



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

CHANTEIX

Modification n°1 du PLU

1. Notice de présentation

(Mars 2026)

Sommaire

1	Résumé non technique	5
1.1	Modifications envisagées	5
1.2	Evolutions apportées au PLU	6
1.3	Incidence sur l'environnement (point 1)	8
1.3.1	Paysage	8
1.3.2	Activité agricole	10
1.3.3	Trame Verte et Bleue	13
2	Cadre réglementaire	14
2.1	Historique du document	14
2.2	Nature des modifications envisagées	14
2.3	Compatibilité réglementaire	14
2.3.1	La procédure de modification	14
2.3.2	Evaluation environnementale de la modification du PLU	15
3	Présentation du territoire et des modifications envisagées	17
4	Point 1 : Extension d'une zone A sur une zone Ai afin de permettre le développement d'une exploitation agricole	18
4.1	Localisation du secteur concerné et présentation du projet	18
4.2	Paysage et perception du secteur	20
4.3	La Trame Verte et Bleue	24
4.4	Activité agricole	25
4.5	Recherche de scénario alternatif	28
4.6	L'évolution du PLU envisagé	29
5	Point 2 : Les modifications du contenu du règlement écrit	30
5.1	Suppression des règles d'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat et des annexes définies dans les zones Ua et Ub	30
5.1.1	Situation existante	30
5.1.2	Evolutions apportées au règlement écrit	32
5.2	Suppression des conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU	32
5.2.1	Situation existante	32
5.2.2	Evolutions apportées au règlement écrit	34
5.3	Correction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone	34
5.3.1	Situation existante	34
5.3.2	Evolutions apportées au règlement écrit	35
5.4	Reprise de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers relative aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N	36

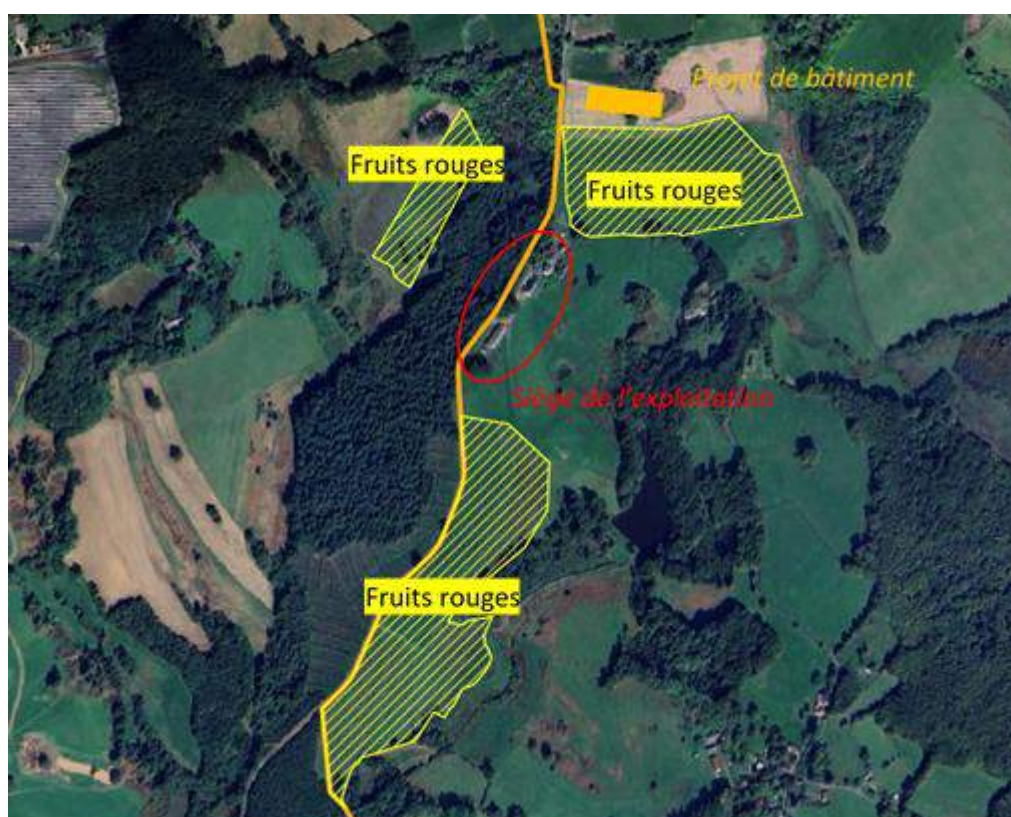
5.4.1	Situation existante	36
5.4.2	Evolutions apportées au règlement écrit	38
6	<i>Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable</i>	39
6.1	Le SDAGE Adour-Garonne	39
6.2	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine	39
6.3	Le SCOT du Pays de Tulle	40
6.4	Le PLU de Chanteix	41
7	<i>Conclusion</i>	42

1 Résumé non technique

1.1 Modifications envisagées

La présente modification entraîne deux types d'évolutions réglementaires du PLU de Chanteix.

Le point 1 consiste étendre une zone Agricole sur une zone Ai dans le but de permettre la réalisation d'un projet de construction agricole. Celui-ci s'inscrit dans une réorientation de la production agricole de l'exploitation nécessitant de nouveaux besoins. Le siège d'exploitation doit également à terme changer de vocation (zone touristique et d'évènementiel). Cette évolution est apportée sur le secteur du Grand Champ.



Localisation des surfaces cultivées en fruits rouges par l'exploitant

Le point 2 consiste à réaliser diverses modifications du règlement écrit dans l'optique de favoriser les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes. Ces règles sont actuellement contraignantes au sein de zones constructibles notamment qui sont amenées à se densifier.

Ainsi, il s'agit de :

- Supprimer les règles d'emprise au sol des constructions à usage d'habitat et des annexes définies dans les zones Ua et Ub ;
- Supprimer les règles de conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU ;
- Corriger la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone ;

- Reprendre la doctrine de la CDPENAF relative aux règles d'extension des constructions à usage d'habitation existante en zone A et N.

1.2 Evolutions apportées au PLU

Point 1 : Le règlement graphique est donc modifié compte tenu des justifications avancées précédemment en reclassant environ 8 800 m² de zone Ai en zone A.

De plus, une haie arborée est classée en EBC afin de limiter les vues depuis le nord sur une future construction agricole.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



Point 2 : Seul le Règlement écrit évolue :

Modification de l'article 9 des zones Ua et Ub (évolutions en rouge)

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser un coefficient d'emprise au sol de 70 %.

~~Pour les constructions à vocation d'habitat l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 90 m² par logement.~~

~~La construction d'annexes ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.~~

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées à accueillir des Services Publics et Intérêt Collectif (SPIC). »

Modification de l'article 8 des zones Ua, Ub et 1AU (évolutions en rouge)

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

~~Les constructions seront adossées à une construction existante ou s'implanteront à une distance maximale de 5 m.~~

~~Un recul plus important sera admis ou imposé pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé, un espace vert remarquable, un arbre...~~

~~Les constructions annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² de types abri à bois ou abri de jardin ne sont pas concernées par cet article. »~~

Modification de l'article 7 de l'ensemble des zones (évolutions en rouge) :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

L'implantation des constructions sera réalisée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans qu'elle ne soit inférieure à 3 mètres des limites séparatives. »

Reprise de la doctrine CDPENAF au sein des articles 9 et 10 des zones A et N (évolutions en rouge) :

Article A-9 et N-9 :

L'emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol est réduite à 20 m² par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes hors piscine doit être inférieure ou égale à 70 m².

