

# COMMUNE DE BRIVE



## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION « ALLEGEE » N°2

### **1bis – Annexes la notice de présentation**

- Procès-verbal des observations du public
- Mémoire en réponse
- Avis et conclusions du commissaire enquêteur



-----  
Mairie de Brive-la-Gaillarde - Place Jean Charbonnel  
B.P. 80433 - 19312 BRIVE Cedex  
Direction Générale Adjointe  
Aménagement, Développement Durable et Services Techniques Ville/Agglo  
-----

-----  
Juin 2017  
-----

# Enquête publique

relative au

## PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIVE

### Procès verbal des observations du public recueillies durant l'enquête

1- Observations formulées par Mrs Delmas Aurélien et Dablan Vincent demeurant respectivement 17 rue Marguerite Gènes et 19 rue Louis St Germain ,concernant l'emplacement réservé n°40 .

Ces deux personnes s'interrogent sur l'utilité de l'aire de retournement et sa faisabilité et souhaitent connaître l'emprise réelle au sol sur les parcelles 49 et 50 .

2 - Observations formulées par Mme Chantal Chastang et Mr Didier Chastang 39 rue du Commandant Marchal se rapportant à l'espace boisé classé sis à cette adresse et à la modification de l'article 7 du règlement des zones UE a .

Concernant le déclassement d' une partie de l'EBC,  
le projet de révision allégée est motivé ,sur ce point, par une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLU,ce que conteste Mr et Mme Chastang au motif que « les photos jointes au projet ont été prises après l'abattage des arbres par le propriétaire du fonds et ce alors même que cette parcelle était toujours en zone Espace Boisé Classé » .  
Mr et Mme Chastang estiment « que la procédure de révision allégée n°2 aboutit à reclasser une zone EBC en zone constructible alors même qu'il s'agit incontestablement d'un espace boisé qui est dense et doit demeurer des lors inconstructible » .

Concernant la modification de l'article 7 du règlement des zones UEa ,  
cette modification,destinée à permettre l'implantation en limite de propriété des annexes d'une hauteur inférieure à 3 m , ne leur « paraît pas justifiée au regard du caractère résidentiel de la zone et compte tenu de la taille moyenne des parcelles de la zone »

Mr et Mme Chastang considèrent que « la procédure de modification allégée n°2 du PLU mise en œuvre par la commune de Brive apparaît contraire à l'intérêt général ».

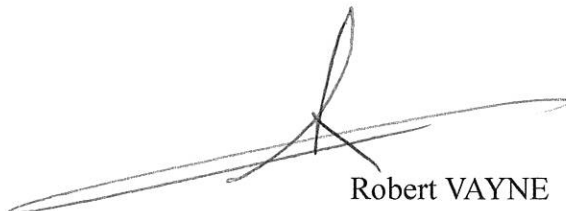
3- Observations formulées par Mme Lejour Marie-Christine 61 rue Eugène Caron 92400 Courbevoie, relatives à la parcelle CZ 0480 chemin des vignes,

Mme Lejour souhaite que cette parcelle soit classée en zone constructible pour la totalité de sa surface .

4 – Observations formulées par Mr Chasseuil Daniel , Puybaret Brive ,concernant la parcelle n°201 section EN .

Mr Chasseuil demande que cette parcelle soit constructible,mais elle ne fait pas partie du projet de révision allégée n°2 .

Dressé par le commissaire enquêteur,le 29 Mai 2017



Robert VAYNE

Pièces annexées :

- copie du registre d'enquête
- lettre de Mr et Mme chastang du 17 mai 2017
- lettre de Mr Chasseuil du 24 mai 2017

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE BRIVE

(Révision « allégée » n°2 du PLU prescrite par Délibération du CM le 26.10.2016)

### MEMOIRE EN REPONSE

#### ELEMENT(S) D'INFORMATION(S) ET DE COMPREHENSION(S) COMPLEMENTAIRE(S)

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR - PV DE SYNTHESE DU 01.06.2017

#### ARTICLE R.123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

### I. Les observations recueillies faisant l'objet de l'enquête publique

#### A. EMPLACEMENT RESERVE N°40

Mention n°1 du registre - Monsieur Aurélien DELMAS  
Monsieur Vincent DABLANC

- Ces personnes s'interrogent sur l'utilité de l'aire de retournement et sa faisabilité ? Ils souhaitent également connaître l'emprise réelle sur les parcelles DV n° 49 et 50

**Réponse** : Nous avons rencontré ces administrés le 9 mai dernier. Au cours de cet entretien nous avons pu répondre à leurs interrogations et leur faire part de l'évolution de cet emplacement réservé (ER). En effet, après étude de faisabilité, il apparaît que le coût de réalisation de la raquette de retournement est trop élevé. L'emprise de l'ER va donc être revue et ne couvrira pas les parties initialement répertoriées sur les parcelles DV n°377, 378, 374, 50, 49 et 281.

