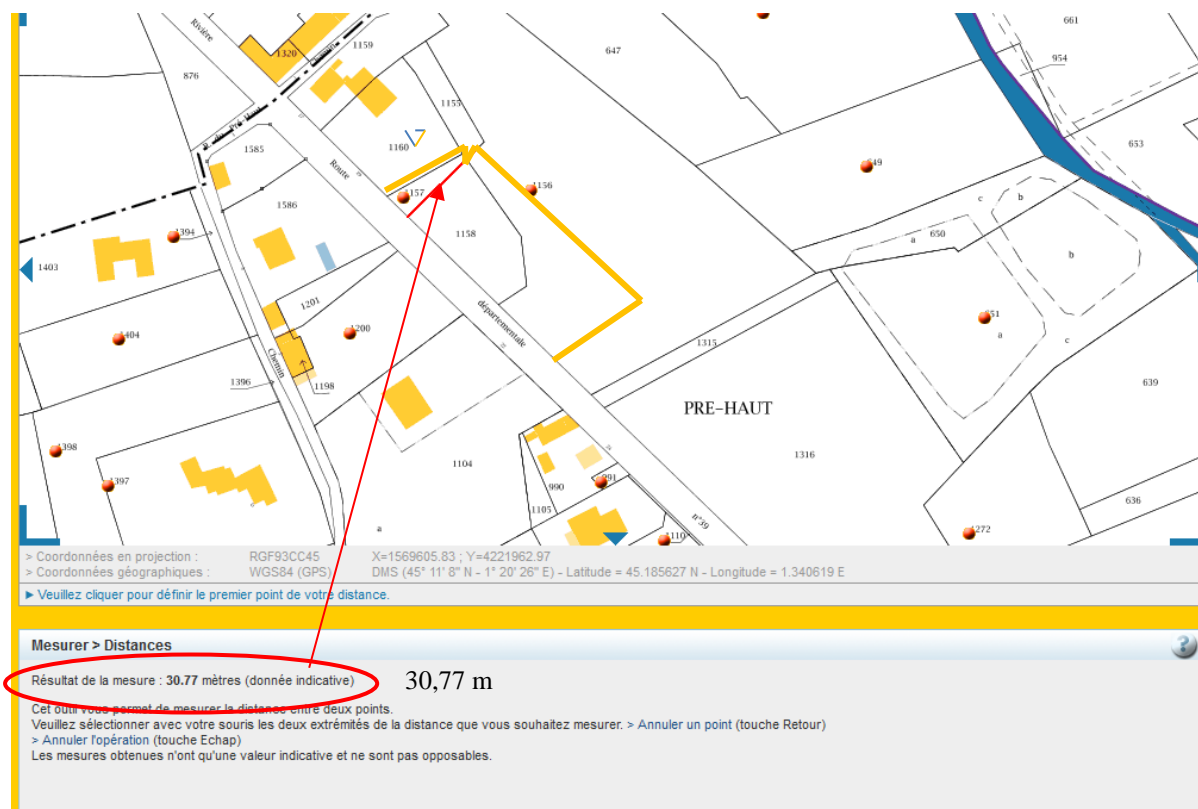
D'autre part à la page **108/126 – Pièce 1.1** du rapport de présentation **Altéreo** sur l'état initial de l'environnement, **le bourg** de Brignac-la-Plaine est indiqué au bas de cette page comme « **sans silhouette** » en paramètre de **covisibilité**.

Aussi, la zone concernée par les parcelles C 1156 et C 1157 pourrait s'inscrire dans le prolongement du « Centre Bourg historique » zone UA, sans déparer à l'entrée du bourg confortée sur la partie opposée à gauche, en venant du sud de la commune, par d'autres habitations inscrites dans la zone UB du sud du bourg.



Les parcelles C 1157 et C 1158 pourraient être incluses en totalité en prolongement de la zone historique du bourg comme dessinée ci-après :

Mon avis est favorable.



