VILLE DE BRIVE

Cité gaillarde

2025 - 144

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE PUBLIQUE
du Mercredi 02 juillet 2025
à 08h00

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi deux juillet à 08h00, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle du Conseil Municipal - Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Frédéric SOULIER, Maire.

La convocation a été établie et affichée le jeudi 26 juin 2025.

PRESENTS :
Monsieur Frédéric SOULIER, Madame Valérie TAURISSON, Madame Sandrine MAURIN, Monsieur Philippe DELARUE, Madame Dominique EYSSARTIER, Monsieur Philippe LESCURE, Madame Marie-Christine LACOMBE, Monsieur Michel DA CUNHA, Monsieur Pierre MONTEIL, Monsieur Jean-Daniel VILATTE, Monsieur Jean-Claude DESCHAMPS, Madame Anne COLASSON, Monsieur Christian PRADAYROL, Monsieur Philippe CLEMENT, Madame Sabine DELORD, Monsieur Jean PONCHARAL, Madame Hélène COURTARIE, Madame Fatima JACINTO, Madame Marie FINDELING, Monsieur Franck PEYRET, Madame Sandrine MARTIN, Madame Sylvie BOEL, Madame Carine VOISIN-TRENY, Monsieur Julien BOUNIE, Madame Audrey BARTOUT, Madame Marine COURNIL-CORCORAL, Monsieur Ali GUVEN, Madame Fabienne CASSAGNES, Madame Catherine GABRIEL, Monsieur Paul ROCHE, Monsieur Florian HURARD.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE MANDAT DE VOTE :

Mandants	Mandataires	Date Procuration
Madame Martine JOUVE	Madame Marie-Christine LACOMBE	19/06/2025
Monsieur Jacques VEYSSIERE	Monsieur Jean-Daniel VILATTE	01/07/2025
Madame Anne CLERGERIE	Madame Valérie TAURISSON	19/06/2025
Madame Najat DELDOULI	Monsieur Franck PEYRET	21/05/2025
Monsieur Jean-Luc SOUQUIERES	Madame Carine VOISIN-TRENY	18/06/2025
Monsieur Steve CLOG DACHARRY	Madame Sandrine MARTIN	19/06/2025
Madame Séverine ROSE-BROUSSEAUD	Monsieur Julien BOUNIE	19/06/2025
Monsieur Alexandre BONNIE	Monsieur Christian PRADAYROL	24/06/2025
Monsieur Jean-Yves SOULIER	Monsieur Paul ROCHE	30/06/2025
Monsieur Emilio CAMPOS	Madame Catherine GABRIEL	02/07/2025
Madame Shamira KASRI	Monsieur Philippe DELARUE	30/06/2025
Madame Chloé HERZHAFT	Monsieur Florian HURARD	02/07/2025

Le conseil municipal, réuni à la majorité de ses membres en exercice a désigné conformément aux dispositions de l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Marine COURNIL-CORCORAL, Conseiller Municipal pour remplir les fonctions de secrétaire.

OBJET DE LA DELIBERATION : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE BRIVE

RAPPORTEUR : Monsieur Franck PEYRET, Conseiller Délégué

Signé numériquement
À : BRIVE (19100), FR
Le : 07/07/2025 17:05:30
Ville de Brive La Gaillarde (VDB)
Conseiller municipal délégué
Franck PEYRET

Date de publication : 08/07/2025

La démarche de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 29 septembre 2021.

Cette procédure a pour but de traduire le projet de territoire à l'échelle communale pour les 10 prochaines années. La démarche s'appuie sur une co-construction avec les élus, les partenaires, la population et également sur les enjeux issus du diagnostic territorial. Elle doit également prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU actuel et les orientations fixées par les documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, Schéma de Cohérence Territoriale…).

Ainsi, et conformément au Code de l'Urbanisme qui vient encadrer les sujets à traiter obligatoirement, le PLU devra définir des principes et objectifs selon un scenario démographique adapté à son organisation territoriale et répondant aux besoins des habitants en termes d'habitat, de commerce, d'équipements, de mobilité… Les choix d'aménagement retenus ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, conformément aux articles L151-2 et L 151-5 du Code de l'Urbanisme. Il exprime le projet politique qui permet de répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures et met en cohérence les différents enjeux du territoire. Le PADD trouvera ensuite une traduction dans le règlement écrit, le zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme précise qu'un débat doit avoir lieu en conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

Les 3 axes qui ont été définis pour ce PADD construit en imaginant pour Brive un développement raisonnable et réalisable avec un rayonnement au-delà des limites communales et tout en conservant sa particularité de commune à la fois urbaine et rurale sont les suivants :

- Axe 1 : Conforter le rôle structurant de Brive pour son agglomération et son territoire
    - Conforter Brive comme un pôle économique majeur
    - Maintenir une offre structurante d'équipements
    - Renforcer l'attractivité du centre-ville de Brive
    - Conforter Brive dans sa trajectoire de sobriété foncière.

- Axe 2 : Proposer un cadre de vie soucieux de la santé et du bien-vivre des habitants et usagers de Brive
    - Favoriser la diversification du parc de logements
    - Respecter et valoriser l'écrin paysager de Brive et sa qualité architecturale
    - Intensifier la nature en ville
    - Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités.

- Axe 3 : Protéger les richesses naturelles et assurer la transition énergétique et environnementale
    - Gérer plus durablement la ressource en eau
    - Réduire la vulnérabilité aux risques du territoire et des populations
    - Tendre vers la neutralité carbone
    - Préserver la trame verte et bleue.

Ce PADD intègre également une carte de synthèse générale ainsi que des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec une nouvelle dynamique démographique.

Date de publication : 08/07/2025

Au regard des éléments présentés et après en avoir délibéré, il est proposé au Conseil municipal de prendre acte du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

A PRIS ACTE DU DEBAT

Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Date de publication : 08/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME
BRIVE LA GAILLARDE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version débattue lors du Conseil Municipal du 2 juillet 2025

Date de publication : 08/07/2025

Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3

Axe 1 6

Conforter Brive comme un pôle économique majeur 7
Maintenir une offre structurante d'équipements 8
Renforcer l'attractivité du centre-ville de Brive 8
Conforter Brive dans sa trajectoire de sobriété foncière 10

Axe 2 11

Favoriser la diversification du parc de logements 12
Respecter et valoriser l'écrin paysager de Brive et sa qualité architecturale 13
Intensifier la nature en ville 14
Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités 14

Axe 3 16

Gérer plus durablement la ressource en eau 17
Réduire la vulnérabilité aux risques du territoire et des populations 17
Tendre vers la neutralité carbone 18
Préserver la Trame Verte et Bleue 19

Synthèse 20

Carte de synthèse du PADD 21
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec une nouvelle dynamique démographique 22

Date de publication : 08/07/2025

Préambule

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du PLU communal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLU, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle communale, les objectifs de la politique nationale d'urbanisme tels que définis par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du PLU communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Comment a été construit ce PADD ?