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Article A-10 :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- o pour les constructions d'habitation : un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.

- o pour les extensions des constructions d'habitation : la hauteur au faîtage des constructions existantes ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- o pour les annexes : ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture par rapport au terrain naturel soit un seul niveau.
- o pour les bâtiments agricoles : 12,50 mètres (au faîtage*).

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers (bâtiment de stockage, aménagement de toiture photovoltaïque...). Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Pour les Services Publics et d'Intérêt Collectif une hauteur supérieure pourra être admise.

Article N-10 :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse. Cette règle est valable pour les extensions des constructions d'habitation.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

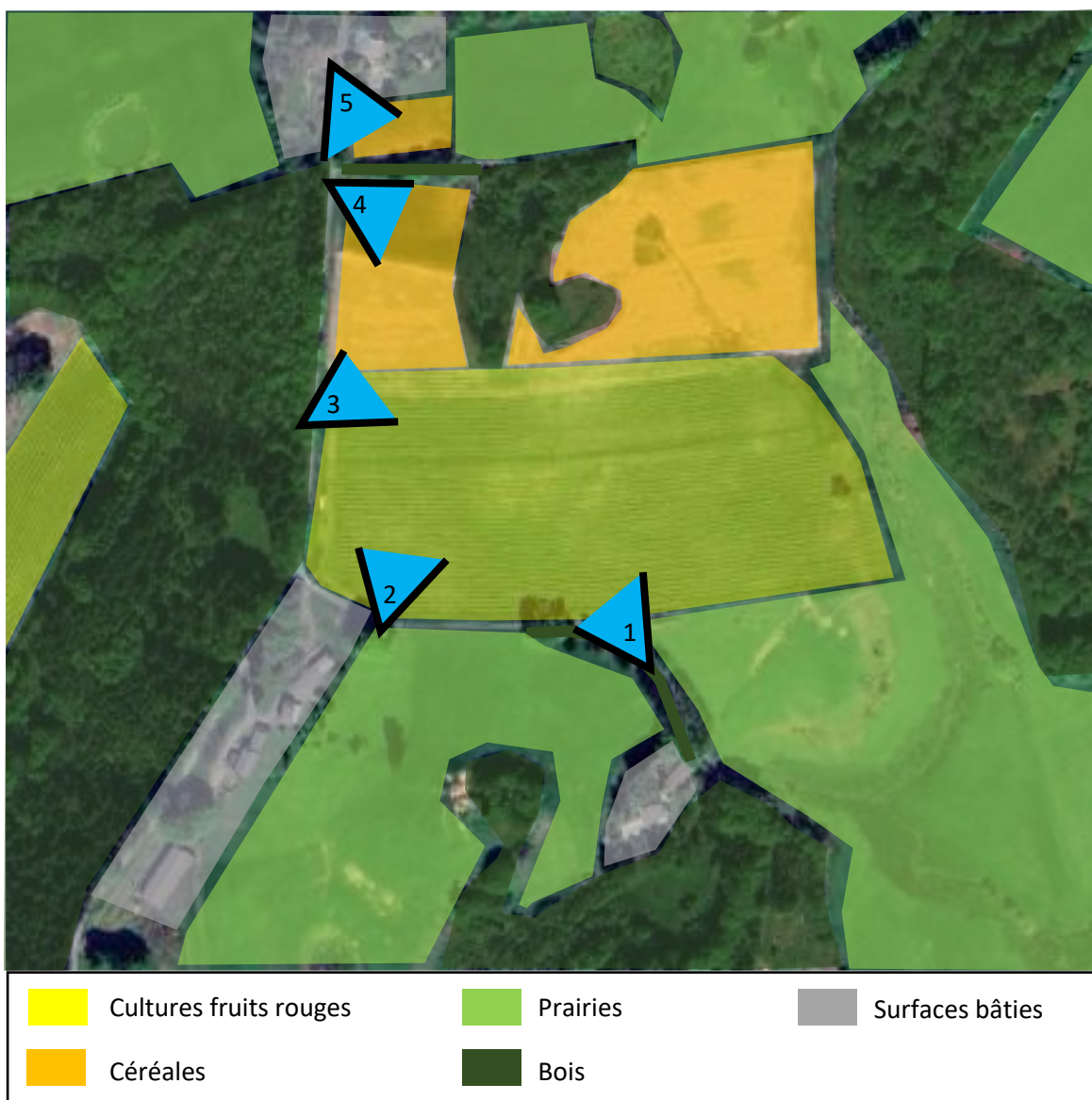
1.3 Incidence sur l'environnement (point 1)

1.3.1 Paysage

L'extension de zone A prévue concernant essentiellement des espaces agricoles, le but étant de ne pas interférer sur les milieux naturels existants.

Le secteur identifié est très largement agricole, avec la présence de cultures de petits fruits, de céréales ainsi que des prairies. Le bâti est relativement dispersé avec la présence d'habitations isolées et d'une exploitation agricole regroupant plusieurs constructions (bâtiment technique et habitation).

Les boisements ceinturant les espaces agricoles sur le secteur sont de type mixte. On retrouve en effet, un boisement de conifère à l'ouest, le long de la RD 34. Le petit îlot boisé sur le secteur d'études est un boisement de feuillus tout comme les boisements situés à l'est et au sud. Il s'agit de l'ambiance paysagère caractéristique du plateau d'Uzerche, à savoir le paysage de campagne-parc.



Occupation du sol et vues sur le secteur d'études





Depuis le sud du secteur d'études, les vues sont relativement dégagées du fait de la faible hauteur des cultures de petits fruits rouges (vues 1 et 2). On remarque ainsi bien les boisements alentours.

Depuis la RD 34 à l'ouest (vue 3), il en est de même, la vue est beaucoup plus dégagée sur le lointain du fait de la topographie. On distingue aisément le boisement à l'est et même au-delà.

