



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires
Service des études et stratégies
territoriales
Unité planification

Affaire suivie par :
Sylvie Serre
Laurent Panuel
Chargés de projet planification territoriale

☎ 05 55 18 50 34
☎ 05 55 21 83 75

sylvie.serre@correze.gouv.fr
laurent.panuel@correze.gouv.fr

Tulle, le 19 DEC. 2019

Le préfet

à

Monsieur le maire
Mairie de Brignac-la-Plaine
4 place de la Mairie
19 310 Brignac-la-Plaine

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brignac-la-Plaine

P.J. : Note technique

Par délibération du 19 septembre 2019, votre conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune.

Le 20 septembre 2019, le projet de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis de l'État qui constitue une synthèse des observations des services et correspond à deux préoccupations essentielles :

- assurer la prise en compte des intérêts supra-communaux de toute nature et notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur ;
- éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation des sols ou des imprécisions pouvant nourrir des contentieux ultérieurs, fragilisant ainsi votre document.

Le document présenté est globalement de bonne qualité et répond aux objectifs principaux d'une urbanisation recentrée sur le bourg et les principaux hameaux. 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) 2016-2022 de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB) et les documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire (schéma régional de cohérence écologique du limousin, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne...).

Il est également à souligner la bonne association des services de l'État par la commune de Brignac-la-Plaine tout au long de la procédure.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26

heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30

heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

www.correze.gouv.fr

rubrique : Services de l'Etat Agglomération communale, aménagement et logement, entretien, travaux publics, services des territoires, DDT

DDI
des services
de l'Etat
à vos côtés

<http://www.correze.gouv.fr/Prefet19>

Toutefois, le projet de PLU délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) aux lieux-dits « Sous le Mas » et « Les Vergnolles » qu'il convient de retirer, car leur définition constitue des extensions de l'urbanisation en secteur diffus agricole augmentant les risques de conflits d'usage et la limitation de la capacité d'exploitation des terres agricoles.

Au lieu-dit « La Chapelle-Basse », pour permettre la délimitation du Stecal, le découpage parcellaire doit évoluer pour organiser la desserte de la parcelle agricole A557 à l'ouest en élargissement du chemin existant, ce qui limitera fortement les risques de conflit d'usage liés au passage du bétail.

Pour pouvoir créerle Stecal au lieu-dit « Malinbouzat », le règlement écrit du PLU pour ce secteur doit être modifié pour autoriser seulement la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », interdire la destination « habitation », exiger un type de bâtiment compatible avec le maintien du caractère agricole et naturel du lieu, limiter la surface de plancher totale autorisée sur l'unité foncière, la surface de plancher de chaque construction ainsi que la hauteur des constructions à un seul niveau.

Enfin, le dossier de PLU doit être conforté sur certains aspects réglementaires :

- compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec les informations de densité et de diversité des logements exigées par le Scot Sud Corrèze ;
- reprendre en intégralité les règles concernant les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants validées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze.

Vous trouverez, en annexe, une note technique développant l'ensemble des éléments d'analyse des services de l'État. En ressortent des prescriptions nécessitant un examen obligatoire par la commune et des recommandations attirant l'attention sur des points particuliers.

Sous réserve de la prise en compte des éléments ci-dessus, des prescriptions et recommandations énoncées en annexe, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté que vous m'avez soumis.

Les services de l'État veilleront au respect de ces différents points lors du contrôle de légalité exercé sur le document approuvé.

Le préfet,





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires
Service des études et stratégies
territoriales
Unité planification

Affaire suivie par :
Sylvie Serre
Laurent Paniel
Chargés de projet planification territoriale

☎ 05 55 18 50 34
☎ 05 55 21 83 75

sylvie.serre@correze.gouv.fr
laurent.paniel@correze.gouv.fr

Tulle, le 13 DEC. 2019

Note technique
à l'attention de
Monsieur le maire
de Brignac-la-Plaine

Par délibération du 19 septembre 2019, le conseil municipal de la commune de Brignac-la-Plaine a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le 20 septembre 2019, le dossier de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée (PPA), conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

La consultation permet à toutes les personnes publiques associées de vérifier le bon niveau de prise en compte des différents enjeux et servitudes exprimés par :

- les dispositions des articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les éléments portés à votre connaissance et ceux exprimés au cours des différentes réunions organisées durant le déroulement de l'étude.

La présente note technique est établie à l'issue d'une analyse technique tant sur le fond que sur la forme. Elle fait référence au « porter à connaissance », aux servitudes d'utilité publique, aux informations à caractère réglementaire et aux enjeux du territoire.

La synthèse des observations de l'État a pour objet d'assurer la prise en compte des intérêts supra communaux de toute nature, notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur, et également d'éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation du sol à venir.

Les **prescriptions** édictées 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 de la rédaction de certains passages du document afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

Les **recommandations** appellent votre attention sur des points particuliers visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

www.correze.gouv.fr

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT

DDI
des services
de l'Etat

à vos côtés

<http://twitter.com/Prefet19>

1. Contexte

Située dans le canton de l'Yssandonnais, dans la partie ouest du département de la Corrèze, la commune de Brignac-la-Plaine est membre de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB).

La commune compte 987 habitants (chiffres INSEE population légale 2016) pour une superficie de 1 872 hectares. Sa situation géographique à proximité de Terrasson-Lavilledieu, de Brive-la-Gaillarde et d'un échangeur de l'autoroute A89 contribue à l'attractivité du territoire.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012.

La commune ne dispose actuellement pas d'un document d'urbanisme.

Le conseil municipal de Brignac-la-Plaine a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du 2 octobre 2014.