Pour la parcelle C 1156 séparée d'un chemin d'accès contiguë à la zone UX et menant à UE, zone dédiée respectivement aux activités économiques et aux équipements publics d'une aire de jeux, la zone UB ne se prolongerait pas jusqu'à ce chemin de servitude appartenant à la commune.

La zone UB proposée serait à la même hauteur que la limite de la maison au 22, route de la Rivière bâtie sur la parcelle C 1104 située de l'autre côté de la RD 39 qui traverse le bourg.

Mon avis est favorable.

Pour la parcelle **C 1156 (7699 m²)** prise dans sa totalité, **mon avis est défavorable.**



26^{ème} observation : M & Mme Roger LAFEUILLE demeurant au lieu-dit Les Buissonnières de Brignac-la-Plaine demandent pourquoi la parcelle C 1127 n'est pas prise en totalité.

La parcelle C 1127 au lieu-dit Buissonnière fait partie intégrante de la zone AU3 qui est une zone à urbaniser à dominante d'habitat. La Logne qui se situe à proximité entraîne **un retrait réglementaire** indiqué par la limite de la zone AU3 sur le plan du PLU qui est une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle ne peut que rester représentée en l'état.

Mon avis est défavorable.

27^{ème} observation : Monsieur Georges NADAL demeurant au lieu-dit Le Pouget, demande que les parcelles D 446 et D 447 soient intégrées à la zone UB telles que représentées sur la feuille ci-jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 10 du registre.

Les parcelles D 446 et D447 situées au lieu-dit Lestrade sont en zone agricole en totale rupture des villages distants de Lestrade au sud et de Chabanne à l'est.

Mon avis est défavorable.

28^{ème} observation : **28.1** : Monsieur Michel DELORD demande si les parcelles D 453 et D 451 au lieu-dit Lestrade sont constructibles.

La parcelle D 453 au lieu-dit Lestrade est en partie dans la zone UB du village de Chabanne telle que dessinée sur le projet du PLU de Brignac-la-Plaine.

Mon avis est favorable.

La parcelle D 453 prise dans sa totalité (11245m²) est consommatrice du milieu agricole dont la surface est à préserver.

Mon avis est défavorable.

La parcelle D 451 au lieu-dit Lestrade se situe entièrement en zone agricole en totale rupture à l'ouest du village de Chabanne.

Mon avis est défavorable.

28.2 : Monsieur Michel DELORD demande si la parcelle E 128 est constructible.

La parcelle E 128 au lieu-dit Marnas se situe entièrement en zone naturelle (N).

Mon avis est défavorable.

29^{ème} observation : Monsieur de Camaret représentant la famille Foidefond demande que les parties des parcelles C 1156, C 1157 et C 1158 soient urbanisables.

(Voir 25^{ème} observation ci-dessus). Cette observation est accompagnée de l'annexe 11 du registre.

Monsieur de Camaret revient en mairie pour la deuxième fois. Le sujet est traité à la 25^{ème} observation ci-dessus.

30^{ème} observation : Mme Marie-Christine SAGE, Mme Carole et Monsieur Alexandre SAGE résidant à La Croix de Brignac-la-Plaine demandent pourquoi la **parcelle B 326 n'a pas été prise en totalité dans la zone AU1.**

La parcelle B 326 située au lieu-dit La Tuilière dans la zone AU1, zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est pas entièrement prise en zone à urbaniser parce qu'il faut limiter la consommation de surface agricole. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies par la municipalité, cette parcelle de 9905 m² prise en totalité dépasse les capacités prévues à cette zone AU1 et le projet est trop consommateur d'espace agricole ce que prescrit et demande de préserver l'Etat, la CEDEPENAF et la Chambre d'Agriculture.

Mon avis est défavorable.

31^{ème} observation : Monsieur Henri LAFON demande que les parcelles E 341 et E 1052 soient intégrées dans le raccordement de deux zones UB au lieu-dit La Pradelle.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 12 du registre.