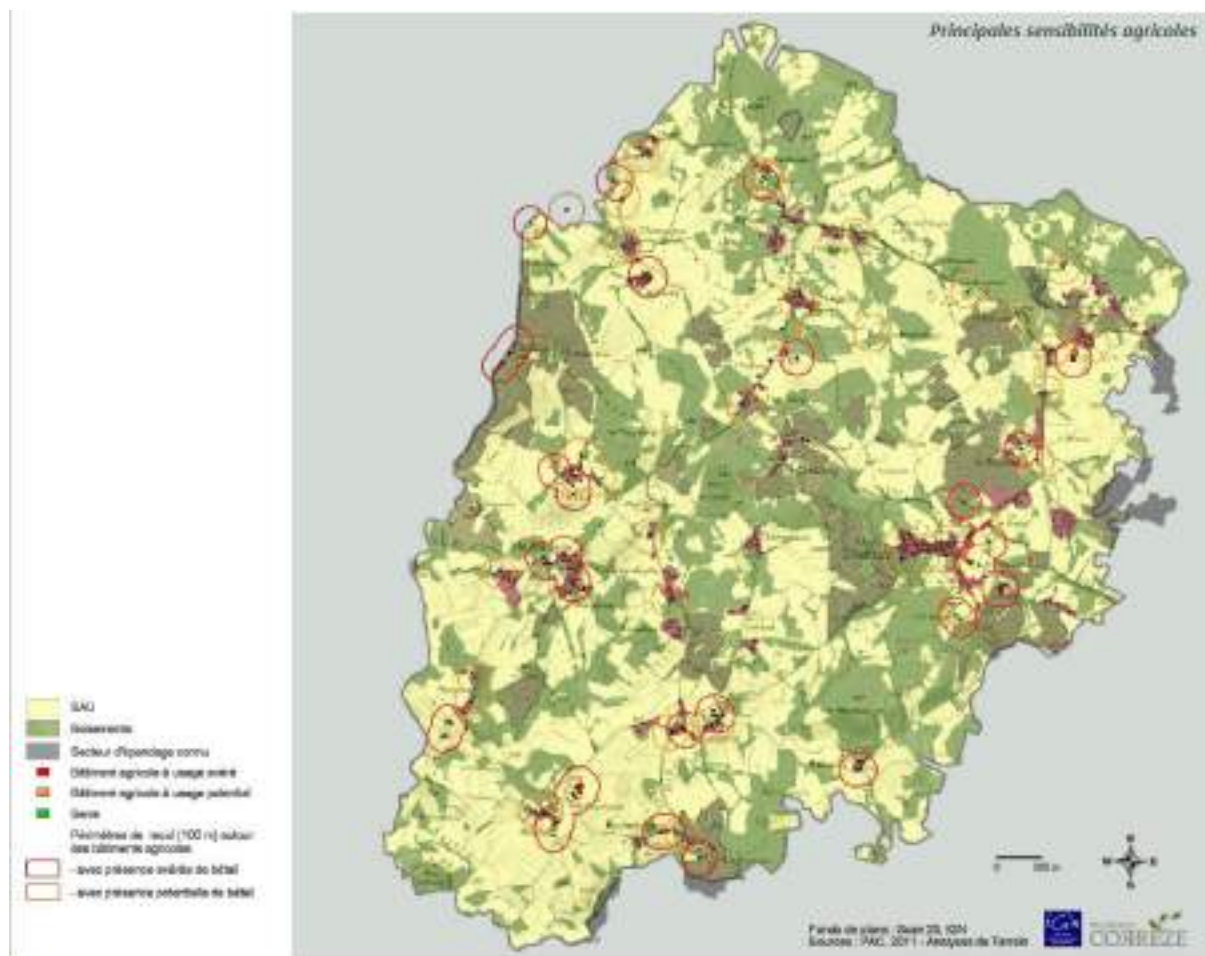
La vue 4 permet une vision proche du secteur d'études du fait de sa position en point haut comparativement aux autres vues. On arrive à voir la colline située au sud-est (proche du secteur des Trois Fonds).

Enfin, plus au nord la vue 5 ne permet pas d'identifier le secteur d'études, du fait de la présence d'une haie arborée composée d'arbres de hautes tiges.

Au niveau paysager, le règlement de la zone A du PLU et son article 13 indique que « Des rideaux de végétation sont obligatoires afin d'intégrer les grandes constructions ou installations agricoles à usage d'élevage (stabulation, hangar de stockage...). Ils seront composés de plantations à deux strates, arborescente (d'arbres à haute tige) et arbustive, et d'essences locales diversifiées (excluant les conifères). »

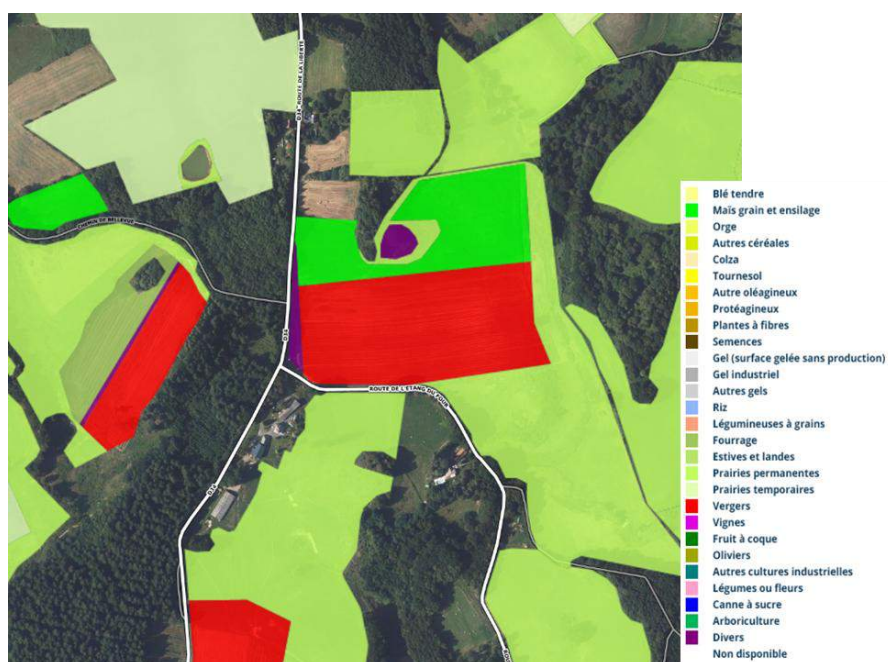
1.3.2 *Activité agricole*

D'après le rapport de présentation du PLU de Chanteix approuvé en 2017 et la carte des principales sensibilités agricoles, le secteur d'études est considéré comme de la SAU (surface agricole utile). Il est également identifié dans un secteur d'épandage. Cette situation a changé compte tenu de la réorientation agricole de l'exploitation sur ces terrains.



Carte des principales sensibilités agricoles (source : Rapport de présentation du PLU approuvé)

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2024, les parcelles concernées par la présente modification sont déclarées à la PAC (maïs grain et ensilage, prairies permanentes et divers).



Cartographie du RPG de 2024 (source : Géoportail)

L'extension de zone A sur de la zone Ai sur le secteur d'études consommera forcément de la surface agricole mais dans le but de pérenniser la production de petits fruits rouges.

Si on se penche plus précisément sur les bâtiments techniques de l'exploitation, il s'avère que ces derniers sont des bâtiments d'élevage et de stockage qui sont encore utilisés. De plus, il ne s'agit pas de bâtiments adaptés pour la production de fruits.

Le siège d'exploitation existant est voué à être transformé en zone touristique et d'événementiel par transformation des bâtiments existants en hébergement touristique et en salle de réception.



Bâtiment d'élevage



Bâtiment de stockage susceptible de changer de destination



Bâtiment de stockage

1.3.3 Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents d'urbanisme. Ce réseau est constitué de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et une composante bleue (réseau aquatique et humide : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides, mares...).