L'élaboration du PLU a été menée dans le cadre d'un groupement de commandes associant les communes du canton de l'Yssandonnais. L'objectif du groupement est de disposer d'une vision partagée du territoire cantonal et de définir des projets d'aménagement et de développement durables (PADD) communaux cohérents entre eux au regard des enjeux relevés à l'échelle de l'Yssandonnais.

2. Développement urbain et consommation foncière

La dynamique d'évolution de la population « municipale » s'est traduite par une baisse entre 2000 et 2006 avec une population municipale qui a diminué jusqu'à 773 habitants, suivie d'une augmentation constante jusqu'à aujourd'hui (+28 % entre 2006 et 2016, soit une croissance annuelle de 2,25 %) pour atteindre 987 habitants. Le solde migratoire est positif et porte l'intégralité de la croissance démographique, le solde naturel étant équilibré ces dernières années.

Entre 2005 et 2014, 20 ha ont été consommés dont 18,2 ha pour la construction de logement. Le document présente deux valeurs de densité correspondantes : 4,6 logements à l'hectare (pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », page 37) ou 3,8 logements à l'hectare (pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », page 75), soit une taille moyenne des parcelles de 2 200 m² à 2 600 m².

Prescription :

La question de la densité des constructions constatée sur les dix dernières années doit être clarifiée pour informer correctement le public sur la tendance passée. Un seul chiffre de densité doit être indiqué dans les différentes pages du dossier et son calcul doit être expliqué.

3. Le projet de PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune est construit autour de 3 axes :

- Un bourg et des hameaux réinvestis par un développement urbain maîtrisé ;
- Un village accueillant et dynamique ;
- Une campagne à l'environnement préservé.

Le PADD fixe l'objectif d'une progression démographique conduisant à une population de 1 400 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif correspond à une progression annuelle de la population municipale de 2,36 % pendant 15 ans en partant de la population de 2016, dernière connue, soit un rythme légèrement plus soutenu que celui de la décennie écoulée (2,25%) obtenu sans document d'urbanisme.

Cette évolution démographique conduit à un besoin évalué entre 125 et 135 logements incluant les besoins endogènes de la population actuelle sur la période 2019-2030, soit un rythme de 10 à 12 logements par an, supérieur à l'objectif de production neuve proposé dans le programme local de l'habitat (PLH) de la CABB 2016-2022.

Pour atteindre son objectif de population, le PADD de la commune fixe un objectif de modération de consommation de l'espace de 20 ha qui prévoit qu'une part des terrains feront l'objet de rétention foncière. Le besoin hors rétention foncière est estimé à 15,6 hectares.

Le potentiel mobilisable en intensification est d'environ 5,3 ha, soit le quart de la consommation foncière.

Enfin, en compatibilité avec les prescriptions du Scot Sud Corrèze, le projet prévoit des densités de construction différenciées en fonction des périodes concernées : 10 logements à l'hectare jusqu'en 2025, 12 logements à l'hectare après 2025.

4. Remarques générales sur le projet de PLU

4.1 - La consommation foncière

Le rapport de présentation fournit une analyse succincte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2005-2014 : 19,7 ha ont été consommés dont 18,2 ha pour l'habitat, les 1,5 ha restants se répartissant à parts égales entre les équipements et les exploitations agricoles (pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial », paragraphe « 2.1.4 La consommation d'espaces des 10 dernières années, principalement liée au développement de l'habitat »).

Le document n'indique pas le nombre de logements produits en lien avec les 18,2 ha consommés à cette fin, rendant impossible toute analyse objective et qualitative de la consommation foncière sur les dix dernières années.

Prescriptions :

- L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme dans sa version du 28 décembre 2016 (version qui s'applique au projet de PLU de Brignac-la-Plaine dont l'élaboration a été prescrite avant le 24 novembre 2018) stipule que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur les dix années précédant l'approbation. La commune visant une approbation de son PLU pour fin 2019 / début 2020, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur la période 2009-2018.

De plus, l'analyse de la consommation d'espaces devra indiquer combien de logements ont été produits dans les espaces consommés.

4.2 - Routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

L'autoroute A89 traverse le territoire communal, deux secteurs sont concernés par ces dispositions réglementaires : le lieu-dit Maury et le lieu-dit Azinieras.

Prescriptions :

- Le zonage doit être modifié pour tenir compte du recul imposé par la voie de circulation, ou le dossier doit être complété par une étude justifiant la dérogation à l'inconstructibilité dans la bande de recul.

4.3 - Développement urbain

Pour son projet de développement urbain, la commune a retenu quelques choix d'implantation d'habitat en secteur diffus au sein de cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Ah aux lieux-dits « La Chapelle-Haute », « La Chapelle-Basse », « La Chalvarie », « Sous le Mas », « Les Vergnolles ».

La commune a également retenu le choix de délimiter un Stecal At dédié à l'accueil d'une activité touristique de gîtes au lieu-dit « Malinbouzat ».

Les Stecal « La Chalvarie », « Sous le Mas », « Les Vergnolles » et « Malinbouzat » ont reçu un avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Toujours en secteur diffus, la commune a choisi de délimiter une zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUx) en bordure de RD 39 au lieu-dit « De Lescure ».

Certains de ces choix interrogent au regard du développement urbain envisagé par rapport à la configuration des constructions existantes, à la localisation pour une ouverture à l'urbanisation *ex-nihilo* (zone 1AUx au lieu-dit « De Lescure » dans un boisement humide – pages 68 et 271 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ») ou à l'encadrement réglementaire insuffisant prévu (Stecal At au lieu-dit « Malinbouzat »).

Ces choix sont assez peu justifiés dans la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », notamment par rapport à l'absence d'autres solutions d'urbanisme plus judicieuses.

