



Urbanisme

CHANTEIX

Modification simplifiée n°1 du PLU

Projet de réponses de la collectivité aux
avis recueillis sur le projet notifié

(Mai 2025)

Le projet de réponse de la collectivité aux avis recueillis

En réponse aux éventuelles observations ou remarques des organismes consultés sur le projet (cf. avis PPA et PPC), la commune apporte des arguments susceptibles d'éclairer la population sur les choix retenus et essaie de répondre au mieux aux avis réceptionnés, en fonction des possibilités existant à ce stade de la procédure.

BILAN

Avis favorables :

- ARS (Agence Régionale de Santé)
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)
- Commune de Saint-Germain-les-Vergnes

Avis avec remarques :

- DDT de la Corrèze
- MRAe (Mission Régional d'Autorité Environnementale)

Pas d'observations particulières :

- CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement)

Absence d'avis :

- Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine
- Conseil Départemental de la Corrèze
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
- Tulle Agglo
- UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)
- Communes voisines (Saint-Mexant, Saint-Clément, Lagraulière et Saint-Pardoux-l'Ortigier)

Sommaire

1	<i>Réponse aux remarques de la Direction Départementale des Territoires</i>	<i>4</i>
2	<i>Réponses aux remarques la Mission Régionale d’Autorité environnementale</i>	<i>6</i>
3	<i>Annexe : Evolutions apportées au règlement graphique</i>	<i>9</i>

1 Réponse aux remarques de la Direction Départementale des Territoires

Remarques	Pièces concernées	Réponses de la commune
Concernant l'identification de 12 nouveaux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination en zones A et N, leur choix n'appelle pas de remarque de ma part. Toutefois, dans un contexte réglementaire renforcé sur les questions d'économie d'espace et pour conserver la cohérence avec le PADD, l'identification de ces 12 bâtiments doit s'accompagner soit d'une économie d'espace correspondant au potentiel d'accueil d'habitants et/ou d'activités, soit de l'abandon de bâtiments déjà identifiés dans la version en vigueur du PLU) dont la probabilité de réalisation n'est pas aussi forte.	Tout le dossier	<i>La commune propose de retirer 4 bâtiments identifiés sur les 12 afin de ne pas remettre en cause le PADD :</i> - Parcelle F 101 ; - Parcelle AL 128 ; - Parcelle AL 214 ; - Parcelle AL 144.
Mentionner le fait que la MRAe a rendu un avis conforme le 29 mars 2024 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.	Notice de présentation	<i>La précision sera apportée.</i>
« Au Pâtural », la parcelle cadastrale est AE 292 (non AE 212) dans la légende de la photo à la page 12 A « Bellevue », la parcelle cadastrale AN 226 indiquée à la page 12 ne couvrant pas l'entièreté du bâtiment visé, la parcelle AN 227 doit être ajoutée. Dans le tableau de la page 16, les parcelles AN 62 et AN 64 ne correspondant pas au bâtiment visé devront être supprimées et remplacées par les parcelles AN 226 - 227 ; À « La Borderie », à la page 13, la parcelle AN 178 doit être ajoutée aux parcelles AN 175 et AN 176 pour couvrir l'emprise complète du bâtiment (cette indication étant d'ailleurs présente dans le tableau page 16 pour ce même secteur) ;	Notice de présentation	<i>Les corrections indiquées seront réalisées.</i>

Remarques	Pièces concernées	Réponses de la commune
À « Chauzu », la parcelle AN 209 doit être ajoutée à la parcelle AN 203, aux pages 13 et 16, pour permettre la prise en compte totale du bâtiment.		

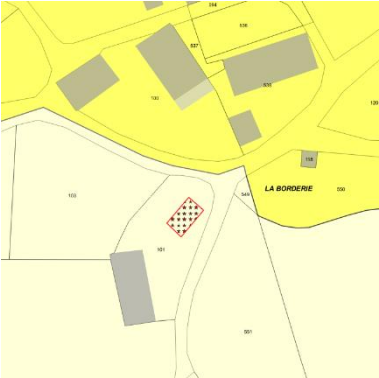
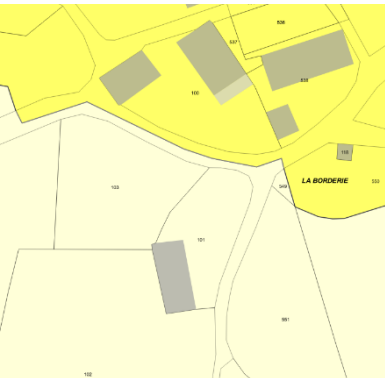
2 Réponses aux remarques la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Remarques	Pièces concernées	Réponses de la commune
La MRAe recommande de compléter le dossier par l'analyse de l'articulation de la modification simplifiée du PLU avec le SCoT et par des indicateurs de suivi des effets de cette modification, informations demandées par le Code de l'urbanisme en matière d'évaluation environnementale.	Notice de présentation	<i>Une partie sur la compatibilité avec le SCOT sera ajoutée.</i> <i>Des indicateurs de suivi seront ajoutés à la notice : nombre de bâtiments identifiés changeant de destination, population accueillie, ...</i>
La MRAe recommande d'estimer le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination dédié à de l'habitat, de les prioriser, de les intégrer dans le besoin en logements du projet de développement communal et de réduire en conséquence les zones à urbaniser en extension urbaine. Comme déjà demandé dans son avis conforme du 29 mars 2024, la MRAe recommande de démontrer que les bâtiments autorisés à changer de destination ne contribuent pas à l'étalement urbain ni au mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. La MRAe recommande de justifier la cohérence de la modification simplifiée n°1 avec les enjeux d'accueil de population, de production de logements et de consommation d'espaces du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.	Notice de présentation	<i>La commune a souhaité réduire le nombre de bâtiments nouvellement identifiés à 8 (cf remarque avis DDT).</i> <i>Il est par contre difficile de savoir si l'ensemble de ces bâtiments identifiés sera transformé en nouvelle habitation. Les autorisations d'urbanisme demandant un changement de destination d'un bâtiment repéré en zone A ou N fait l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.</i> <i>Ils ne remettront pas en cause l'objectif défini mais favoriseront plutôt l'atteinte de l'objectif (voir page 26 de la notice).</i> <i>Les bâtiments identifiés permettront de pouvoir les pérenniser dans le temps, par un changement d'usage. Le changement de destination n'impacte pas les surfaces agricoles et ne crée par de mitage étant donné qu'il permet la réutilisation de bâtiments existants.</i>