Les deux parcelles E 341 (390 m2) et E 1052 en partie comme dessinée sur la feuille ci-jointe séparent les zones agricoles au nord et au sud des parcelles demandées. En milieu rural, les linéaires d'habitation sont à éviter ; nous ne sommes pas en milieu urbain.

Mon avis est défavorable.

32^{ème} observation : Madame Simone MAURY propriétaire de la parcelle B 1133 demande si elle est constructible comme elle l'a dessinée sur sa pièce-jointe.

Cette observation est accompagnée de l'annexe 13 du registre.

La parcelle B 1133 située au lieu-dit Pardoufeix est comprise dans la zone à urbaniser telle que dessinée sur votre pièce-jointe et telle qu'elle figure au projet sur le plan du PLU de Brignac-la-Plaine.

Mon avis est favorable.

33^{ème} observation : **33.1** Madame Odette CHOUZENOUX demeurant à la Chalvarie de Brignac demande si les parcelles D 793, D 795, D 796, D 798, D 799 D 800 D 847 et D 852 sont constructibles.

Cette observation est accompagnée des annexes 14/1 et 14/2 du registre.

Les parcelles ci-dessus énoncées se situent au lieu-dit La Chalvarie.

Les parcelles D 793, D 796, D 800, D 847 et D 852 se situent dans le périmètre de l'exploitation agricole de La Chalvarie.

Les parcelles D 795, D 798, et D 799 se situent en zone agricole.

Pour les huit parcelles ci-dessus énoncées, mon avis est défavorable.

33.2 Madame Odette CHOUZENOUX propriétaire de la parcelle D 699 au lieu-dit De Lescure demande si cette parcelle est constructible.

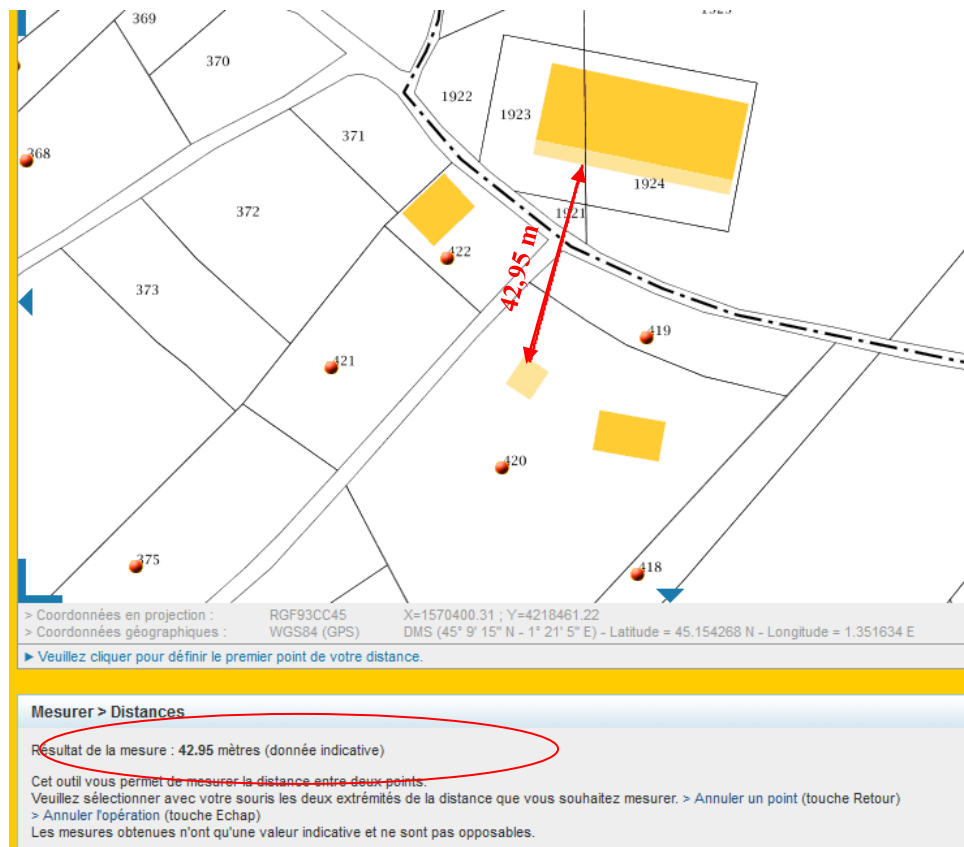
La parcelle D 699 d'une superficie de 11715 m² est en presque totalité dans la zone 2AUX, c'est-à-dire une zone à urbaniser différée qui sera dédiée aux activités économiques.