Le PADD a été bâti au regard des enjeux identifiés durant la phase de diagnostic ainsi qu'en prenant appui sur les éléments de cadrage suivant :

- La note d'enjeux de l'Etat ;
- Le SCoT Sud-Corrèze et ses travaux de révision ;
- Le projet de PLH 2025-2031 de la CA du Bassin de Brive ;
- Le projet de Page Urbaine #2.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire.

Axe 1 : Conforter le rôle structurant de Brive pour son agglomération et son territoire d'influence

Axe 2 : Proposer un cadre de vie soucieux de la santé et du bien-vivre des habitants et usagers de Brive

Axe 3 : Protéger les richesses naturelles et assurer la transition énergétique et environnementale

Quels sont les principes fondateurs ?

Ce PADD exprime un projet de ville et, plus largement, un projet de territoire à plusieurs échelles (des quartiers à l'agglomération), dans une logique de cohésion et d'équilibre territoriale.

- *Une croissance « humanisée »*

L'enjeu n'est pas seulement de gagner de la population : il s'agit surtout d'entretenir et de renforcer le potentiel d'attractivité et de rayonnement de la ville et de viser le bien-être et la qualité urbaine. **Pour Brive, tout doit être pensé comme raisonnable et réalisable**.

- *Brive, un pôle majeur qui rayonne sur un territoire élargi*

Brive est un pôle urbain et économique qui concentre une part importante des logements, des équipements et des emplois du département. La dynamique et l'attractivité de Brive doivent être confortées et renforcées car elles bénéficient à ses territoires voisins. Ainsi, **même si ce PLU est construit à une échelle communale, la vision intercommunale est essentielle**.

- *Brive, une commune à la fois urbaine et rurale*

Au sein même de la commune de Brive, il convient de **veiller aux liens et aux complémentarités entre l'espace urbain central et les hameaux** qui se sont développés sur les plateaux. Il s'agit là de respecter et valoriser les caractéristiques spécifiques au territoire et son identité.

Date de publication : 08/07/2025

Rappel des principaux enjeux du diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement

En matière d'habitat et de démographie

- ✓ Ces dernières années, la dynamique démographique de l'agglomération a été portée par les communes périphériques et non par Brive. L'enjeu est le renforcement de la ville-centre et son regain d'attractivité et de dynamisme démographiques pour lutter contre la périurbanisation.
- ✓ Des besoins en logements qui s'accentuent du fait de la baisse de la taille des ménages.
- ✓ Une tendance au vieillissement de la population qui appelle des réponses en matière de logements, de mobilités, d'équipements…

- *46 599 habitants en 2021*
- *Brive concentre 50 % des logements de la CABB*
- *1 ménage sur 2 est composé d'une personne*
- *152 logements autorisés chaque année entre 2015 et 2023*

En matière d'économie

- ✓ Brive est le pôle d'emplois majeur de son agglomération mais les capacités foncières pour le développement des zones d'activités s'amenuisent.
- ✓ L'enjeu est celui de l'intensification et la réhabilitation des zones d'activités.

- *28 370 emplois en 2021, soit environ 2/3 des emplois de la CABB*
- *168 emplois pour 100 actifs en 2021*
- *595 hectares de Surfaces Agricoles Utiles (10% du territoire)*

En matière de consommation d'espace

- ✓ Les zones AU à vocation résidentielle du PLU en vigueur n'ont quasiment pas été consommées, le développement urbain s'étant principalement fait dans l'enveloppe urbaine existante. Cela soulève l'enjeu en matière d'opérationnalité des OAP (équilibre financier des opérations, maîtrise foncière…).
- ✓ La consommation d'espace de ces dernières années est essentiellement liée à l'aménagement des zones d'activités (Pebo…).
- ✓ Des projets en cours s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière (Caserne Brune…)

- *91,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021*
- *Sur 89,7 de zones AU à vocation d'habitat du PLU en vigueur, seulement 3 consommés.*

En matière de qualité urbaine et de paysage

- ✓ Un patrimoine architectural riche et spécifique (pierre et ardoise), qui nécessite d'être davantage respecté et valorisé avec, notamment, un enjeu d'intégration des nouveaux projets dans leur environnement urbain (gestion des hauteurs…).
- ✓ Des actions engagées de requalification et de végétalisation des espaces publics du centre-ville qui répondent déjà pour partie à l'enjeu de renforcement de la nature en ville, de lutte contre les îlots de chaleur et de désimperméabilisation.
- ✓ Un écrin paysager remarquable avec des enjeux forts sur les coteaux (couvert végétal, implantation des constructions dans les pentes…)

- *36,4 % d'espaces naturels et 25,5 % d'espaces agricoles*
- *3 unités paysagères : la vallée de la Corrèze, les rebords du plateau d'Uzerche (coteaux nord), les collines agricoles et boisées et le couloir de verdure de Planchetorte (coteaux sud)*
- *1 Site Patrimonial Remarquable (SPR) et 19 Monuments Historiques*

En matière de biodiversité

- ✓ Des richesses écologiques sur les coteaux sud (ZNIEFF …).
- ✓ La Corrèze, composante majeure de la trame verte et bleue.

- *10 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*
- *5 sites de mesures compensatoires*
- *750 ha de zones humides, soit environ 15,5% de la commune*

Date de publication : 08/07/2025

- ***En matière d'eau***

✓ Brive est dans un secteur les plus vulnérables concernant la disponibilité des eaux souterraines et ses masses d'eaux superficielles sont fragilisées. Mais il n'existe pas de captage d'eau sur la commune.
✓ Un enjeu de renouvellement des canalisations d'eau potable et de limitation des besoins d'extension du réseau (sujet des zones AU)
✓ Pas d'enjeu majeur en matière d'assainissement

- *6,1 m^3 d'eau potable perdus chaque jour par kilomètre de réseau*
- *La station d'épuration du Gourgue Nègre (Ussac) utilisée à 75 % de sa capacité seulement et qui présente une conformité de 100 %.*

- ***En matière de transition énergétique***

✓ Un enjeu de réduction du recours aux énergies fossiles et de productions énergétiques locales, tout en veillant au respect des paysages et du patrimoine architectural.
✓ Un enjeu de favoriser les déplacements décarbonés.

- *17 % de la consommation énergétique de la CABB sont d'origine renouvelable*
- *44 % des Gaz à Effet de Serre sont émis par les transports*

- ***En matière de risques***

✓ Des risques naturels à mieux prendre en compte : inondations, mouvements de terrain…
✓ Des risques technologiques à ne pas négliger.