Les documents d'urbanisme sont des outils importants pour la mise en œuvre de la TVB. Ils doivent à la fois prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le SRCE en les déclinant à l'échelle locale, mais aussi intégrer les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Au regard de la TVB locale identifiée dans le PLU de Chanteix, il s'avère que le secteur d'études est situé en dehors de la TVB communale définie dans le PLU opposable. Il est de plus relativement éloigné des zones humides et ensembles forestiers et bocagers homogènes ainsi que des corridors écologiques.

Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques



Situation du secteur d'études vis-à-vis de la TVB locale

2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

Le PLU de Chanteix a été approuvé par le conseil municipal le 11 juillet 2017. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 6 mai 2025 et une modification simplifiée approuvée le 30 juin 2025.

Par arrêté du 23 avril 2025 (initialement arrêté du 20 novembre 2023), le maire a prescrit la modification n°1 de son PLU.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour but de :

1. Etendre une zone A sur une zone Ai afin de permettre le développement d'une exploitation agricole ;
2. Modifier le contenu du règlement écrit :
 - o Supprimer les règles définies à l'article 9 des zones Ua et Ub relatives aux constructions à usage d'habitation et aux annexes dans le but de ne pas contraindre les projets ;
 - o Supprimer les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU (article 8) dans le but de ne pas contraindre les projets ;
 - o Corriger la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone (article 7) dans le but de ne pas contraindre les projets et d'apporter de la clarté à son interprétation ;
 - o Reprendre la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en ce qui concerne les extensions des constructions à usage d'habitation en zone A et N.

Il s'agira ainsi de faire évoluer les règlements graphique et littéral du PLU.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de modification

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

2.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente modification est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La MRAe a rendu un avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 28 mars 2024. Ainsi, le projet de modification n°1 a été revu depuis en supprimant certains points d'évolution initialement prévus dans l'arrêté du 20 novembre 2023 et a donc fait l'objet d'un nouvel arrêté de prescription en date du 23 avril 2025. Une évaluation environnementale est donc intégrée au dossier.

3 Présentation du territoire et des modifications envisagées

La commune de Chanteix est située au centre-ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo.



Situation de Chanteix (source : IGN)

D'une superficie de 1 947 ha, Chanteix se situe à 16 km de l'ouest de Tulle et à 31 km au nord de Brive-la-Gaillarde.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

- La RD 7 allant de Beyssenac (limite Dordogne) à Tulle ;
- La RD 130 allant de Cornil à Lagraulière ;
- La RD 170 allant de Donzenac au croisement avec la RD 7 et RD 130 sur Chanteix ;
- La RD 53 allant du croisement avec la RD 170 sur Chanteix à Saint-Priest-de-Gimel, en passant par Naves ;
- La RD 34 allant d'Allasac à Chamboulive ;
- La RD 156E2 allant de Saint-Germain-les-Vergnes à Perpezac-le-Noir.

La commune est également concernée par la traversée du barreau autoroutier reliant l'A20 à l'A89. Elle est située à 5 km du péage de Saint-Germain-les-Vergnes.

4 Point 1 : Extension d'une zone A sur une zone Ai afin de permettre le développement d'une exploitation agricole

4.1 Localisation du secteur concerné et présentation du projet

Le secteur identifié est situé au Grand Champ, à l'ouest du territoire communal, au nord-ouest du bourg de Chanteix. Il est situé en limite communale avec Saint-Pardoux-l'Ortigier.



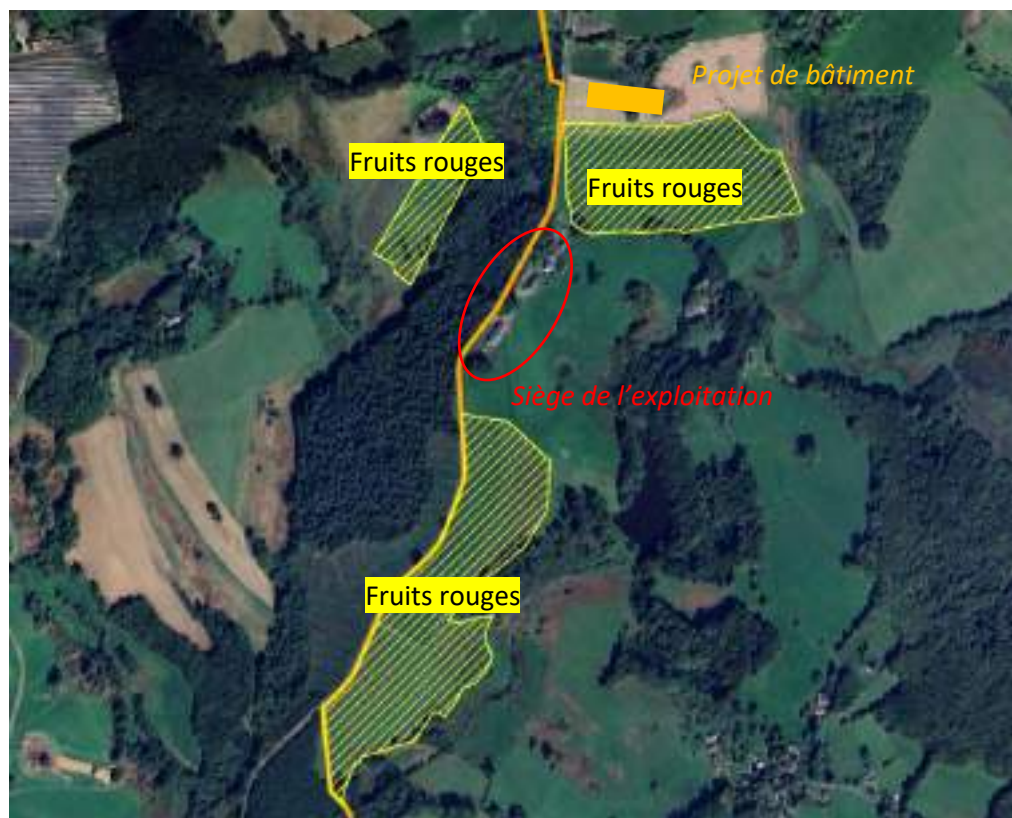
Situation du secteur concerné (source : Google Maps)

La collectivité a été contactée par un agriculteur qui se retrouve en difficulté pour développer son exploitation. En effet, les zones Ai n'autorisent que certaines constructions agricoles, les tunnels et serres à condition d'être démontables.

Dans le cadre d'une nouvelle orientation avec la production de fruits rouges (cassis et groseilles) sur 16 ha, il lui est nécessaire d'avoir un bâtiment spécifique pour loger à la fois le matériel nécessaire mais aussi la logistique de récolte (pallox) qu'il est nécessaire de tenir à l'abri. Ce bâtiment s'établirait à proximité de l'exploitation existante, en dehors des surfaces actuellement cultivées.

L'activité d'élevage bovin va progressivement disparaître sur l'exploitation.

En parallèle de cette réorientation d'activité, le site d'exploitation doit à terme être transformé via une activité touristique et d'événementiels (hébergements et accueil de réceptions notamment). Lors d'une précédente modification simplifiée du PLU, une grange a été identifiée comme susceptible de changer de destination. La stabulation au sud pourrait à terme être transformée en salle de réception. Ce projet sera réalisé progressivement, au fur et à mesure de la sortie de l'activité agricole du hameau.