La parcelle **D 699** est en **très grande partie constructible** à vocation d'**activités économiques**.

Mon avis est favorable comme dessiné sur le plan du PLU.

34^{ème} observation : Madame Nadine LACHAMBRE demande si la dépendance située sur la même parcelle E 420 que sa maison au lieu-dit La Pradelle peut être réhabilitée.

La dépendance située sur la parcelle E 420 s'inscrit au centre de l'exploitation agricole au village de La Combe, elle ne peut pas être réhabilitée à une autre fonction tant qu'elle se situe dans le périmètre de 50 m de l'élevage lié aux activités agricoles. Sur le plan ci-dessous, elle se situe à environ 43 m.



Utilisant cette dépendance à des fins de garage de matériels, le bâtiment repéré n° 34 sur le PLU ne peut pas être réhabilité tant que l'exploitation agricole voisine sera en activité. Il n'est pas autorisé à d'autres fins, il doit rester en l'état.

Cependant, le bâtiment peut rester inscrit au PLU pour être **réhabilitable** en maison d'habitation s'il y a **cessation** de l'activité **élevage agricole** voisine.

Mon avis est défavorable.

35^{ème} observation : 35.1 - Monsieur Philippe LAFIOLIE propriétaire des parcelles E 729 et E 731 demande si elles sont constructibles.

Les parcelles E 729 et E 731 se situent au lieu-dit Les Vergnolles sont en petite partie comprises dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Stecal Ah) à vocation d'habitat. Ce stéal ah au lieu-dit « Les Vergnolles » a reçu plusieurs avis et prescriptions :

D'une part, dans ses avis du 18 décembre 2019 sur le projet de PLU, **la prescription de l'Etat** stipule **page 5** : « **Supprimer le Stecal Ah** au lieu-dit **Les Vergnolles**, car il est délimité de part et d'autre d'une voirie constituant rupture d'urbanisation avec en partie sud, le confortement d'une construction isolée avec trois nouvelles constructions, et en partie nord, l'extension d'une urbanisation linéaire ».

D'autre part, dans ses avis du 6 décembre 2019 sur le projet de PLU, la CDPENAF indique page 2 ; § B avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, **Stecal Ah « Les Vergnolles »** : **la commission émet un avis défavorable à l'unanimité**, ce secteur ayant une vocation agricole ».

Enfin, dans ses avis du 13 décembre 2019 sur le projet de PLU, La Chambre d'Agriculture de la Corrèze émet un **avis défavorable sur le STECAL au lieu-dit Les Vergnolles**.

Ce stecal est frappé d'une prescription des avis de l'Etat, de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ainsi que de la Chambre d'Agriculture, **de le supprimer**.

Mon avis est défavorable.

35.2 - Monsieur Philippe LAFIOLIE demande si le bâtiment E 732 situé sur la parcelle E 731 peut être réhabilité en maison d'habitation.

Le bâtiment E 732 d'une surface de 75 m² situé au lieu-dit Les Vergnolles est admis à changer de destination repéré **bâtiment n° 16 (pièce 4.3 - p 12/25 du dossier Altéreo)**. Il se situe en dehors du périmètre de l'exploitation agricole à proximité et c'est un bâti existant.