Prescriptions :

- Pour permettre la délimitation Stecal Ah au lieu-dit « La Chapelle-Basse », le découpage parcellaire doit évoluer pour organiser la desserte de la parcelle agricole A557 à l'ouest en élargissement du chemin existant, plutôt qu'entre les parcelles A555 et A556. Ceci limitera fortement les risques de conflit d'usage liés au passage du bétail.
- Au lieu-dit « La Chalvarie », si le bâtiment d'élevage présent sur la parcelle D1434 n'est pas désaffecté, supprimer le Stecal Ah.
- Supprimer le Stecal Ah au lieu-dit « Sous le Mas », car il est délimité autour de deux constructions isolées séparées par une rupture d'urbanisation qui ne doivent pas être confortées. Ce Stecal a reçu un avis défavorable de la CDPENAF.
- 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. Ce Stecal a reçu un avis défavorable de la CDPENAF.
- En l'état, le Stecal At au lieu-dit « Malinbouzat » pose question, car le règlement écrit relatif à ce secteur ne permet pas d'éviter la création d'un ensemble de constructions constituant de fait des habitations en milieu diffus comme l'a relevé la CDPENAF.

Le Stecal At pourra être créé à condition de modifier le règlement écrit relatif à ce secteur pour :

- autoriser seulement la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » ;
- interdire la destination « habitation » ;
- exiger un type de bâtiment compatible avec le maintien du caractère agricole et naturel du lieu ;
- limiter :
 - la surface de plancher totale autorisée sur l'unité foncière ;
 - la surface de plancher de chaque construction ;
 - la hauteur des constructions à un seul niveau.

Recommandations :

- Approfondir et développer l'argumentaire sur le choix d'implantation de la zone artisanale (1AUx) au lieu-dit « De Lescure ». Le texte actuel, page 69 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », indique que « le terrain est localisé sur un secteur stratégique, en connexion directe avec les grandes voies de communication et plus particulièrement l'autoroute ». Expliquer outre l'autoroute les lieux qui peuvent être reliés depuis cet emplacement ; pourquoi ce choix a été préféré à d'autres alternatives et quelles étaient ces alternatives ?

5. Remarques par thématique

5.1 - Environnement – Biodiversité – Eau

Le PADD intègre la conservation de « la richesse écologique du territoire » dans sa dimension de « campagne " naturelle" » (axe 3 : une campagne à l'environnement préservé) en prévoyant de :

- participer à la protection de la Logne et de ses principaux affluents ;
- préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques ;
- protéger les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique ;
- privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant.

Cette volonté se traduit dans le PLU par le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) de la plupart des réservoirs de biodiversité avec dans ces zones un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau à respecter pour l'implantation des constructions et des installations.

Le PADD prévoit également de « poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau » et de « réguler les écoulements superficiels en direction des milieux aquatiques ».

Le document s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2016-2021 et du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Recommandations :

- Produire une cartographie de la trame verte et bleue « zoomée » sur le territoire communal en complément de celle fournie à la page 89 de la pièce « 1.1 rapport de présentation – État initial de l'environnement ».
- Opter pour une protection renforcée de la trame verte et bleue en utilisant les outils existants de l'urbanisme : classement en zone naturelle protégée (Np) où toute construction est interdite, secteur protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, classement en espace boisé classé.
- Contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement des données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (article L. 411-1 A du code de l'environnement). Une application informatique est mise gratuitement à la disposition des maîtres d'ouvrage par l'État : <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>.
- Mentionner dans le rapport de présentation, l'appartenance du territoire de Brignac-la-Plaine à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012.

prévoit des dispositions pour les secteurs soumis à un aléa de « sensibilité très forte » dans les zones Ub, AU, A et N.

Aucun risque technologique n'est relevé, ainsi qu'aucune nuisance en lien avec une activité industrielle.

Prescriptions :

- Classer en zone inconstructible les secteurs de glissement profond au lieu-dit « La Peyrède » et au lieu-dit « La Feuillade » par exemple en créant une zone Ap (agricole protégée) ou Np (naturelle protégée) pour marquer l'inconstructibilité.
- Au titre de la prévention des risques, adapter la délimitation de la zone UI du lieu-dit « la Feuillade » en fonction de la connaissance actuelle des phénomènes de mouvements de terrain.
- Compléter les justifications du choix de la zone à urbaniser AU3 au lieu-dit « Buissonnière », notamment par rapport à sa proximité avec la Logne et à l'emprise du lit majeur de cette dernière, car l'extension de l'urbanisation dans le lit majeur d'un cours d'eau est à proscrire.
- Respecter la prescription du Scot Sud Corrèze impose le classement en zone N du lit majeur et des champs d'expansion de crues de la Logne ou justifier le classement en zone A.

Recommandations :

- Intégrer dans la pièce 1.1 « Rapport de présentation – État initial de l'environnement », l'étude de connaissance du risque mouvement de terrain réalisée en novembre 2002 et fournie dans le porter à connaissance. Préciser dans la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix » comment cette étude a été prise en compte.
- Actualiser le rapport de présentation en mentionnant l'évolution prévisible de l'appréciation du phénomène de retrait gonflement des sols argileux sur le territoire communal dans la perspective de l'application de l'article 68 de la loi ÉLAN.
- Dans le règlement écrit, à la suite du descriptif de chaque zone concernée, mentionner l'existence des aléas retrait gonflement des sols argileux moyens et/ou forts entraînant la prescription de dispositions préventives pour construire. Mentionner également l'adresse internet du site Géorisques, rubrique « Aléa retrait-gonflement des argiles qui fournit les recommandations à appliquer : (http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8glement).
- Mentionner, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne 2016-2021 dans le rapport de présentation en expliquant le lien de compatibilité entre le PLU et le PGRI par l'intermédiaire du Scot Sud Corrèze.