- *7 risques majeurs*
- *2 Plans de Prévention des Risques (inondations, technologiques)*

Date de publication : 08/07/2025

Axe 1

Conforter le rôle structurant de Brive pour son agglomération et son territoire d’influence

Date de publication : 08/07/2025

Conforter Brive comme un pôle économique majeur

Brive constitue le pôle économique majeur pour son agglomération en concentrant les deux tiers des emplois (environ 29 000 sur 44 950) et, plus largement, à une échelle régionale. Au niveau communal comme de l'agglomération, le nombre d'emplois a cessé de croître depuis la crise économique de la fin des années 2000. Le développement des zones du Pebo et de Brive-Laroche ont toutefois permis de préserver la dynamique économique du territoire et d'amortir cette crise. L'enjeu consiste aujourd'hui à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur la commune de Brive en permettant aux entreprises de s'installer et se développer alors que le foncier économique se raréfie (les disponibilités dans les zones d'activités s'amenuisent).

- Favoriser le développement de l'**offre immobilière à destination des entreprises :**
  - Dans les zones économiques existantes, en réduisant la place du commerce et en reconquérant des friches ou locaux commerciaux, à ne pas les ouvrir à la mixité habitat-activités et en privilégiant ainsi l'implantation d'activités productives (industrie, artisanat…) ;
  - Dans les espaces urbains dans une logique de renforcement de la mixité urbaine, en veillant à la bonne cohabitation des activités économiques avec les environnements résidentiels ; Le centre-ville élargi (périmètre dessiné par la 2e ceinture de boulevards) constitue d'ailleurs un pôle économique à part entière qu'il convient de conforter.
- Protéger et valoriser le patrimoine et les éléments qui participent de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de Brive pour renforcer son **attractivité touristique**, en cohérence avec les dispositions instaurées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Soutenir la **pérennité de l'agriculture** et des exploitations en :
  - Préservant la ressource foncière agricole ;
  - Favorisant la diversification des sources de revenus : tourisme, production d'énergie…

Date de publication : 08/07/2025

Maintenir une offre structurante d'équipements

Brive concentre de nombreux équipements (en matière d'enseignement, de santé, de culture, de sports et loisirs) qui contribuent à son dynamisme et à la qualité de son cadre de vie. Une partie de ces équipements rayonne sur le territoire intercommunal et départemental (voire à une échelle régionale pour les départements voisins), conférant ainsi à Brive un rôle de pôle urbain majeur. L'ambition consiste donc à asseoir voire renforcer cette offre d'équipements, en la modernisant.

- **Conforter le pôle d'échanges de la gare comme un équipement majeur** qui positionne Brive au cœur d'une étoile ferroviaire régionale, en soutenant notamment le renforcement des lignes Paris-Orléans-Limoges-Toulouse (POLT) et Tulle-Bordeaux, en complémentarité de l'offre aéroportuaire.
- **Faire du secteur de l'avenue Léo Lagrange un quartier dédié au sport, à la santé et au bien-être**, connecté à la ville, avec une mise à niveau des équipements, un renforcement de la densité végétale, l'amélioration de son accessibilité (liaisons pour les modes actifs, stationnement…).
- Au-delà du secteur Léo Lagrange, favoriser la **présence d'équipements sportifs et de loisirs de plein-air** au cœur des espaces urbains pour répondre aux besoins de proximité de la population et des associations.
- Améliorer l'**accessibilité aux équipements et services**, notamment pour les modes actifs (piétons, vélos…).
- S'appuyer sur les équipements publics (et notamment les écoles) pour **impulser et promouvoir des solutions vertueuses** en matière de :
  - Gestion des eaux pluviales ;
  - Lutte contre les îlots de chaleur (il s'agit notamment de poursuivre les opérations de désimperméabilisation des cours d'école) ;
  - **Transition énergétique**, en facilitant leur réhabilitation et en favorisant le déploiement de système de productions d'énergies renouvelables et décarbonées.

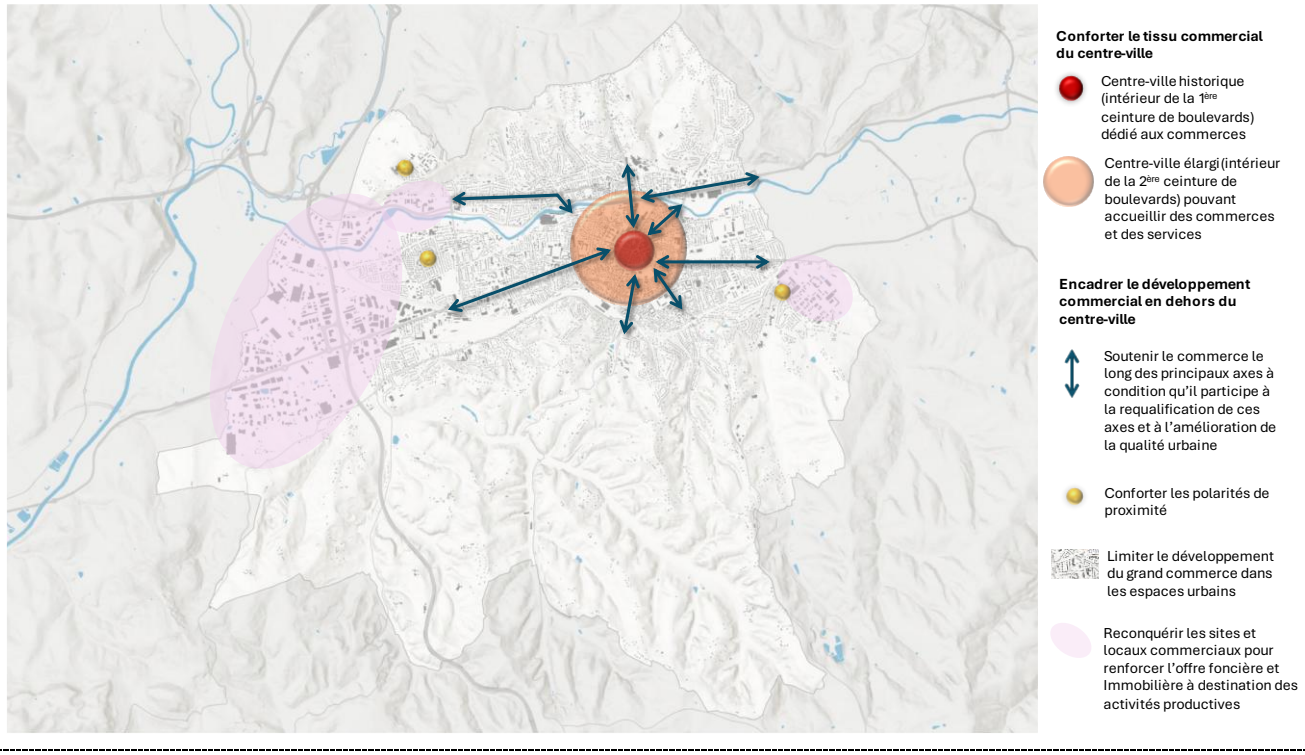
Renforcer l'attractivité du centre-ville de Brive

La vitalité et le rayonnement du centre-ville de Brive constituent un enjeu qui dépasse l'échelle communale. En effet, il offre un niveau de commerces et services d'envergure intercommunale et départementale. Au regard des centres des villes moyennes comparables à l'échelle nationale, le tissu commercial du centre-ville de Brive est attractif et de grande qualité. Les importants efforts réalisés pour requalifier les espaces publics y contribuent grandement. Il convient donc de conforter ce centre-ville et renforcer encore davantage son attractivité, en s'appuyant aussi sur les outils complémentaires au PLU (ORT, cœur de ville…).