Localisation des surfaces cultivées en fruits rouges par l'exploitant

Ce bâtiment s'établirait sur les parcelles AO 266, 211 et 213 au nord des cultures de fruits rouges. Il pourrait être couvert en photovoltaïque compte tenu de son orientation prévisionnelle au sud.



Implantation prévisionnelle du bâtiment agricole sur les parcelles AO 266, 211 et 213

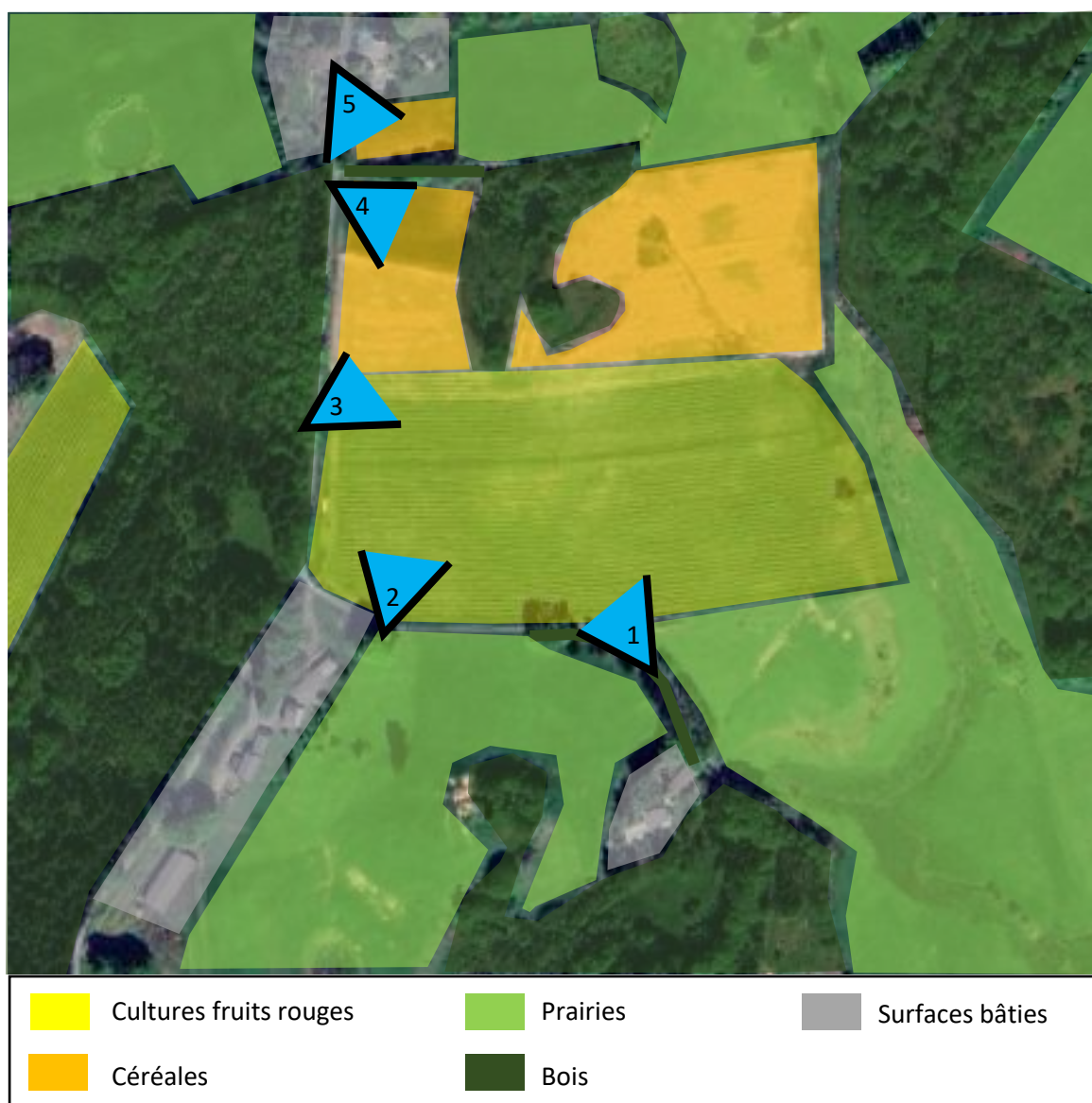
La présente modification consiste donc à étendre la zone A, où les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, sur une zone Ai.

4.2 Paysage et perception du secteur

L'extension de zone A prévue concernant essentiellement des espaces agricoles, le but étant de ne pas interférer sur les milieux naturels existants.

Le secteur identifié est très largement agricole, avec la présence de cultures de petits fruits, de céréales ainsi que des prairies. Le bâti est relativement dispersé avec la présence d'habitations isolées et d'une exploitation agricole regroupant plusieurs constructions (bâtiment technique et habitation).

Les boisements ceinturant les espaces agricoles sur le secteur sont de type mixte. On retrouve en effet, un boisement de conifère à l'ouest, le long de la RD 34. Le petit ilot boisé sur le secteur d'études est un boisement de feuillus tout comme les boisements situés à l'est et au sud. Il s'agit de l'ambiance paysagère caractéristique du plateau d'Uzerche, à savoir le paysage de campagne-parc.



Occupation du sol et vues sur le secteur d'études

1



2



3





Depuis le sud du secteur d'études, les vues sont relativement dégagées du fait de la faible hauteur des cultures de petits fruits rouges (vues 1 et 2). On remarque ainsi bien les boisements alentours.

Depuis la RD 34 à l'ouest (vue 3), il en est de même, la vue est beaucoup plus dégagée sur le lointain du fait de la topographie. On distingue aisément le boisement à l'est et même au-delà.

La vue 4 permet une vision proche du secteur d'études du fait de sa position en point haut comparativement aux autres vues. On arrive à voir la colline située au sud-est (proche du secteur des Trois Fonds).

Enfin, plus au nord la vue 5 ne permet pas d'identifier le secteur d'études, du fait de la présence d'une haie arborée composée d'arbres de hautes tiges.

Au niveau paysager, le règlement de la zone A du PLU et son article 13 indique que « *Des rideaux de végétation sont obligatoires afin d'intégrer les grandes constructions ou installations agricoles à usage d'élevage (stabulation, hangar de stockage...). Ils seront composés de plantations à deux strates,*

arborescente (d'arbres à haute tige) et arbustive, et d'essences locales diversifiées (excluant les conifères). »

Ainsi, le projet en zone Agricole devra intégrer un rideau végétal à sa création. La haie existante au nord peut également être intéressante à préserver dans le PLU.

4.3 La Trame Verte et Bleue

La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents d'urbanisme. Ce réseau est constitué de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) et une composante bleue (réseau aquatique et humide : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides, mares...).

Les documents d'urbanisme sont des outils importants pour la mise en œuvre de la TVB. Ils doivent à la fois prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le SRCE en les déclinant à l'échelle locale, mais aussi intégrer les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.