5.3 - Agriculture et forêts

Les espaces agricoles et les espaces naturels tels que délimités dans le projet représentent respectivement 62 % et 32 % du territoire communal.

5.2 - Risques et nuisances

La pièce « 1.2 Rapport de présentation – État initial de l’environnement » indique à sa page 35, que le territoire Yssandonnais ne présente pas de risque majeur « mouvements de terrain », car d’une part, « les phénomènes de mouvements de terrain sont très localisés et forment ainsi un aléa non significatif » et d’autre part, « le faible degré d’urbanisation des communes implique une vulnérabilité globalement faible ». La cartographie en accompagnement du paragraphe repère 7 mouvements de terrain sur le territoire de Brignac-la-Plaine.

Le porter à connaissance de l’État transmis en début de procédure d’élaboration du PLU, mentionne l’existence d’une étude de connaissance du risque mouvement de terrain sur la commune de Brignac-la-Plaine réalisée en novembre 2002. Cette étude met en évidence la présence de plusieurs zones de risque accompagnées chacune de recommandations :

- des secteurs de phénomène potentiel (forte pente) ;
- 1 secteur de solifluxion au lieu-dit « Chapelle-basse » ;
- 2 secteurs de glissement profond (au nord de la commune) doivent rester totalement inconstructibles, l’un au lieu-dit « la Peyrède » situés en zone A et N, et l’autre au lieu-dit « La Feuillade » en zone A.

Au lieu-dit « La Feuillade », le projet de PLU délimite une zone urbaine dédiée à de l’hébergement touristique (UI). Une partie de la zone UI située entre le talus de glissement (cicatrice du glissement) et la zone de glissement profond ne doit ni admettre de nouvelles constructions, ni les affouillements et exhaussements de sols.

La pièce « 1.2 Rapport de présentation – État initial de l’environnement » indique à sa page 36, que le territoire Yssandonnais est concerné par un aléa faible retrait-gonflement d’argiles. La cartographie en accompagnement du paragraphe repère 2 zones d’aléa moyen sur le territoire de Brignac-la-Plaine.

En anticipation de l’application de l’article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (loi ÉLAN), une carte actualisée de l’exposition au phénomène de retrait gonflement des sols argileux est disponible à l’adresse <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/19030>. Selon la nouvelle cartographie, la commune est concernée essentiellement par un aléa moyen et des secteurs d’aléa fort au droit du bourg et à La Pradelle (pointe sud du territoire communal).

Dans son paragraphe « 3.3. Les objectifs et principes pour la prévention des risques », le document d’orientation et d’objectifs du Scot Sud Corrèze impose de « préserver le lit majeur des cours d’eau et les champs d’expansion des crues, pour garantir le libre écoulement des eaux et la continuité du réseau hydrographique, par un classement en zone N dans les PLU ». Le lit majeur et les champs d’expansion de crues de la Logne, principal cours d’eau sur le territoire communal, sont classés en zone N sur une petite portion au nord de la commune, le reste est majoritairement classé en zone A.

La pièce « 1.2 Rapport de présentation – État initial de l’environnement » indique à sa page 34, « le territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d’eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et produisent une inondation spontanée ». La carte en accompagnement situe cet aléa principalement le long de la Logne. Le règlement écrit

L'urbanisation s'effectuant à proximité du bourg et en majorité au cœur des espaces déjà urbanisés, le projet de PLU ne générera pas de nouveaux conflits d'usage.

La zone agricole (A) permet le développement des exploitations agricoles.

Le règlement littéral prévoit la possibilité de réaliser des « Installation[s] de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » en zone naturelle (N) hors secteur Nt sous réserve « d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées » et « de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ». La « pièce 1.3 : rapport de présentation – explication des choix » ne justifie pas cette possibilité qui n'est pas judicieuse sans explication, le bois étant lui-même une énergie renouvelable.

De plus, les phrases « Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier respectera la liste établie par le CAUE la fiche technique "Oser les haies variées en Corrèze" annexées au règlement » figurant au paragraphe « 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » de la zone naturelle ne sont pas compatibles avec un cadre de gestion forestière.

Prescriptions :

- Supprimer la possibilité de réaliser des « Installation[s] de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » en zone N.
- En zone N, distinguer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis à titre ornemental de celui qui doit pouvoir s'opérer dans un cadre de gestion forestière.

Recommandations :

- Mentionner dans le rapport de présentation que la commune de Brignac-la-Plaine est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Huile de noix du Périgord » et dans l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Limousin », « Agneau du Périgord », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Porcs du Limousin », « Jambon de Bayonne », « Veau du Limousin » et « Volaille du Périgord » et « Pays de Brive ».

5.4 - Déplacements et bruits des transports terrestres

Le projet de PLU prend en compte la nécessité de limiter les déplacements en faisant le choix d'urbaniser à proximité du bourg. À ce titre, le projet de PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements et équipements publics » qui définit des principes de liaisons douces entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les équipements publics.

La commune est traversée par l'autoroute A89, qui fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 2. Les secteurs situés dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette autoroute sont potentiellement affectés par le bruit généré par cette infrastructure. Le projet de PLU délimite plusieurs secteurs classés en zone urbaine dans ce périmètre (lieux-dits Marnas, Maury, Aziniéras, La Combe).

Prescriptions :

- Ajouter l'arrêté classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexes informatives du PLU et reporter les secteurs de bruit sur le règlement graphique.