- **Conforter le tissu commercial** du centre-ville historique (à l'intérieur de la 1ère ceinture de boulevards) :
  - En réservant les rez-de-chaussée aux commerces dans les rues principales du cœur historique (à l'intérieur de la 1ère ceinture de boulevards) ;
  - En préservant la vocation commerciale des rez-de-chaussée de ces artères et places les plus stratégiques tout en admettant le changement de destination sur les rues moins marchandes ;
  - En interrogeant la diffusion commerciale dans l'ensemble de la ville et en confortant les polarités commerciales de proximité (en dehors des zones commerciales) ;
  - En maîtrisant le développement du commerce dans les zones économiques dédiées, qui ont vocation à n'accueillir que les commerces de grande taille.

Date de publication : 08/07/2025

Ambitions en matière d'urbanisme commercial



- Intensifier les flux de chalands en favorisant le maintien et le **renforcement des activités tertiaires** (au-delà du commerce) dans le centre-ville élargi.
- **Poursuivre la requalification des espaces publics** du centre-ville (îlot Winston Churchill et squares Auboiroux et Charles Boudy, place de la Halle…) :
  - En accentuant la place de la nature en ville et en favorisant la désimperméabilisation ;
  - En mettant en valeur le patrimoine bâti du centre-ville ;
  - En limitant la place de la voiture tout en assurant la bonne accessibilité du centre-ville.
- **Favoriser l'embellissement du centre et le renforcement de son attractivité résidentielle** en poursuivant et accentuant les actions de réhabilitation et de rénovation du parc de logements, de lutte contre la vacance….

Date de publication : 08/07/2025

Conforter Brive dans sa trajectoire de sobriété foncière

La consommation d'espace de ces dernières années est notamment liée à l'aménagement de zones économiques. En revanche, les zones à urbaniser à vocation résidentielle ont très peu été mobilisées. S'il s'agira d'améliorer l'opérationnalité du PLU et de ses OAP pour répondre à l'enjeu de développement et de production de logements, il conviendra aussi de poursuivre les efforts de sobriété foncière en favorisant l'intensification des tissus urbains et de renouvellement urbain.

- **Limiter les besoins de constructions neuves :**
  - En favorisant la **réhabilitation du parc de logements ;**
  - En contribuant à la **résorption de la vacance**, avec un objectif de remettre sur le marché environ 10 logements par an en moyenne.
- **Favoriser la mobilisation des dents creuses et accompagner la division parcellaire dans les secteurs aptes** (d'un point de vue des réseaux notamment), tout en veillant à préserver des espaces de nature en ville, pouvant être le support d'activités récréatives ou de loisirs, nécessaires à la qualité de vie et à l'attractivité résidentielle de Brive.
- Poursuivre les **actions de renouvellement urbain** et la **reconquête d'ilots** (projet ilots Tilleuls, Caserne Brune, ancienne trésorerie rue Carnot, îlot gare, sites du Chapeau Rouge et du conservatoire, ex-site EDF avenue Roosevelt…) ou de friches, en veillant à inscrire les projets dans des réflexions d'ensemble en lien avec leur environnement urbain et en prenant en compte les besoins en matière d'équipements publics.
- Privilégier l'**intensification des zones d'activités existantes** et la reconquête d'espaces déjà artificialisés plutôt que la consommation d'espaces agricoles ou naturels, en cohérence avec la stratégie économique intercommunale qui priorise un développement de l'offre foncière à Ussac-Donzenac.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ne constituent pas une ambition en soi mais sont une résultante du projet qui est exprimé dans cet axe et dans les autres. C'est pourquoi ils sont présentés en fin de document.

Axe 2

Proposer un cadre de vie soucieux de la santé et du bien-vivre des habitants et usagers de Brive

Date de publication : 08/07/2025

Favoriser la diversification du parc de logements

Le parc de logements disponible sur la commune de Brive est relativement diversifié (51 % d'appartements). L'offre de logements locatifs sociaux s'accentue (17 %) mais reste encore au-deçà des objectifs fixés par la loi SRU. Par conséquent, il convient de contribuer au renforcement du parc social. Pour rappel, le projet de PLH 2025-2031 prévoit la production de 125 logements sociaux par an, par des constructions neuves et aussi par des actions de conventionnement de logements existants.

- Favoriser la production neuve de logements sociaux et la réhabilitation pour contribuer, d'une part, au rattrapage SRU et à l'atteinte de l'objectif de 20 % puis, d'autre part, au maintien de ce taux dans la durée.
- En centre-ville de Brive (à l'intérieur de la 2e ceinture de boulevard), veiller à n'imposer la réalisation de logements sociaux que dans les opérations les plus importantes pour ne pas bloquer les opérations de renouvellement et de réhabilitation qui sont nécessaires à l'amélioration et à la diversification du parc et au renforcement de l'attractivité du centre-ville.

Date de publication : 08/07/2025

Respecter et valoriser l'écrin paysager de Brive et sa qualité architecturale

La ville de Brive s'est développée dans la vallée de la Corrèze ainsi que sur les coteaux boisés qui la cernent au Nord et au Sud. L'inscription de l'urbanisation dans ce relief et cet environnement confèrent des perspectives et des ambiances paysagères remarquables qu'il convient de préserver et valoriser. Par ailleurs, l'architecture briviste (toitures en ardoise carré, maisons en brasier…) doit être respectée et mise en valeur car elle est porteuse d'une identité territoriale forte, facteur d'attractivité résidentielle et touristique.