L'emprise également prévue sur la partie basse de la parcelle DV n°50 sera supprimée car les travaux ont déjà été réalisés.

L'ER n°40 sera donc maintenu sur les parcelles DV n°376, 379, 380 et 70.

#### B. REDUCTION DE L'EBC

Mention n°2 du registre – Monsieur et Madame CHASTANG

- Ces pétitionnaires remettent en cause le fondement du déclassement de l'Espace Boisé Classé (EBC) ainsi que la modification de l'article 7 du règlement des zones UEa

**Réponse** : Compte-tenu du contexte entre les différents riverains, ainsi que de la sensibilité des questions relatives au paysage en zone résidentielle d'habitat diffus, il nous semble préférable de réexaminer ultérieurement ce point.

La commune souhaite donc retirer de la procédure le point lié au déclassement de l'EBC, celui-ci sera réétudié lors de la révision générale du PLU.

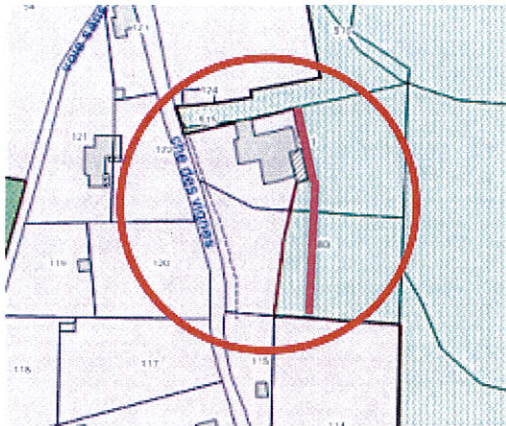
Concernant la modification de l'article 7 des zones UEa, cet ajustement est parfaitement justifié au vu des problématiques rencontrées lors de l'instruction dans toutes les zones UEa et à l'instar des prescriptions du RNU sur le sujet. Ce changement sera maintenu tel que proposé dans le dossier d'enquête.

### C. ERREUR MATERIELLE PARCELLE CZ 480

Mention n°3 du registre – Madame Marie-Christine LEJOUR

- **Propriétaire de la parcelle CZ 480, elle souhaite que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone constructible.**

**Réponse :** La parcelle de Madame LEJOUR ainsi que la CZ 481 étaient initialement constructibles au POS. De plus, comme indiqué dans la notice un permis avait été délivré sur la parcelle CZ 481. La commune souhaite régulariser le zonage de la CZ 481 et par conséquent inclure la CZ 480 pour éviter une dent creuse. Cependant, compte tenu de la typologie des 2 terrains, il n'est pas envisageable de prévoir la constructibilité sur l'intégralité des parcelles. La limite de la zone constructible pourra être réajustée tel que sur le plan ci-dessous :



## II. Les observations recueillies hors de l'objet de l'enquête publique

Mention n°4 du registre – Monsieur Daniel CHASSEUIL

- **Il demande le déclassement de sa parcelle EN 201 en zone constructible**

**Réponse :** Comme indiqué, la demande de Monsieur Chasseuil ne concerne pas la procédure en cours. Il devra réitérer son souhait lors de la révision générale du PLU.

## BILAN

*Les remarques et questionnements des pétitionnaires lors de l'enquête publique relative à la révision allégée du PLU de BRIVE auront permis à la commune de proposer quelques réajustements du dossier d'approbation sous réserve des conclusions finales de Monsieur le Commissaire-enquêteur.*



Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué,

Jean-Pierre VERNAT

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

**ENQUETE PUBLIQUE**

relative à la

**REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE BRIVE- LA GAILLARDE**

**2 –AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

Enquête Publique du 24 avril au 24 mai 2017



## Sommaire

### **1 - Analyse des différents objets du projet de révision allégée n° 2 du PLU et des observations du public**

	page
1-1 Modification de l'article 7 du règlement des zones UEa .....	2
1-2 Suppression des emplacements réservés (ER) n° 5 , rue Rembrandt - n° 11, rue vialatoux - n°13 ,rue Lajoinie - n° 36, rue Blaise Pascal et n° 37, rue Charles Peguy.....	2
1-3 Modification de emplacements réservés n° 2, rue Charles Rivet et n°4 ,passage Guynemot	2
1-4 Reconstitution de l'emplacement réservé n° 10, rue Romain Roland.....	2
1-5 Création de l'emplacement réservé n° 40 , rue Marguerite Gènes .....	3
1-6 Rectification d'erreurs matérielles concernant les parcelles DS 0295 , DO 0416 , CZ 0480 et CZ 0481 , DN 0139 .....	3 et 4
- Parcelles DS 0295 rue Maurice Rouel et DO 416 voie communale de la Montade.....	3
- Parcelles CZ 0480 et CZ 0481 Chemin des Vignes .....	3 et 4
- Parcelle DN 0139 rue Guy Buisson.....	4
1-7 Modification de l'espace boisé classé rue Commandant Marchal .....	4 et 5
<b>2 – Conclusions du Commissaire enquêteur .....</b>	<b>6 et 7</b>

## 1 - ANALYSE DES DIFFÉRENTS OBJETS DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLU ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 1- 1 Modification de l'article 7 du règlement des zones UEa

Cette modification a pour but d'autoriser l'implantation des constructions annexes de moins de 3m de hauteur en limite de propriété .

Cette disposition a fait l'objet d'une seule observation durant l'enquête, celle de Mr et Mme Chastang qui considèrent que cette « mesure est injustifiée et incohérente au regard du caractère résidentiel » .

**Cette modification de l'article 7 concerne la totalité de territoire communal .**

**Elle est de nature à offrir généralement plus de souplesse dans l'implantation des annexes, les inconvénients éventuels, au cas par cas , pouvant se traiter dans le cadre de l'autorisation de construire .**

**Cette possibilité d'implantation est prévue dans le règlement national d'urbanisme et intéressent le plus grand nombre des habitants.**

### 1- 2 Suppression des emplacements réservés ER n°5 , ER n°11, ER n° 13 , ER n° 36 , ER n° 37

Ils ont été réalisés ( ER 5 et 11) , ou acquis au bénéfice de la commune ( ER13 et 36 ) ou abandonné ( ER 37 ) .

**Cette suppression n'a fait l'objet d'aucune observation du public et n'a aucune incidence environnementale . Elle procède d'une simple mise en conformité du PLU avec les décisions prises par la commune.**

### 1- 3 Modification des emplacements réservés n°2 et N°4

L'emprise de ces 2 ER ,destinés à l'élargissement de la voirie ,est très légèrement modifiée (surface réduite) suite à une modification des projets.

**Cette modification mineure,techniquement justifiée ,n'a pas fait l'objet d'observation du public et n'a aucune incidence environnementale.**

### 1-4 Reconstitution de l'emplacement réservé ER n° 10

Cet ER ,destiné à la création d'un parking,a été créé lors de l'élaboration PLU en 2011, puis supprimé par erreur dans la révision simplifiée du 16 mai 2013 .

**Sa reconstitution et sa destination , à l'identique des caractéristiques prévues au PLU en 2011, n'entraîne pas d'incidence nouvelle sur l'environnement et n'a pas fait l'objet d'observation du public durant l'enquête .**



## 1-5 Création d'un emplacement réservé ER n° 40 rue Marguerite Gènes

Cet ER a pour objet l'élargissement de la rue et la création d'une aire de retournement .  
Deux riverains, Mr Delmas et Mr Dablan s'interrogent sur l'utilité et la faisabilité de l'aire de retournement , mais ne mettent pas en cause l'utilité publique de l'ER .  
Dans son mémoire en réponse , le maire de Brive, après avoir rencontré ces 2 personnes, décide que l'emplacement réservé peut être limité à l'emprise nécessaire à l'élargissement de la partie basse de la rue , donc uniquement sur les parcelles DV n° 376,379 380 et 70.