6. Contenu du dossier

6.1 - Rapport de présentation (pièce 1)

Remarque générale

L'élaboration du PLU de Brignac-la-Plaine a été conduite dans le cadre d'un groupement de commandes associant dix autres communes de l'Yssandonnais. La phase d'étude relative au diagnostic et à l'état initial de l'environnement a permis de mutualiser les travaux à l'échelle de l'Yssandonnais. Pour autant, chaque dossier de PLU doit comporter un diagnostic et un état initial de l'environnement permettant de comprendre les caractéristiques et les spécificités du territoire communal.

Recommandations :

- Par courrier du 18 avril 2017, l'État avait exprimé un ensemble de recommandations sur le contenu et le rendu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Celles-ci restent d'actualité pour améliorer la compréhension du territoire communal et doivent être prises en compte dans le rapport de présentation du PLU.

Il s'agit dans le rapport de présentation, notamment d'approfondir les thématiques abordées pour l'Yssandonnais dans sa globalité et mettre en évidence les conclusions issues de l'analyse des thématiques à l'échelle du territoire communal, ainsi que d'améliorer la lisibilité de certains rendus cartographiques.

Contenu du rapport de présentation

Les remarques concernant les corrections à apporter ne sont pas exhaustives, il conviendra d'effectuer une relecture complète des documents du dossier de PLU.

Pièce 1.1 : Rapport de présentation – État initial de l'environnement

Prescriptions :

- **Page 12**, paragraphe « 1.4. Les objectifs de qualité environnementale du SCoT Sud Corrèze ». Supprimer la phrase « A la suite de la création du Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive fin 2013, un syndicat intercommunal est mis en place : le Syndicat d'Études du Bassin du Brive » qui contient erreurs et anachronismes.
- **Page 25**, paragraphe « C. Desserte contre le risque incendie ». Supprimer la légende « Equipements de défense incendie » sans carte.

- **Pages 28 à 31**, paragraphe « 2.1.4. L’Air, le Climat et l’Énergie ». Compléter la numérotation des chapitres. Le texte passe directement du chapitre « 2.1.4 » au chapitre « 2.1.4.1.1 » et certains chapitres ne sont pas numérotés, ce qui ne facilite pas la compréhension de la structuration de l’exposé.
- **Page 29**, paragraphe « 2.1.4.1.2. La dépense énergétique ». Compléter ou corriger la phrase « Malgré des émissions de GES convenables, la région présente des faibles concernant les dépenses énergétiques ».
- **Page 29**, paragraphe « 2.1.4.1.3. Les énergies renouvelables ». Corriger la phrase « L’énergie éolienne est quant à elle estimée comme inadaptée au contexte (plus de détails dans la partie 1.2.3.2) ». La partie « 1.2.3.2 » n’existe pas dans le texte.
- **Page 65**, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Améliorer la lisibilité de la carte.

Recommandations :

- Débuter la numérotation des pages du document à la page 1 au lieu de la page 4.
- Mettre un titre à chacune des cartes.
- **Pages 14 et 15**, paragraphe « Les objectifs du Schéma des Carrières en Limousin ». Regrouper sur la même page les orientations principales du document d’études préalables à révision des schémas départementaux des carrières. Les deux fins de phrases « rapport aux besoins attendus » et « par rapport au transport ferroviaire » se retrouvent seules en début de page 15.
- **Page 28**, paragraphe « 2.1.4. L’Air, le Climat et l’Énergie ». Supprimer le verbe en trop dans la phrase « Les trois documents sont donc à prendre en considération dans la formulation des enjeux de cette thématique environnementale pour les communes de l’Yssandonnais. »
- **Page 30**, paragraphe « Qualité de l’air : les données de l’observatoire Limair ». Supprimer la phrase « De manière générale les communes de l’Yssandonnais ont les scores d’émission dans la moyenne basse même si ce n’est pas le cas pour tous les indicateurs », elle n’apporte pas d’élément supplémentaire au texte qui la précède.
- **Page 34**, paragraphe « 2.2.1.1.2. Risque inondation ». Améliorer la lisibilité de la carte représentant les aléas de remontée des eaux par les nappes souterraines.
- **Page 43**, paragraphe « 2.4.1. Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) de la Corrèze ». Limiter la carte des SIRTOM et des installations existantes au SIRTOM de la Région de Brive, le reste du territoire corrézien n’intéresse pas le territoire Yssandonnais.

Pièce 1.2 : Rapport de présentation – Diagnostic territorial

Prescriptions :

- **Page 34**, paragraphe « 2.3.2.2. La gestion du stationnement ». Ajouter la moitié sud de l'Yssandonnais comprenant Brignac-la-Plaine sur la carte « Zones de stationnement ».
- **Page 41**, paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Améliorer la lisibilité de la carte des zones d'activités disponibles sur le territoire Sud Corrèze.
- **Page 43**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Sud Corrèze ». Soit utiliser une carte lisible qui représente l'organisation administrative actuelle, soit accompagnée la carte d'une explication sur l'organisation administrative représentée qui n'a plus cours.
- **Pages 43 à 47**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Sud Corrèze ». Effectuer une relecture complète du paragraphe et corriger les approximations (par exemple : « document d'orientations générales » au lieu de « document d'orientations et d'objectifs », les coquilles (par exemple : PAD au lieu de PADD), sauts de paragraphe manquants (par exemple : entre l'énumération des principes du PADD et l'énumération des objectifs du DOO), numéro (par exemple : numéro manquant pour le premier grand principe du PADD) pour améliorer sa compréhension.
- **Page 47**, paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ». Améliorer la lisibilité de la carte de la communauté d'agglomération.
- **Page 50**, paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Corriger la phrase « La commune de Brignac-la-Plaine ayant rejoint l'Agglomération de Brive après l'élaboration de ce document étant élaboré à horizon de 10 ans... » en « La commune de Brignac-la-Plaine ayant rejoint l'Agglomération de Brive **après l'approbation de ce document élaboré** à horizon de 10 ans... ».