- Assurer la **qualité urbaine et architecturale du centre historique** (1ère ceinture de boulevards), en lien avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- En dehors du SPR, veiller à garantir une unité ou une cohérence architecturale avec le centre-historique, respecter l'architecture briviste (maisons en brasier…) et protéger le **patrimoine** remarquable, urbain ou rural, tout en permettant des évolutions favorables à sa valorisation (pour répondre, par exemple, aux exigences contemporaines de confort et d'efficacité énergétique).
- Assurer la **bonne intégration des projets dans leur environnement**, en respectant les paysages urbains et le patrimoine bâti et architectural briviste, en veillant notamment à un épannelage harmonieux des nouvelles constructions avec celles existantes.
- Veiller à la **qualité urbaine et paysagère des entrées de ville et des axes structurants** (avenue Jean Charles Rivet, avenue Ribot, avenue Chirac…) et de la 1ère la 2e ceintures de boulevard.
- **Maîtriser l'urbanisation sur les coteaux** en préservant des espaces ouverts qui offrent des perspectives sur la ville et le grand paysage, en privilégiant des formes urbaines et des implantations adaptées à la topographie et en confortant la densité végétale (notamment boisée) de ces espaces.
- **Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux** en portant une attention particulière aux paysages et au respect du patrimoine architectural, en privilégiant des matériaux, des insertions et à des aménagements (clôtures, façades, toitures…) confortant l'ambiance rurale. Il s'agit aussi de veiller à ce que les constructions s'implantent harmonieusement dans leur environnement végétal et dans le respect de la topographie.
- Améliorer les **qualités paysagères et environnementales des zones d'activités** en veillant notamment à un déploiement maîtrisé des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement et à leur végétalisation sur les secteurs les plus sensibles d'un point de vue des paysages ou de l'environnement.

Date de publication : 08/07/2025

Intensifier la nature en ville

En complémentarité de l'objectif visant la qualité urbaine, il convient d'intensifier la présence de la nature en ville, élément indispensable au renforcement de l'attractivité résidentiel des espaces urbains. L'intensification urbaine, nécessaire pour respecter un principe de sobriété foncière, doit s'accompagner d'une intensification végétale. En effet, la nature en ville a des bienfaits multiples, sur la santé et l'environnement. Elle permet notamment de lutter contre les ilots de chaleur, de mieux gérer les eaux pluviales, d'offrir des espaces de respiration aux usagers de la ville, d'améliorer la qualité de l'air…

- Protéger les éléments constitutifs de la nature en ville et des trames vertes et bleues dans les espaces urbains, notamment par la préservation et la valorisation des berges de la Corrèze.
- Intensifier la nature en ville en développant des espaces végétalisés, tant sur des espaces publics que sur des espaces privatifs. Pour ces derniers, il s'agira notamment de préserver des cœurs d'îlot.
- Faciliter l'accès aux espaces de nature par des cheminements doux (piétons, vélos…).

Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités

La part de la voiture reste majoritaire (environ 75 %) pour les trajets domicile-travail et, probablement, pour d'autres motifs de déplacement. L'enjeu consiste à réduire l'impact de la voiture sur l'environnement et sur la santé par la promotion d'autres modes de déplacements. Cela requiert de concevoir des aménagements adaptés et d'assurer la cohérence entre les choix de développement urbain et de transports.

- Favoriser l'**articulation entre la politique d'urbanisme et celle des transports collectifs**, en privilégiant le développement autour :
  - Du pôle multimodal de la gare, notamment pour de l'habitat, des équipements, des activités tertiaires… ;
  - De la future halte ferroviaire de La Marquisie, notamment pour de l'économie et pour le transport de passagers (liaisons Brive-Objat) ;
  - Et des lignes de bus régulières du réseau Libéo.
- **Veiller à ce que les réseaux routiers soient d'une capacité suffisante** pour favoriser des intensifications urbaines et pour permettre des projets en extension.
- Sous réserve des possibilités offertes par la morphologie urbaine, **favoriser l'usage des transports collectifs et des mobilités alternatives à l'autosolisme**, et sécuriser les différents flux de circulation :

Date de publication : 08/07/2025

- En renforçant et sécurisant le maillage de cheminements doux, piétons et/ou cyclables, avec une recherche de continuité et de connexion avec la voie verte, en facilitant les liaisons entre la gare et l'hôpital et, plus globalement, entre le centre-ville et les différents équipements majeurs (piscine, théâtre…) ;
- En aménageant des parkings-relais et des aires de covoiturage, en favorisant le recours à des systèmes d'autopartage et l'aménagement de pôles de transports proches des équipements, notamment scolaires.

Date de publication : 08/07/2025

Axe 3

Protéger les richesses naturelles et assurer la transition énergétique et environnementale

Date de publication : 08/07/2025

Gérer plus durablement la ressource en eau

La gestion des grands et petits cycles de l'eau devient de plus en plus importante au regard des enjeux climatiques, économiques, sanitaires... A ce titre, le PLU se doit d'intégrer les différentes dimensions et composantes de ces cycles : alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales, collecte et traitement des eaux usées...

- **Promouvoir la rétention, la réutilisation et l'infiltration** à l'échelle des terrains et projets plutôt que le rejet direct dans les réseaux collectifs d'eaux pluviales.
- **Privilégier les extensions urbaines dans les secteurs déjà équipés par des réseaux** d'eau potable et d'assainissement présentant des capacités suffisantes et poursuivre le déploiement du réseau séparatif des secteurs urbains existants dans le schéma d'assainissement.
- **Admettre l'intensification urbaine à condition que les réseaux (eau, assainissement, voirie...) soient de capacités suffisantes et, que les sols soient également aptes à être davantage artificialisés** (enjeux de secteurs pavillonnaires, gestion du ruissellement et de l'infiltration des eaux pluviales notamment).
- **Préserver et favoriser la renaturation des abords de la Corrèze**, en conciliant espaces de protection de la biodiversité et espaces de loisirs et de respiration pour les habitants.

Réduire la vulnérabilité aux risques du territoire et des populations

La promotion d'un urbanisme favorable à la santé consiste notamment à minimiser l'exposition des populations aux risques sanitaires, qu'ils soient d'origine humaine ou naturelle. Pour cela et en particulier, il convient de veiller à la bonne prise en compte des Plans de Prévention des Risques (PPR) existants sur la commune de Brive et de proposer des objectifs complémentaires.

- Favoriser la **désimperméabilisation des sols** en complémentarité des exigences fixées par le PPR inondation et soutenir des aménagements favorisant une meilleure gestion des crues et une réduction du risque (création des zones de rétention, de zones humides...).
- Eviter un développement urbain dans les zones susceptibles d'être exposées à risque fort de **mouvement de terrain** (fortes pentes, zones de cavités souterraines...).
- Favoriser la bonne prise en compte du **risque de retrait-gonflement des argiles**.
- **Protéger les espaces forestiers des risques de feux de forêt**, en particulier aux franges de l'urbanisation et sur les coteaux.
- Limiter l'exposition de population aux **risques liés aux transports de matière dangereuse** (voie ferrée, gaz...) **et aux pollutions liées aux transports** (pollution de l'air et bruit générés par l'autoroute, ondes électromagnétiques sous les lignes à haute tension...).