Mon avis est favorable.

CHAPITRE 4 - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La municipalité de la commune de BRIGNAC-LA-PLAINE a lancé le projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 2 octobre 2014. Cette commune dépourvue jusqu'à aujourd'hui de document d'urbanisme, se trouve régie par le règlement national d'urbanisme (RNU) pour toute demande en la matière.

Inscrite au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive organisme supra communal depuis le 1^{er} janvier 2014, se situant à une encablure d'une vingtaine de km de Brive-la-Gaillarde, cette commune devait se préserver à travers un document d'urbanisme plus élaboré en actant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BRIGNAC-LA-PLAINE.

Par délibération du conseil municipal du 4 avril 2019, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), **document majeur du PLU** a été débattu. Le PADD fixe les axes et **les orientations générales** :

- Des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, **retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) ou de la commune.**

Par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2019, le projet de PLU a été arrêté et soumis à l'enquête publique.

Désigné comme commissaire-enquêteur par décision de Madame le vice-président du Tribunal Administratif de Limoges du 15 octobre 2019, je suis entré en contact avec Monsieur Philippe MOUZAC le lundi 25 novembre 2019 afin de me saisir du dossier d'enquête et d'établir un calendrier des vacances en mairie, sous réserve que les avis des personnes publiques associées (PPA) soient parvenues en mairie avant le 13 janvier 2020.

L'arrêté municipal du 19 décembre 2019 a lancé l'enquête publique du PLU de Brignac-La-Plaine du lundi 13 janvier au vendredi 14 février 2020.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions c'est-à-dire dans un climat serein et constructif avec une attention particulière sur les questions et les demandes que les personnes ont retranscrites sur le registre d'enquête dans leurs observations. 40 personnes sont venues en mairie, 35 observations ont été enregistrées accompagnées de 14 annexes auxquelles j'ai émis 54 avis au cas par cas. La synthèse des observations est donnée ci-dessus en début du « **chapitre 3 – Examens des observations reçues** ».

Par ailleurs, j'ai ressenti une certaine pression foncière que nombre de propriétaires, d'usagers et de nu propriétaires ont retranscrite dans leurs demandes et dans les

questions qu'ils m'ont posées. Ces dernières portaient essentiellement sur la ou les parcelles « à urbaniser » sauf une à désurbaniser.

Les reconnaissances sur le terrain ont été menées avec Monsieur Bernard ROUSSELY, 1^{er} adjoint municipal. Ceci amène à une réflexion approfondie pour tout ce qui, de près ou de loin, porte atteinte à la visibilité des sites, à la qualité de la vision paysagère et à l'intégration de l'habitat.

L'objectif qui est de rendre urbanisable certaines parties en vue du développement économique et social de la commune avec ses effets consécutifs.

Au fil des observations des personnes reçues, j'ai ressenti un grand besoin d'information de celles-ci pour obtenir les renseignements du dossier en relation avec leurs terrains.

Personnellement, j'ai perçu un bon état d'esprit des brignacoises et des brignacois et j'ai découvert une commune accueillante dans les environs proches de la Cité Gaillarde.

Vu,

- L'étude du dossier d'enquête d'élaboration du PLU du cabinet d'études Altéreo,
- Les délibérations du conseil municipal en date du 2/10/2014, du 4/04/2019 et du 19/09/2019,
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) et concernées (PPC),
- Les reconnaissances des lieux et du relief de la commune de Brignac-la-Plaine avec Monsieur Bernard ROUSSELY,
- Les observations des personnes où pour chacune j'ai donné mon avis,
- Les propositions de réponses que j'ai apportées à débattre par le conseil municipal de Brignac-la-Plaine,

J'émet sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de

BRIGNAC-LA-PLAINE,

Un avis favorable.

A Brive-la-Gaillarde le 13 mars 2020

Jean-Baptiste LALEU, Commissaire-enquêteur