**La partie basse de la rue Marguerite Gènes est extrêmement étroite (2m environ ) et l'utilité de son élargissement est évident dans ce quartier urbanisé, zoné en UE a .  
Les parcelles affectées par élargissement de la rue ne sont ni boisées ni arborées .  
L'impact environnemental de l'emplacement réservé est négligeable et son intérêt général n'est pas contesté .**

## 1- 6 Rectification d'erreurs matérielles concernant les parcelles DS 0295 , DO 0416 , CZ 0480 et CZ 0481 , DN 0139

- Parcelles DS 0295 sise rue Maurice Rouel et DO 0416 sise voie communale la Montade

Ces 2 parcelles ont été classées en zone constructible UEa lors de la révision allégée n°1 du 24-02-2016, mais ont été omises par erreur dans la modification simplifiée n°2 du 18-05-2016 .

**Il s'agit pour ces 2 parcelles de corriger une erreur matérielle sur le plan graphique en les réintégrant en zone UEa . Cette rectification n'entraîne pas d'incidence nouvelle sur l'environnement et n'a fait l'objet d'aucune observation du public .**

- Parcelles CZ 0480 et CZ 0481 ,chemin des vignes

Ces 2 parcelles sont contiguës et encadrées par la zone UEa .

La parcelle CZ 0481, située en zone Nb du POS, a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 11-07-2011, donc avant l'approbation du PLU , mais n'a pas été intégrée à la zone UEa du PLU approuvé le 16-12-2011 en raison d'une erreur matérielle .

La parcelle CZ 0480, également située en zone Nb du POS, est proposée au classement en zone UEa pour une surface de 723 m2, afin d'assurer la continuité de la zone urbaine (éviter une dent creuse ) .

Sa propriétaire souhaite que la totalité de la surface ,soit 1994 m2, soit classée en zone constructible.

Le maire de Brive ,dans son mémoire en réponse ,accepte de majorer très légèrement la surface constructible des 2 parcelles CZ 480 et 481 .

**Ces 2 parcelles sont situées en contrebas du chemin des vignes ; les constructions qui y sont ou seront implantées ont ou auront un impact relativement faible sur l'environnement tant du point de vue visuel que de la faible emprise sur la zone naturelle ( environ 900 m2 constructibles pour chaque parcelle) .**

**Le classement en zone UEa n'a donné lieu a aucune observation du public à l'exception de celle de Mme Lejour .**

-Parcelle DN 0139 rue Guy Buisson

Cette parcelle, d'une surface de 2305 m2, classée actuellement en zone N , constitue une dent creuse dans un espace urbanisé et bâti.

**Compte tenu de sa faible emprise sur la zone naturelle , de sa situation dans un secteur bâti et de la hauteur maximum de 6m( R+ 2) autorisée en zone UEa ,cette parcelle aura une incidence faible sur l'environnement .**

**Aucune opposition au classement en zone urbaine n'a été formulée durant l'enquête .**

1- 7 Modification de l'espace boisé classé ( EBC ) rue commandant Marchal ,  
parcelle AW 0009

Le déclassement ( dézonage) d' une partie de cet EBC, pour une surface de 160 m2 sur une surface totale de 4707 m2 est motivé ,dans la notice de présentation , par la correction d' une erreur d' appréciation lors de l'élaboration du PLU, ce que conteste Mr et Mme Chastang dans leur lettre du 17-05-2017 .

Dans son Mémoire en réponse du juin 2017, le Maire de Brive indique que « la commune souhaite retirer de la procédure le point lié au déclassement de l'EBC ,celui-ci sera réétudiée lors de la révision générale du PLU ».

**Je prend acte de ce souhait . Par contre ce point ne peut pas être retiré de la procédure d'enquête publique puisque celle-ci s'est terminée le 24 Mai 2017 et, en tant que Commissaire Enquêteur, je dois formuler un avis sur la modification de l'EBC .**

**L'existence de l'EBC est attestée par la vue aérienne annexée à la lettre de Mr et Mme Chastang du 17 Mai 2017. Cette photo montre que le zonage de l'EBC lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2011 était pertinent .**

**Le déboisement (non autorisé aux dires du service de l'urbanisme de la mairie de Brive ) au droit de la construction qui a fait l'objet du permis de construire n°19031115A0025 délivré le 14-09-2015 sur la partie dézonée, est avéré . Toutefois , la visite du terrain montre que subsistent quelques arbres de haute tige .**

**Même si la surface dézonée ne représente qu'environ 3 % de l'ensemble de l'EBC, son impact environnemental est réel car elle assure une continuité entre l'EBC et la zone naturelle .L'impact serait aggravé si une construction y était maintenue .**