Date de publication : 08/07/2025

Tendre vers la neutralité carbone

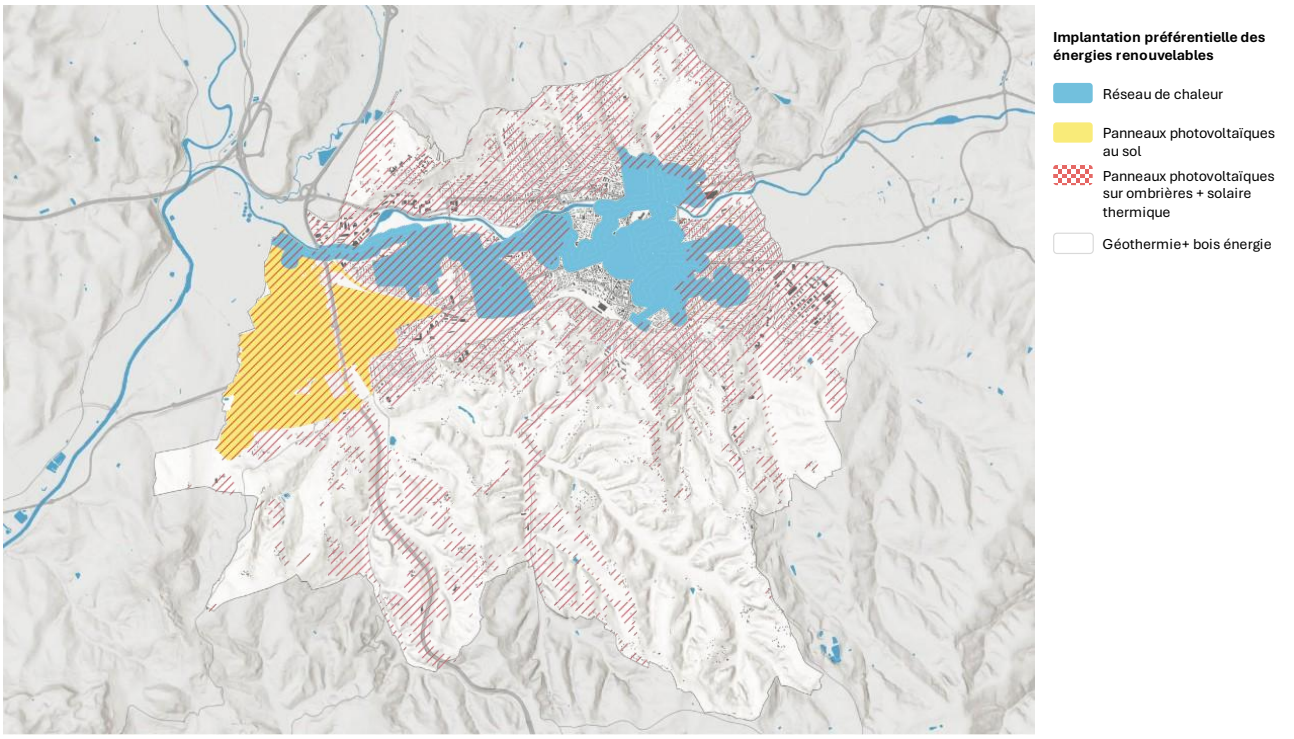
Le PLU de Brive constitue un des outils permettant la mise en œuvre du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) et l'atteinte de l'ambition visant à atteindre la neutralité carbone. Plus globalement, il existe deux principaux leviers pour cela : d'une part, la réduction des consommations énergétiques et (enjeu de sobriété) et, d'autre part, le déploiement d'installations de production d'énergies renouvelables et décarbonées.

- Favoriser la **réduction des mobilités carbonées** :
  - En promouvant la mixité urbaine, tout en gardant des zones économiques pouvant accueillir des activités industrielles et artisanales et éviter ainsi des nuisances sur des environnements résidentiels ;
  - En luttant contre l'étalement urbain, avec notamment une limitation de l'urbanisation sur les coteaux et autour des hameaux, et une intensification urbaine raisonnée (c'est-à-dire qui s'accompagne d'une intensification végétale) ;
  - En invitant l'usage des modes de transports collectifs et les modes actifs ;
  - En catalysant l'électrification du parc automobile par le déploiement de bornes de recharge notamment.
- Favoriser des **architectures bioclimatiques** pour réduire les besoins énergétiques des constructions et promouvoir le recours à des matériaux décarbonés, en veillant au respect du patrimoine et de l'architecture locale.
- Développer le réseau de chaleur urbain mis en œuvre depuis 2018 en le complétant notamment par le gaz produit par la centrale de méthanisation.
- Privilégier les **panneaux photovoltaïques** sur les constructions et sur les espaces artificialisés :
  - En favorisant l'implantation sur les toitures des constructions, dans le respect des dispositions du SPR et des principes de co-visibilité autour des Monuments Historiques et des sites inscrits ;
  - En profitant des installations et bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, afin de soutenir la diversification des revenus des exploitants ;
  - En soutenant la couverture des aires de stationnement et de stockage par des ombrières photovoltaïques, en complémentarité d'actions de végétalisation (notamment sur les sites présentant une sensibilité paysagère) et en favorisant un traitement qualitatif de ces installations ;

Date de publication : 08/07/2025

- Et en admettant toutefois, à titre exceptionnel, le déploiement de panneaux photovoltaïques sur des sols dégradés à caractère agricole ou naturel permettant leur valorisation.

Ambitions en matière de production d'énergies renouvelables



Préserver la Trame Verte et Bleue

La commune de Brive se compose de grands espaces favorables à la biodiversité (les coteaux sud, la Corrèze et ses berges, les coteaux nord). Toutefois, les liaisons entre ces réservoirs de biodiversité sont fragmentées par l'urbanisation et les infrastructures de transports qui se sont déployés dans la vallée. Au-delà de préserver ces réservoirs de biodiversité, l'enjeu consiste donc à renforcer la présence de la nature en ville pour assurer des continuités écologiques Nord-Sud en « pas japonais », en compatibilité avec la Trame Verte et Bleue définie dans le SCoT.

- **Protéger les réservoirs de biodiversité**, qu'ils soient majeurs (forêts et prairies des coteaux Sud, Corrèze et ses berges et affluents…) ou mineurs (espaces verts urbains).
- **Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques** afin de faciliter les interconnexions des différents réservoirs de biodiversité, notamment en renforçant la présence de la nature en ville (cœurs d'îlot végétalisés…).
- **Préserver les zones humides**.
- **Renforcer la trame noire** en réduisant la pollution lumineuse.