Au regard de la TVB locale identifiée dans le PLU de Chanteix, il s'avère que le secteur d'études est situé en dehors de la TVB communale définie dans le PLU opposable. Il est de plus relativement éloigné des zones humides et ensembles forestiers et bocagers homogènes ainsi que des corridors écologiques.

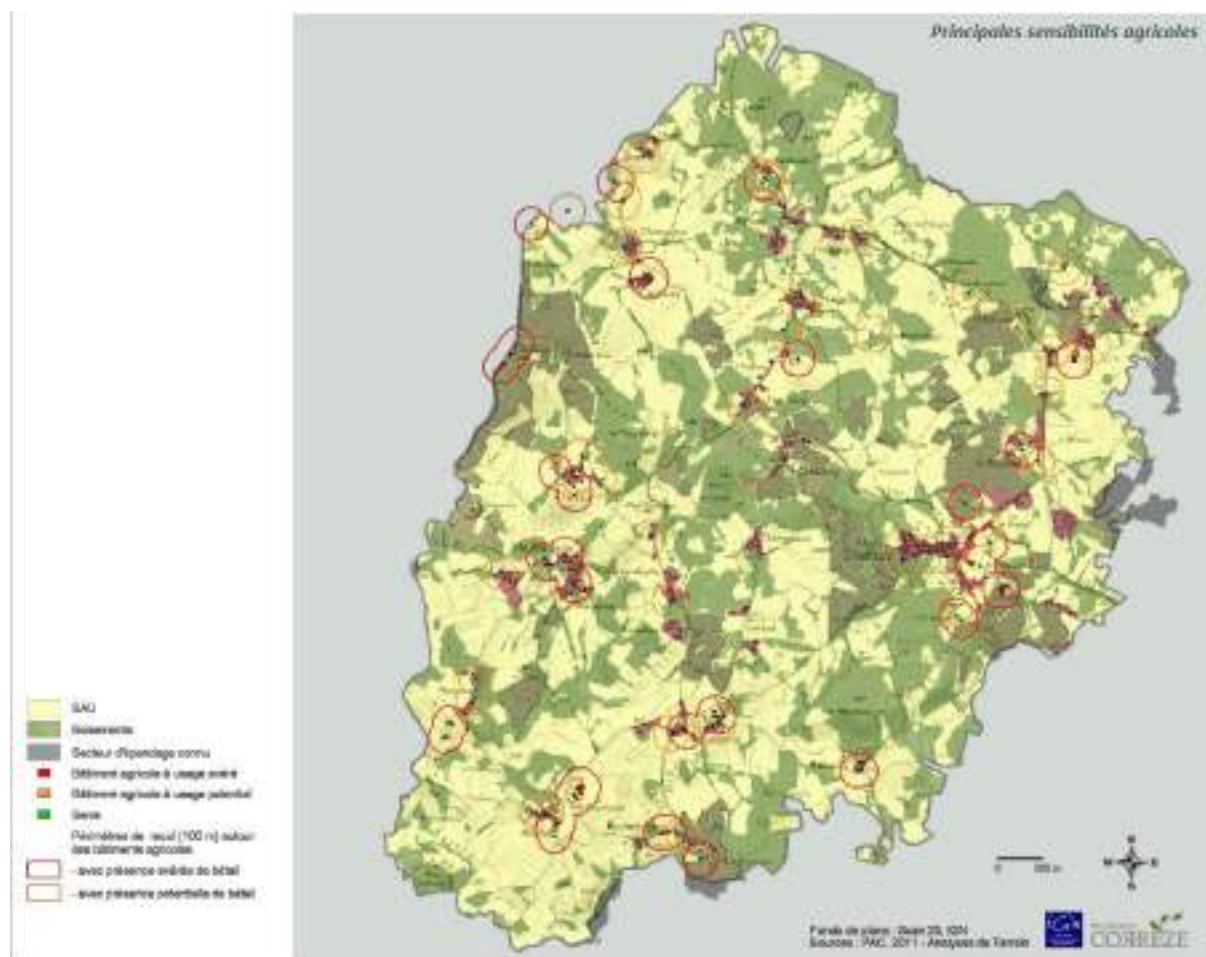
Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques



Situation du secteur d'études vis-à-vis de la TVB locale

4.4 Activité agricole

D'après le rapport de présentation du PLU de Chanteix approuvé en 2017 et la carte des principales sensibilités agricoles, le secteur d'études est considéré comme de la SAU (surface agricole utile). Il est également identifié dans un secteur d'épandage. Cette situation a changé compte tenu de la réorientation agricole de l'exploitation sur ces terrains.



Carte des principales sensibilités agricoles (source : Rapport de présentation du PLU approuvé)

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2024, les parcelles concernées par la modification sont déclarées à la PAC (maïs grain et ensilage, prairie permanente et divers).



Cartographie du RPG de 2024 (source : Géoportail)

L'extension de zone A sur de la zone Ai sur le secteur d'études consommera forcément de la surface agricole mais dans le but de pérenniser la production de petits fruits rouges.

Si on se penche plus précisément sur les bâtiments techniques de l'exploitation, il s'avère que ces derniers sont des bâtiments d'élevage et de stockage qui sont encore utilisés. De plus, il ne s'agit pas de bâtiments adaptés pour la production de fruits.



Vue sur l'exploitation agricole de Bellevue



Bâtiment d'élevage



Bâtiment de stockage susceptible de changer de destination



Bâtiment de stockage

Comme évoqué précédemment, le siège d'exploitation existant est voué à être transformé en zone touristique et d'événementiel par transformation des bâtiments existants en hébergement touristique et en salle de réception.

Le projet d'évolution de zonage pour la création d'un bâtiment impactera du foncier agricole. Néanmoins, ce projet s'avère aujourd'hui indispensable pour accompagner la réorientation de l'activité vers la production de fruits rouges. Le bâtiment s'établira à proximité immédiate des terrains exploités et non loin de l'exploitation existante.

4.5 Recherche de scenario alternatif

Compte tenu de la volonté du porteur de projet de transformer en profondeur son exploitation et de changer la vocation des bâtiments techniques existants, l'implantation du futur bâtiment agricole à proximité des bâtiments existants n'est pas possible.

L'extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Bellevue démontre bien de la difficulté d'implanter un nouveau bâtiment agricole au sein de la zone A tout en restant relativement éloigné des futurs bâtiments existants.



4.6 L'évolution du PLU envisagé

La présente modification implique une évolution du règlement graphique avec l'extension d'une zone A sur une zone Ai sur le secteur du Grand Champ, représentant une surface de 8 800 m².

En complément de cette évolution de zonage, la haie identifiée au nord est classée en Espace Boisé Classé afin de limiter les vues sur le bâtiment depuis le Nord.

Extrait du règlement graphique AVANT
modification



Extrait du règlement graphique APRES
modification



5 Point 2 : Les modifications du contenu du règlement écrit

La collectivité a été confrontée à des difficultés dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme sur certaines prescriptions du règlement écrit, en particulier au sein des zones constructibles (U et AU) et également sur les évolutions des constructions à usage d'habitation en zone A et N.

Les modifications présentées ci-dessous doivent permettre à la commune d'apporter de la souplesse sur des projets d'extensions et d'annexes qui sont aujourd'hui refusés.