Recommandations :

- Adopter une numérotation continue des pages pour la pièce « 1.2 : Rapport de présentation – Diagnostic territorial ». La numérotation des pages redémarre à 1 au chapitre « 2. diagnostic urbain ».
- **Page 37**, paragraphe « 2.3.2.5. Les mobilités douces ». Remplacer les repères « (1) » et « (2) » dans le texte par une formulation plus explicite (par exemple respectivement par « (photographie de gauche) » et « (photographie de droite) ») ou ajouter un repère chaque photographie en cohérence avec ceux utilisés dans le texte.
- **Page 42**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Sud Corrèze ». Corriger le titre du paragraphe en « 3.1. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze ».

Pièce 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix

Prescriptions :

- **Page 28**, paragraphe « 1.3. Principales caractéristiques du milieu humain ». Agir sur la mise en forme du texte pour ne pas avoir une ligne de texte entre le titre de la carte et la carte.
- **Page 41**, paragraphe « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ». Mettre en cohérence tous les chiffres énoncés dans le document : « [dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis,] 23,82 hectares [sont] mobilisables, dont 18,64 hectares à vocation d'habitat ramené[s, après prise en compte des contraintes,] à 25,43 hectares, dont 18,25 hectares à vocation d'habitat ». Page 38, le texte indique que 5,32 hectares se situent à l'intérieur des tissus bâtis, en densification de l'existant, et environ 14 hectares en extension de l'urbanisation.
- **Pages 41 à 44**, carte du « foncier mobilisé ». Dans la carte, classer correctement et de façon homogène les terrains en intensification (comblement de dents creuses) et en extension de l'urbanisation. Une même configuration est tantôt considérée comme une extension, tantôt considérée comme une intensification (par exemple, au lieu-dit « Sous le Mas », le terrain au nord de la voirie est classé à juste titre en extension de l'urbanisation, tandis que le terrain au sud de la voirie dans la même configuration est classé en intensification de l'urbanisation).
- **Page 75**, paragraphe « A. Axe 1 Un bourg et des hameaux réinvestis ». Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles.
- **Page 225**, paragraphe « Dispositions réglementaires de la zone agricole (N) ». Corriger le titre du paragraphe en « Dispositions réglementaires de la zone **naturelle** (N) ».
- **Page 225**, titre du tableau « Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger le titre du tableau en « Destination et sous-destination interdites, admises ou **admises sous conditions** » pour être cohérent avec les en-têtes de ses colonnes.
- **Page 225**, tableau « Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Terminer de renseigner le tableau pour les destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- **Page 226**, conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière ». Compléter la phrase : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière **sont admises** sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
- **Page 228**, paragraphe « Usage, affectations des sols et activités » : le tableau des usages, affectations des sols et activités interdits ou admis sous condition est différent de celui qui figure dans le règlement.

Le texte qui suit le tableau n'est pas cohérent avec les coches placées dans ce dernier.

Corriger le tableau et le texte pour qu'ils soient cohérents entre eux et conformes à ce qui figure dans le règlement.

- **Page 259**, paragraphe « 6.2. Diagnostic socio-démo et urbain ». Agir sur la mise en forme du texte pour ne pas avoir une ligne de texte entre le titre de la carte et la carte.
- **Page 292**, paragraphe « Les dispositions particulières applicables en zone à urbaniser 1AUx ». Corriger le numéro identifiant la route départementale dans la phrase « Ce secteur identifié par la municipalité est localisé le long de la RD 89... ».

Recommandations :

- Mettre un titre à chacune des cartes.
- **Page 23**, paragraphe « 1.3. Principales caractéristiques du milieu humain ». Mettre un titre à la fiche de synthèse du diagnostic agricole.
- **Page 63, 66, et 69**, paragraphe « 3.4.1. Délimitation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ». Améliorer la rédaction de la phrase « l'utilisation de revêtement perméable pour l'aménagement de surfaces perméables (stationnements, cheminements piétons, etc.) ».
- **Page 254**, paragraphe « 6.2. Diagnostic socio-démo et urbain ». Mettre un titre à la fiche de synthèse du diagnostic agricole.
- **Page 294**, paragraphe « Les dispositions particulières applicables en zone agricole A ». Compléter ou corriger la phrase « L'entreprise ayant récemment réalisé des investissements souhaite **maintenir son et développer** de façon limitée son activité ».

6.2 - Projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune fixe uniquement un objectif de consommation foncière de 20 hectares pour la période 2019-2030. La pièce « 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix » indique à sa page 38 que 5,32 ha se situent à l'intérieur des tissus bâtis, en densification de l'existant, et environ 14 hectares en extension de l'urbanisation.

Recommandations :

- Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Indiquer également l'objectif de population visé, le nombre de logements à produire pour l'atteindre et les densités de construction qui seront appliquées.

6.3 - Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)

Le règlement graphique comporte plusieurs secteurs classés en zone à urbaniser (AU). Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP qui concerne le centre-bourg comporte 2 phases.

Prescriptions :

- Préciser les densités attendues en nombre de logements à l'hectare. L'OAP « centre-bourg » mentionne un gradient de densité sans valeur chiffrée associée, les autres n'indiquent rien. Le Scot Sud Corrèze impose : « Les extensions urbaines (par exemple : les zones AU d'un PLU) seront accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation comportant des objectifs de densité (nombre de logements par hectare) » (page 32 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).
- Préciser les objectifs visés en termes de diversification des logements. Le Scot Sud Corrèze impose de « mener une réflexion et mettre en œuvre des [OAP] dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m² de [surface hors œuvre nette] » (page 28 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).