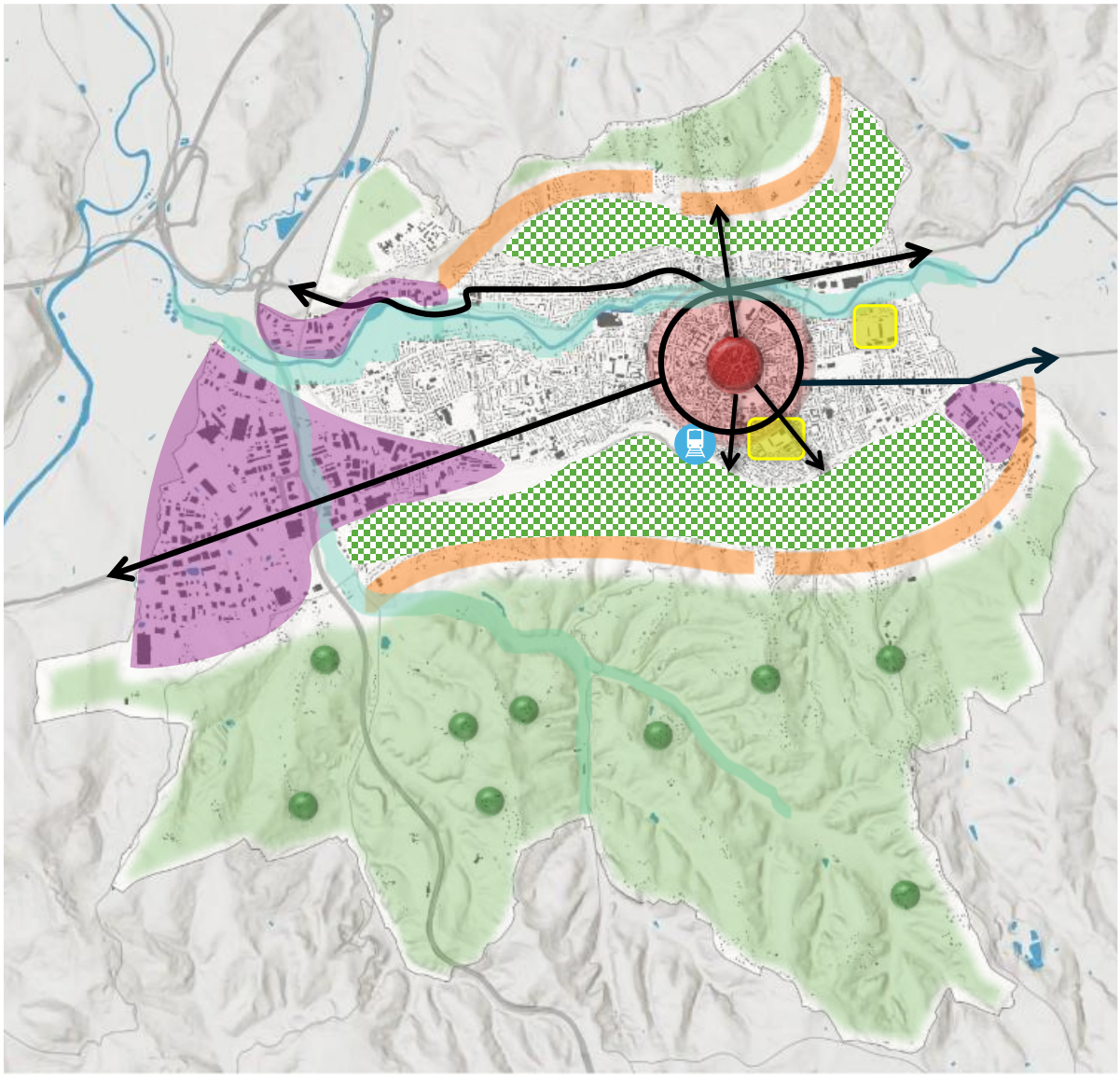
Date de publication : 08/07/2025

Synthèse

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Date de publication : 08/07/2025

Carte de synthèse du PADD



Préserver l'écrin paysager de Brive

Préserver les grands espaces naturels, réservoirs de biodiversité

Limiter l'étalement urbain, fixer des limites à l'urbanisation

Maîtriser l'urbanisation des hameaux

Préserver la densité végétale des coteaux et veiller à adapter l'urbanisation aux pentes

Protéger et épaissir les berges de la Corrèze (privilégier la végétalisation...)

Privilégier une urbanisation harmonieuse

Veiller au respect de la qualité architecturale du centre historique et renforcer l'attractivité l'ensemble du centre-ville

Favoriser l'émergence de projets urbains majeurs (Caserne Brune, Quartier sportif Léo Lagrange)

Améliorer l'accessibilité à la gare et renforcer le rayonnement du pôle d'échanges

Assurer une densification douce des tissus urbains couplée à une densification végétale

Intensifier et conforter les zones d'activités, améliorer leur qualité urbaine

Requalifier les grands axes de circulation (traitement des espaces publics, modes doux, maîtrise du commerce...)