5.1 Suppression des règles d'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat et des annexes définies dans les zones Ua et Ub

5.1.1 Situation existante

Les articles UA-9 et UB-9 sont actuellement rédigés de la sorte :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser un coefficient d'emprise au sol de 70 %.

Pour les constructions à vocation d'habitat l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 90 m² par logement.

La construction d'annexes ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées à accueillir des Services Publics et Intérêt Collectif (SPIC). »

Ces règles soulignées relatives aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont contraignantes, d'autant plus qu'elles ont été instaurées au sein de zones constructibles où la densification du bâti doit être encouragée.

Concernant les annexes, l'emprise au sol maximale est d'ailleurs plus contraignante qu'en zone A et N du PLU (*l'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 70 m²*).

Aujourd'hui, des parcelles bâties au sein des zones Ua et Ub ne peuvent plus observer de projet d'extensions ou d'annexes. Des exemples au sein d'un lotissement classé en zone Ub sont détaillés ci-après.

Il s'agit de constructions réalisées avant la mise en œuvre du PLU.



Exemple des contraintes apportées par cette règle sur des unités foncières bâties en zone Ub

Unité foncière A :

- Emprise au sol de la construction à usage d'habitation : 168 m²
- Emprise au sol totale des annexes : 53 m²

Les possibilités de création d'extensions et d'annexes sont nulles, les plafonds d'emprise au sol étant dépassés.

Unité foncière B :

- Emprise au sol de la construction à usage d'habitation : 102 m²
- Emprise au sol totale des annexes : 31 m²

Les possibilités de création d'extensions et d'annexes sont nulles, les plafonds d'emprise au sol étant dépassés.

Unité foncière C :

- Emprise au sol de la construction à usage d'habitation : 130 m²
- Emprise au sol totale des annexes : 29 m²

Les possibilités de création d'extensions et d'annexes sont nulles, les plafonds d'emprise au sol étant dépassés.

En conclusion de cette analyse, sur trois exemples d'unités foncières, on constate que des projets d'extensions ou d'annexes d'habitation sont en l'état impossible.

Il est donc décidé de supprimer les règles d'emprise au sol définies pour les constructions à usage d'habitation et d'annexes.

5.1.2 Evolutions apportées au règlement écrit

Les modifications apportées apparaissent en rouge :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser un coefficient d'emprise au sol de 70 %.

~~Pour les constructions à vocation d'habitat l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 90 m² par logement.~~

~~La construction d'annexes ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.~~

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées à accueillir des Services Publics et Intérêt Collectif (SPIC). »

5.2 Suppression des conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU

5.2.1 Situation existante

Les articles UA-8, UB-8 et 1AU-8 sont actuellement rédigés de la sorte :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

Les constructions seront adossées à une construction existante ou s'implanteront à une distance maximale de 5 m.

Un recul plus important sera admis ou imposé pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé, un espace vert remarquable, un arbre...

Les constructions annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² de types abri à bois ou abri de jardin ne sont pas concernées par cet article. »

L'exemple suivant démontre, qu'en cas de projets d'annexes à l'habitation déconnectées de la construction principale, de réelles contraintes sur leur implantation future surgissent. Elles obligent à un accollement de la construction qui n'est pas toujours techniquement et esthétiquement possible ou au contraire à un éloignement des annexes sur la parcelle.

En effet, la bande tampon de 5 mètres définie autour de chaque construction de plus de 20 m² peut apporter des difficultés. Corrélé aux règles éventuelles de retrait par rapport aux limites séparatives, certaines unités foncières ne pourraient recevoir des annexes de plus de 20 m².



Exemple des contraintes apportées par cette règle sur des unités foncières bâties en zone Ub

Exemple A : la bande tampon génère une zone non aedificandi pour les annexes déconnectées de l'ordre de 593 m². L'unité foncière est d'une surface de 1 319 m². Ainsi la bande tampon recouvre 45% de l'unité foncière. Couplée à la règle de recul par rapport aux limites séparatives (recul maximal de 5 mètres) et aux voies publiques (recul minimal 3 mètres), les possibilités d'implantation d'une annexe de plus de 20 m² sont quasi impossibles si ce n'est accolé à une limite.

Exemple B : la bande tampon génère une zone non aedificandi pour les annexes déconnectées de l'ordre de 678 m². L'unité foncière est d'une surface de 1 441 m². Ainsi la bande tampon recouvre 47% de l'unité foncière. Couplée à la règle de recul par rapport aux limites séparatives (recul maximal de 5 mètres) et

aux voies publiques (recul minimal 3 mètres), les possibilités d'implantation d'une annexe de plus de 20 m² sont quasi impossible si ce n'est accolé à une limite ou alors plus éloigné de l'habitation.

Il est donc décidé de supprimer les règles relatives aux conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU.

5.2.2 Evolutions apportées au règlement écrit

Les modifications apportées apparaissent en rouge :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

~~*Les constructions seront adossées à une construction existante ou s'implanteront à une distance maximale de 5 m.*~~

~~*Un recul plus important sera admis ou imposé pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé, un espace vert remarquable, un arbre...*~~

~~*Les constructions annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² de types abri à bois ou abri de jardin ne sont pas concernées par cet article.»*~~

5.3 Correction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone

5.3.1 Situation existante

Les articles UA-7, UB-7, 1AU-7, A-7 et N-7 sont actuellement rédigés de la sorte :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

L'implantation des constructions en angle de parcelle sera recherchée, ainsi les constructions seront implantées, pour un des côtés de la construction :

- soit en limite latérale,*
- soit à une distance maximale de 5 m avec. »*

Le dernier paragraphe comporte trois difficultés :

1. L'implantation en angle de parcelles qui est recherchée ne concerne pas beaucoup de construction de la zone Ua et Ub ;
2. La phrase n'est pas complète laissant un flou sur l'interprétation possible de la règle ;
3. Il est fait référence à une distance maximale de 5 mètres, ne permettant pas à une construction d'être plus éloignée des limites séparatives. Sur certaines configurations de parcelles, cela peut poser un réel problème.

L'exemple ci-dessous démontre parfaitement que la règle n'est pas cohérente avec l'implantation du bâti générale sur la commune.



Exemple d'application de l'article 7 en zone Ub

La collectivité propose de supprimer la règle actuelle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de la remplacer par une règle plus claire et plus facilement applicable.

5.3.2 Evolutions apportées au règlement écrit

Les articles UA-7, UB-7, 1AU-7, A-7 et N-7 sont modifiés. Les évolutions apparaissent en rouge :

« Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur (uniquement en zone 1AU).

L'implantation des constructions sera réalisée :

- *soit en limite séparative,*
- *soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans qu'elle ne soit inférieure à 3 mètres des limites séparatives. »*

5.4 Reprise de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers relative aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N

5.4.1 Situation existante

Le règlement du PLU approuvé en 2017 autorisait les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existante en zone agricole et naturelle, comme le permet depuis 2014 et 2015 les Lois LAAF et Macron.