6.4 - Règlement graphique (pièce 4)

Prescriptions :

- Supprimer les triangles de couleur grise matérialisant les permis de construire délivrés, car ceux-ci n'ont pas à figurer sur le règlement graphique.
- Retirer de la zone Ub, les secteurs couverts par un périmètre de bâtiment agricole Aux lieux-dits « Lestrade », « La Combe » et dans une moindre mesure « Pardoufeix », des terrains couverts par un périmètre de bâtiment agricole sont classés en zone Ub et sont sources de contentieux.
- Modifier la délimitation de la zone U1 pour retirer les terrains impactés par un phénomène de mouvement de terrain connu au lieu-dit « La Feuillade » (le talus de glissement semble dans l'emprise de la zone U1).
- Modifier la délimitation de la zone Ub aux lieux-dits « Maury » et « Azinieras » pour tenir compte du recul imposé par l'autoroute A89, ou compléter le dossier avec une étude justifiant la dérogation à l'inconstructibilité dans la bande de recul imposée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.
- Corriger la légende pour la zone « 1AUx ». La légende du règlement graphique ne mentionne pas la zone « 1AUx », mais mentionne deux fois la zone 2AUx.

- Remplacer les secteurs AU1, AU2, AU3 par AU et indiquer le numéro d'OAP correspondant. Même prescription pour le secteur UB1 qui correspond à la zone UB sur laquelle est prévue une OAP.

Recommandations :

- Réexaminer la zone à urbaniser AU3 au lieu-dit « Buissonnière » afin de s'assurer qu'elle se situe hors de l'emprise du lit majeur de la Logne.
- Indiquer sur le plan le nom des communes limitrophes de Brignac-la-Plaine.
- Mettre une étiquette sur chaque zone. La zone Ub au lieu-dit « Le Rouvet » n'a pas d'étiquette.
- Utiliser une nuance de bleu un peu plus soutenue pour représenter les cours d'eau.

6.5 - Règlement littéral (pièce 4.1)

La lecture a été faite du point de vue de l'instruction d'autorisations d'urbanisme et de la ligne de conduite à fixer du point de vue architectural.

Prescriptions :

- Pour les zones A et N, reprendre les règles concernant les annexes et/ou extensions des bâtiments d'habitation existants validées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze en annexe à la présente note technique ; ces règles répondent aux exigences réglementaires exprimées à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, sont adaptées au contexte corrézien et permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- **Page 4**, paragraphe « Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions » : La sous-destination « Commerce de gros » ne peut être à la fois interdite et « admise avec limitations ». Supprimer la coche dans la colonne « admise avec limitations » pour cette sous-destination, car aucune condition de limitation n'est exprimée.
- **Pages 6, 14, 21, 26, 33, 41, 49, 55, 61, 69** : Retirer l'illustration « exemple d'implantation à privilégier », car elle illustre mal l'objectif recherché d'éviter les remblais et déblais.
- **Pages 6, 14, 22, 27, 34, 41, 49, 56, 62, 69** : Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples et préciser qu'il s'agit de « quelques » exemples de volumes simples.
- **Page 32**. Corriger la description de la zone Ul, la rédaction actuelle est celle de la zone Ux.

- **Page 32**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger le tableau des destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions. L'« hébergement hôtelier et touristique » est interdit dans le tableau alors que la zone est précisément délimitée pour cette sous-destination. En revanche, la sous-destination « hébergement » qui relève de la destination « Habitat » devrait être interdite. Supprimer l'autorisation de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » dans la zone UI, car elle est inappropriée.
- **Page 32**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Hébergement hôtelier et touristique " ». Modifier le texte concernant les annexes et extensions, car il est inapproprié pour la zone UI.
- **Page 32**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Équipements d'intérêt collectif et services publics " ». Supprimer ce paragraphe, car cela ne concerne pas la zone UI.
- **Page 60**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Compléter le texte avec les conditions sous lesquelles la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est admise.
- **Page 60**, paragraphe « En secteur Ax ». Corriger la rédaction du paragraphe, car les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ne sont pas autorisées.
- **Page 61**, paragraphe « 1.2. Usage, affectations des sols et activités ». Compléter le texte avec les limitations envisagées pour les « Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...) ». Corriger le texte ou le tableau, car « les activités de carrières ou de gravières » sont interdites. Supprimer le bout de phrase « de sol sous réserve (hors secteur At) ».
- **Page 67**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Compléter le tableau des destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions. De plus, mettre en cohérence le texte et le tableau pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».
- **Page 68**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Hébergement hôtelier et touristique " ». Corriger le texte qui est incohérent avec le titre du paragraphe. Par ailleurs, l'« Hébergement hôtelier et touristique » est une sous-destination et non une destination.
- **Page 68**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Équipements d'intérêt collectif et services publics " ». Corriger le texte par rapport à la compatibilité avec l'activité agricole qui est hors sujet en zone naturelle.
- **Page 68**, paragraphe « 1.2. Usage, affectations des sols et activités ». Compléter le texte avec les limitations envisagées pour les « Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...) ». Corriger le texte ou le tableau, car « les activités de carrières ou de gravières » sont interdites. Supprimer le bout de phrase « de sol sous réserve (hors secteur Nt) ».
- **Page 76**, définition de « Changement de destination ». La rédaction est incorrecte du point de vue réglementaire, car le changement de destination ne s'opère que

lorsqu'un bâtiment change de destination parmi les destinations listées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Recommandations :