**Le déclassement d'une partie de l'EBC ne peut être justifié ni par un déboisement partiel non autorisé , ni par une construction dont infrastructure est déjà réalisée ,car un intérêt particulier ne doit pas porter atteinte à l'interêt général de l'espace boisé classé .**

## **2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Vu le code l'urbanisme dans ces articles L.153-8,L.158-19,L.153-31 à L.153-35

Vu le code de l'Environnement dans ces articles L.123-1 à L.123-18

Vu la délibération du conseil municipal du 26-10-2016 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU

Vu la délibération du conseil municipal 29-03-2017 actant le bilan de la concertation avec le public

Vu le compte-rendu de la réunion du 14-04-2017 avec les personnes associées

Vu la décision du 23-03-2017 de Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Vu la décision du 16-03-2017 du Tribunal Administratif de Limoges désignant le commissaire enquêteur

Vu l'arrêté du Maire de Brive du 21-04-2017 prescrivant l'enquête publique

Vu la composition du dossier d'enquête

Vu les modalités mises en œuvre pour l'information du public et assurer la publicité de l'enquête

Vu les observations du public consignées dans le registre d'enquête et ses annexes

Vu le mémoire en réponse du Maire de Brive du 2 juin 2017 suite au procès-verbal des observations du public du 29-05-2017 établi par le commissaire Enquêteur

Vu le rapport ci-joint du Commissaire Enquêteur

### **CONSTATANT :**

- que le projet de révision allégée n°2 du PLU de Brive-la-Gaillarde Gaillarde n'est pas soumis à l'évaluation environnementale

-que les modalités de publicité de l'enquête mises en œuvre ont permis d'assurer une bonne information du public

- que le dossier d'enquête est complet et de nature à bien renseigner le public sur le projet

- que l'enquête s'est déroulée selon les modalités prévues dans l'arrêté prescrivant l'enquête

CONSIDERANT :

- que la modification de l'article 7 du règlement du PLU n'a pas, dans sa portée générale, d'incidence sur l'environnement et répond à l'intérêt du plus grand nombre .
- que la suppression des emplacements réservés n° 5 , 11 , 13 , 36 et 37, réalisés, acquis ou abandonnés, n'a pas d'impact sur l'environnement et n'a pas fait l'objet d'observation du public .
- que la modification des emplacements réservés n°2 et 4 est mineure et sans aucun impact .
- que la reconstitution de l'emplacement réservé n° 10 , afin de réparer une erreur matérielle lors de la révision simplifiée du 16-05-2013, n'entraîne pas d'incidence nouvelle sur l'environnement et n'a fait l'objet d'aucune observation du public .
- que la création de l'emplacement réservé n°40 relève bien de l'intérêt général, a un impact faible sur l'environnement, et peut être limité à la partie basse de la rue Marguerite Gènes suite à l'accord entre les riverains et la mairie de Brive .
- que la rectification d'erreurs matérielles portant sur les parcelles DS 0295 rue Maurice Rouel, et DO 0416 voie communale de la montade afin de reclasser ces 2 parcelles en zone UEa ne crée pas d'incidence nouvelle sur l'environnement et n'a pas fait l'objet d'observation du public .
- que le rattachement à la zone UEa des parcelles CZ 0480 et 481 chemin des Vignes , classées en zone Nb du POS, entraîne un impact faible sur l'environnement, y compris en prenant en compte la faible majoration de surface de ces 2 parcelles acceptée par le Maire , et n'a donné à aucune observation du public hormis celle de Mme Lejour .
- que le classement en zone UEa de la parcelle DN 0139 rue Guy Buisson , de part sa surface modérée, sa situation géographique et de la hauteur maximale autorisée des constructions admises par le règlement (6 m) , génère une incidence faible sur l'environnement et n'a pas fait l'objet d'opposition durant l'enquête .
- que la modification de l'espace boisé classé , rue Commandant Marchal , par un dézonage d'une partie de sa surface , porte atteinte à l'environnement et à l'intérêt Général .

**Je formule un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n° 2 du PLU de la commune de Brive -La- Gaillarde SOUS RÉSERVE que l'espace boisé classé rue Commandant Marchal soit conservé dans sa totalité, conformément au PLU approuvé le 16-12-2011 .**

Fait à Brive le 5 juin 2017

**Le Commissaire Enquêteur**



**Robert VAYNE**