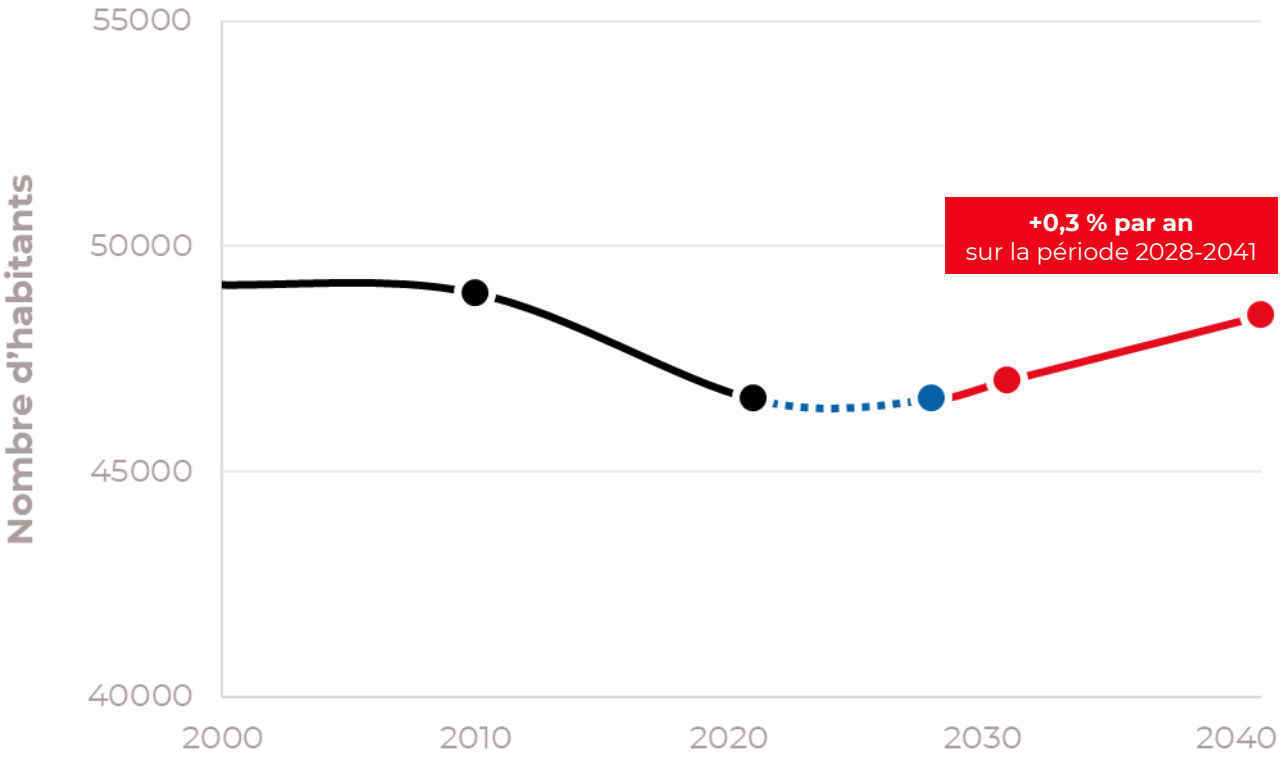
Date de publication : 08/07/2025

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec une nouvelle dynamique démographique

Durant ces dernières années, Brive a perdu des habitants (environ - 3 300 entre 2009 et 2020) alors que les communes voisines continuaient de se développer.

Au regard des ambitions visant à renforcer le rayonnement de Brive et des dynamiques d'attractivité des villes de taille moyenne, la population pourrait croître à nouveau. Cette croissance pourrait atteindre + 0,3 % par an, soit environ 140 habitants supplémentaires chaque année.

Pour répondre à cette dynamique démographique, le PLU doit donc créer les conditions pour favoriser la **production d'environ 140 logements par an**, dont environ 60 pour assurer le desserrement des ménages, compenser les besoins de renouvellement du parc et l'accroissement du nombre de résidences secondaires.



Sur la période 2028-2041, 1 814 logements neufs seraient donc nécessaires, dont 1 241 hors renouvellement urbain.

En appliquant une densité moyenne de 30 logements par hectare, la production de ces 1 241 logements nécessite la mobilisation d'environ 41,4 hectares, en extension (consommation d'espace) ou en densification de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses ou divisions parcellaires).

Pour rappel, la consommation d'espaces NAF sur la commune de Brive durant la période 2011-2021 s'est élevée à 91,5 hectares. L'ambition consiste à poursuivre la dynamique de sobriété foncière observée depuis dix ans en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec le projet de SCoT (qui décline lui-même le SRADDET) :

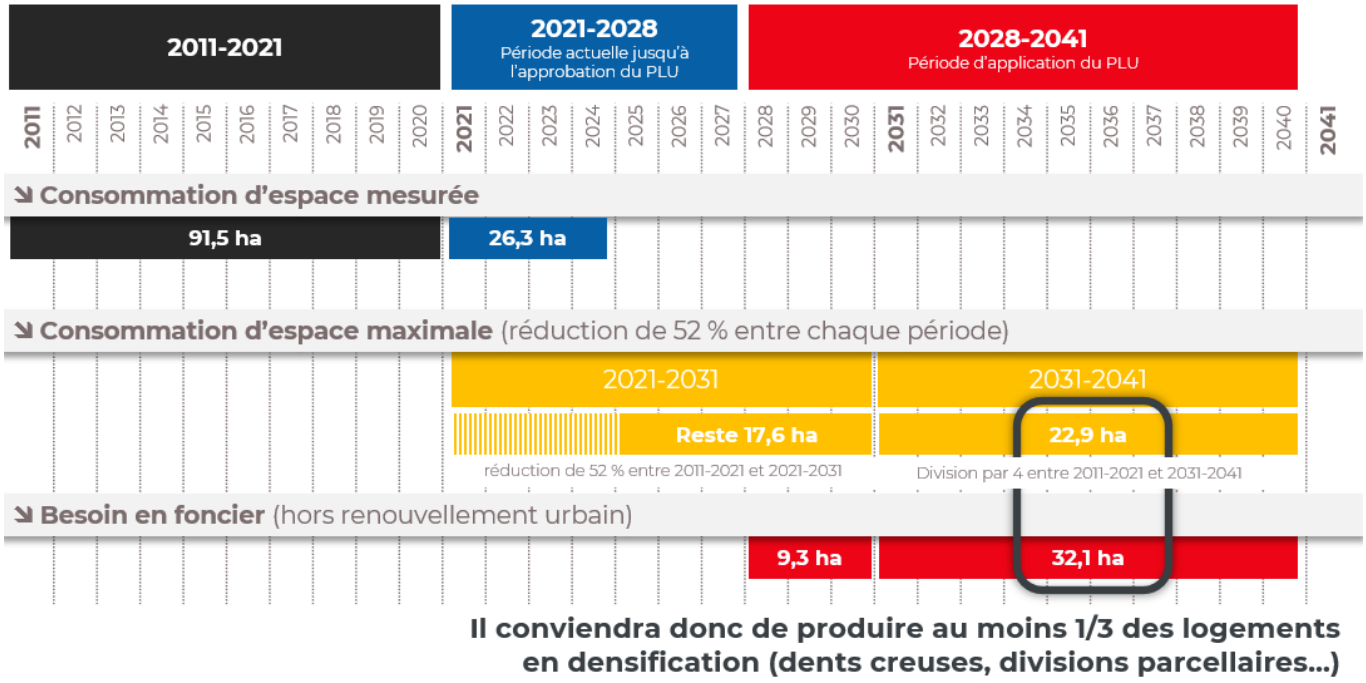
Date de publication : 08/07/2025

- **Pour la période 2021-2031, tendre vers une diminution de 52 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**[1] qui a été mesurées sur la période 2011-2021 et qui s'est élevée à 91,5 hectares[2], soit une consommation maximale de 43,9 hectares ;

    - Au regard de la consommation d'espace déjà mesurée sur la période 2021-2022 et estimée pour la période 2023-2024 (26,3 hectares), il resterait une enveloppe foncière maximale de 17,6 hectares pour le reste de cette décennie, soit environ 2,9 hectares par an et 8,8 hectares pour la période 2028-2030 qui sera couverte par le PLU.

- **Pour la période 2031-2041 : tendre vers une division par quatre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** qui a été mesurée sur la période 2011-2021, soit une consommation maximale d'environ 22,9 hectares.

    - Afin de ne pas dépasser cette enveloppe foncière maximale et en tenant compte des besoins, il conviendrait de produire environ 1/3 des logements en densification.



[1] Objectif assigné par le projet de SCoT
[2] Source : mondiagartif.beta.gouv.fr

Date de publication : 08/07/2025

Accusé de réception en préfecture
019-211903109-20250708-144-02072025-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025