- Pour les zones UA, UB, AU, A, N, au paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes », citer la page 86 qui fournit une correspondance des teintes.
- **Page 8 :** Préciser « de couleur ardoise » pour les couvertures d'aspect bac-acier autorisées pour les constructions à usage industriel, artisanal et agricole.
- **Page 8 :** Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour les façades en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée.
- **Page 8 :** Limiter les dimensions autorisées de rampants en ouvertures de toits.
- **Page 12,** paragraphe « Conditions applicables à la destination " Habitation " ». Compléter le paragraphe en indiquant que « des dérogations à l'implantation des habitations à l'extérieur du périmètre de réciprocité sont possibles dans les conditions prévues à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche ».
- **Page 12,** paragraphe « Conditions applicables à la destination " Habitation " ». Modifier la phrase « De plus les constructions destinées à l'habitation de doivent pas compromettre le développement des exploitations agricoles et de leur activité, dès lors que l'habitation intervient à moins de 50 mètres des vergers exploités » en « les constructions destinées à l'habitation ne devront pas être implantées à moins de 50 mètres d'un verger ».
- **Page 13,** paragraphe « Conditions applicables à la sous-destination " industrie " ». Indiquer que « les constructions destinées à l'industrie sont admises à condition » que le porteur de projet démontre la compatibilité de son projet avec les habitations riveraines, dans la notice « PC04 » de la demande de permis de construire. La rédaction actuelle est impossible à apprécier pour un instructeur.
- **Page 13,** paragraphe « à l'occupation " Affouillements et exhaussements de sols " ». Dans les secteurs concernés par l'aléa « remontée des eaux par les nappes souterraines » de « sensibilité très forte », les constructions devraient être interdites.
- **Page 14,** paragraphe « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation ». Préciser si les 7 mètres de recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, s'appliquent à l'alignement opposé ou à la limite privé/public côté terrain.
- **Page 15,** paragraphe « Hauteur des constructions ». Proposer un schéma pour illustrer la règle concernant le « cas d'implantation en ordre semi-continu ».
- **Page 17,** paragraphe « Caractéristiques des piscines ». Préciser les couleurs admises pour les bassins de piscines en rapport avec la phrase « Le bassin doit être de ton neutre ».

- **Page 20**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger les destinations et sous-destinations autorisées pour la zone UE destinée « à accueillir des équipements d'intérêt collectif ». Les destinations « entrepôt », « bureau », les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne correspondent pas à la vocation de la zone UE.
- **Page 20**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger l'interversion des occupations et utilisations du sol autorisées pour les destinations « logement » et « hébergement hôtelier et touristique ». Modifier la rédaction pour rendre les phrases plus compréhensibles en évitant les doubles négations (« sous réserve d'être compatible » plutôt que « sous réserve de ne pas être incompatible »).
- **Page 22**, paragraphe « 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ». Ajouter la phrase « les avant-projets doivent être examinés par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou l'architecte-conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive » après la phrase « Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère ».
- **Page 25**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Vérifier que l'autorisation des destinations « industrie » et « entrepôt » sont souhaitées sur la zone Ux.
- **Page 63**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Supprimer les deux phrases « L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites » en début de paragraphe, car elles sont répétées deux lignes plus bas.
- **Pages 63 et 64**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Préciser ce qui est interdit et admis avec la phrase « Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites » en donnant des exemples.
- **Pages 63 et 64**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Évoquer éventuellement la possibilité du bardage bois pour les façades des bâtiments agricoles.
- **Page 68**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Habitation " ». Supprimer la rédaction en double relative aux annexes et extensions.
- **Page 86**, annexe « Correspondances des teintes ». Compléter l'annexe avec des explications sur les acronymes utilisés (par exemple : PRB) et expliquer à quoi correspondent les références T5 à T14.

6.6 - Liste des bâtiments admis à changer de destination (pièce 4.3)

Le règlement désigne, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Prescriptions :

- **Page 3**, paragraphe « 1. Préambule ». Indiquer que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, car ce sont les conditions exprimées à l'article L. 151-1 du code de l'urbanisme.
- **Page 8**, corriger la désignation du bâtiment en « Bâtiment 9 – Froidefond » au lieu de « Bâtiment 9 – Fondefroid ».

Recommandations :

- S'assurer que tous les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont raccordés aux réseaux nécessaires.
- « Bâtiment 2 et 3 – La Chalvarie », anciennes habitations. Il n'est pas utile d'identifier des habitations pour un changement de destination en zone agricole.

6.7 - Annexes (pièce 5)

Pas d'observation.

7. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le projet de PLU est compatible avec le Scot Sud Corrèze et le PLH de la CABB 2016-2022. La pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial » détaille l'articulation du PLU avec ces deux documents. Le plan de déplacements urbain (PDU) qui concernent les communes voisines de Cublac et de Mansac est également abordé.

8. Numérisation du document

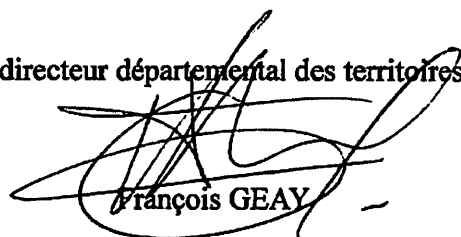
Le PLU a été remis au format PDF. Au titre de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 sur la numérisation des documents d'urbanisme, le PLU numérisé devra être déposé par la communauté de communes sur le géoportail de l'urbanisme, au format CNIG en vigueur.

À ce titre, la commune doit demander ce format de rendu au bureau d'études, accompagné du rapport de conformité provenant du géoportail de l'urbanisme, prouvant que les fichiers numérisés sont bien valides.

La direction départementale des territoires se tient à votre entière disposition pour expliciter en tant que de besoin tous points généraux ou particuliers que vous souhaiteriez évoquer.

Il est souhaitable que la collectivité joigne, à l'avis de l'État qui sera annexé à l'enquête publique, une note indiquant comment l'ensemble de ces observations sera pris en compte afin d'informer la population (nouvelle rédaction, argumentaire...).

Le directeur départemental des territoires,



François GEAY