Voici les règles relatives aux extensions des habitations et aux annexes définies dans le règlement du PLU opposable de Chanteix :

- o *Articles A-2 et N-2 : Sont autorisés sous condition, l'extension des bâtiments existants et leurs annexes dès lors que ces dernières sont limitées à trois bâtiments par unité foncière et qu'elles ne sont pas transformées en nouveau logement.*
- o *Articles A-8 et N-8 : Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :
 - o *à 20 mètres maximum pour les piscines ;*
 - o *à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).**
- o *Articles A-9 et N-9 : L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 70 m². Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 100 m² de surface de plancher totale.*
- o *Article A-10 : La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :
 - o *pour les constructions d'habitation : un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.*
 - o *pour les annexes : ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture par rapport au terrain naturel.**
- o *Article N-10 : La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.*

La doctrine définie par la CDPENAF de la Corrèze indique quant à elle les règles suivantes :

Pour les annexes :

- o Elles seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- o La distance est portée à :
 - o 20 mètres maximum pour les piscines,
 - o 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).
- o La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- o Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.
- o Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.
- o Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Pour les extensions :

- o La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- o Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.
- o Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

On observe des divergences de prescriptions au sein des articles 9 et 10 du PLU. Il est constaté que les règles élaborées par la CDPENAF apportent des précisions mais surtout des possibilités d'évolution pour les habitations en zone A et N plus larges, offrant à davantage de logements des possibilités d'évoluer. Cela participe notamment à la préservation du bâti rural sur Chanteix, qui dénombre plusieurs villages ou hameaux en zone A et N du PLU. Il est donc proposé par la commune de mettre en conformité le PLU avec certaines dispositions.

5.4.2 Evolutions apportées au règlement écrit

Les évolutions apportées sont les suivantes (en rouge) :

Article A-9 et N-9 :

L'emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol est réduite à 20 m² par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes hors piscine doit être inférieure ou égale à 70 m².

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Article A-10 :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- o pour les constructions d'habitation : un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.
- o pour les extensions des constructions d'habitation : la hauteur au faîtage des constructions existantes ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- o pour les annexes : ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture par rapport au terrain naturel soit un seul niveau.
- o pour les bâtiments agricoles : 12,50 mètres (au faîtage*).

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers (bâtiment de stockage, aménagement de toiture photovoltaïque...). Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Pour les Services Publics et d'Intérêt Collectif une hauteur supérieure pourra être admise.

Article N-10 :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse. Cette règle est valable pour les extensions des constructions d'habitation.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel soit un seul niveau.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6.1 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	Intégration des orientations dans la modification du PLU
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La modification du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	La présente modification n'a pas d'incidences sur des éventuelles pollutions. Elle n'entraîne que des évolutions au niveau du règlement écrit au niveau des implantations des constructions et transforme une zone Ai en zone A pour permettre la réalisation d'un bâtiment agricole.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	La zone A définie est longée à l'ouest par le réseau d'eau potable, permettant une éventuelle desserte d'une future construction agricole. Sinon les autres évolutions réglementaires n'ont pas d'incidences notables sur la ressource en eau.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente modification a une incidence faible sur les milieux aquatiques.

6.2 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intègre à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- 1 **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- 2 **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- 3 **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- 4 **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- 1 la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;

- 2 il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- 3 la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- 4 des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- 5 le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente modification du PLU de Chanteix répond à son échelle aux attentes du SRADDET en limitant l'impact des milieux naturels présents sur la commune. Les évolutions réglementaires apportées aux zones U, A et N sont favorables à une densification des parcelles déjà bâties en assouplissant les possibilités d'extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes.

L'extension d'une zone A sur une zone Ai permettra d'accompagner le développement d'une exploitation agricole dans l'optique de pérenniser son activité, en particulier sa réorientation de production.

6.3 Le SCOT du Pays de Tulle

<i>Grandes orientations du SCOT</i>	<i>Intégration des objectifs du SCOT dans le PLU</i>
Une trame urbaine hiérarchisée	Chanteix est catégorisée comme une « commune d'accueil » dans le DOG du SCOT. Elle joue un rôle primordial, en lien avec les communes voisines, dans : - le maintien des services de proximité : équipements petite enfance, école, cantine, péri scolaire, centre de loisirs, sport, culture, commerces, artisanat - l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés (locatif et accession, neufs et réhabilités) - l'accueil touristique - le maintien d'un tissu agricole vivant. De plus, la commune est traversée par un axe stratégique identifié au SCOT : le barreau autoroutier A20-A89. Sa position stratégique en fait une commune attirant de nouveaux habitants, elle est d'ailleurs aussi proche du bassin d'emploi de Brive que de celui de Tulle. La modification de règles au sein des zones U et AU notamment viendra renforcer les possibilités d'urbanisation au sein des zones urbanisées,

	permettant notamment une densification de ces espaces. La hiérarchie de la trame urbaine ne sera donc pas altérée par la mise en œuvre de cette modification.
La priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation	Le point 2 de la présente modification permettra de favoriser la réhabilitation de constructions à usage d'habitation que ce soit dans les zones urbanisées mais également au sein des zones A et N, en assouplissant les règles d'extensions et d'annexes à l'habitation, conformément à la doctrine de la CDPENAF.
La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles	La présente modification a intégré les différents enjeux agricoles et environnementaux de la commune. Concernant le point 1, il s'agit d'accompagner le développement d'une exploitation sur le secteur du Grand Champ, en étendant une zone A sur une zone Ai. Il s'agit de l'étendre à proximité de parcelles cultivées tout en restant proche du siège d'exploitation.

6.4 Le PLU de Chanteix

Le PLU de Chanteix a été approuvé le 11 juillet 2017.

Le PADD s'articule autour de 2 grandes orientations :

A. Un espace densifié pour une population diversifiée

1. Maitriser le développement spatial
2. Poursuivre la mixité sociale
3. Planifier la mixité fonctionnelle résidentielle et agricole

B. L'esprit villageois préservé

1. La campagne, un écrin à préserver
2. Une commune conviviale et une population solidaire
3. Protéger et valoriser le patrimoine culturel

Comme l'indique le PADD, les différents points rentrent parfaitement dans l'Orientations « Planifier la mixité fonctionnelle résidentielle et agricole, d'un part en permettant le développement d'une exploitation agricole par extension d'une zone Agricole sur une zone Ai et d'autres part en offrant des possibilités d'évolutions du bâti à vocation d'habitation en zone A et N plus importante, conformément à la doctrine de la CDPENAF (extension et annexes).

La présente modification du PLU est donc compatible avec les orientations du PADD.

7 Conclusion

La présente modification est composée de diverses évolutions du PLU qui doivent permettre de faciliter les projets de constructions sur Chanteix tout en s'inscrivant dans le projet de territoire définie en 2017.

Les évolutions envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers :

- Le point 1 permettra d'accompagner une exploitation agricole dans son développement en ouvrant une surface en zone A pour la réalisation d'une construction agricole.
- Le point 2 permet d'assouplir les possibilités de constructions sur les unités foncière bâties en zone U et AU notamment. Les zones A et N sont également concernées en augmentant les plafonds d'extensions et d'annexes pour les habitations existantes, en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF. Les règles visent à limiter l'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, les évolutions apportées par la modification sont compatibles avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET et le SCOT du Pays de Tulle. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