Remarques	Pièces concernées	Réponses de la commune
La MRAe recommande d'apporter des compléments d'information permettant d'évaluer le niveau de disponibilité de la ressource en eau ainsi que les performances du réseau d'eau potable, sur la base de données chiffrées récentes. La MRAe recommande d'apporter des informations précises sur la capacité épuratoire des terrains concernés par les changements de destination, en zone A et N, et de s'assurer de la disponibilité d'exutoires adaptés à proximité.	Notice de présentation	<i>Concernant l'eau potable, la commune n'a pas de difficulté au niveau de sa ressource en eau.</i> <i>Concernant l'assainissement autonome, le SPANC doit s'assurer que les filières de traitement envisagées sont compatibles avec le sol des terrains. Cette analyse sera réalisée en amont du dépôt des DP ou PC et se fera au cas par cas.</i>
La MRAe recommande de réaliser une évaluation proportionnée des incidences du projet de modification simplifiée du PLU sur la préservation de la faune, de la flore, des zones humides et des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue du territoire. Cette évaluation doit être appuyée, le cas échéant, par des inventaires écologiques afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique. Il convient de préciser la sensibilité écologique de ces secteurs, et de rechercher la présence potentielle de zones humides, à caractériser en application des dispositions de l'article L. 211-15	Notice de présentation	<i>Les incidences du projet de la modification simplifiée ne sont en aucun cas liées aux enjeux environnementaux et écologiques. Le changement de destination comme indiqué plus haut permet de créer du logement sans consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. La trame verte et bleue n'est donc pas impactée par la présente modification simplifiée. Elle a un impact bénéfique sur cette thématique.</i>

Remarques	Pièces concernées	Réponses de la commune
du Code de l'environnement, selon les critères pédologiques ou floristiques. Il convient également d'identifier et de cartographier de façon exhaustive les continuités écologiques présentes potentiellement au niveau des sites de projet, et d'assurer la protection de celles-ci, le cas échéant par des mesures réglementaires appropriées.		
La MRAe recommande d'exposer dans le dossier les critères de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination et la manière dont les constructions sélectionnées y répondent, notamment sur le caractère patrimonial des bâtiments, et les incidences sur le paysage.	Notice de présentation	<i>Les bâtiments identifiés ont été identifiés par les critères suivants :</i> - <i>Bâtiments agricole anciens ne correspondant plus à l'activité agricole moderne ;</i> - <i>Bâtiments de qualité au niveau architectural, témoin du caractère rural et agricole du territoire (façade en pierre notamment).</i> - <i>Présence des réseaux à proximité.</i>
Il convient de préciser les dispositifs de lutte contre les incendies et leur état de fonctionnement permettant d'assurer la défense incendie des bâtiments susceptibles de changer de destination et de déterminer, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre.	Notice de présentation	<i>Ce point sera ajouté.</i>
La MRAe considère que l'évaluation des incidences potentielles de la modification simplifiée n°1 du PLU doit être menée au stade de la planification territoriale afin de ne pas différer la mise en œuvre de la démarche d'évitement, réduction des conflits d'usage potentiels avec les activités agricoles liés aux changements de destination des bâtiments agricoles.	Notice de présentation	<i>Il est difficile de savoir si l'ensemble de ces bâtiments identifiés sera transformé en nouvelle habitation. Les autorisations d'urbanisme demandant un changement de destination d'un bâtiment repéré en zone A ou N fait l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. Le risque de conflits d'usage sera ainsi analysé par ces commissions et pourront en fonction des cas faire l'objet d'un refus.</i>

3 Annexe : Evolutions apportées au règlement graphique

<u>Remarques</u>	<u>Extrait de zonage notifié aux PPA</u>	<u>Extrait de zonage à l'approbation</u>
Suppression de l'identification du bâtiment situé sur la parcelle F 101 (La Borderie)		
Suppression de l'identification des bâtiments situés sur les parcelles AL 128, AL 214 et AL 144 (Le Rebourg)	