

Document A1

Mairie de
Saint-Pardoux-L'Ortigier
19270



Tél 05 55 84 51 05
Fax 05 55 84 99 79

saint-pardoux-ortigier.mairie2000.fr

Monsieur le Maire, Jean MOUZAT

Mairie
19 330 CHANTEIX

Saint-Pardoux-L'Ortigier, le 25 mars 2026

Objet : Avis Projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Chanteix

Monsieur Le Maire,

Pour faire suite à votre courrier du 10 mars 2026, je vous informe que j'émet un avis favorable à votre projet de demande de modification de droit commun n°1 de votre PLU.

Croyez, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le Maire, Christian MARCOU



fr

Bâtiment A2

A l'attention de Monsieur MOUZAT, Maire
Mairie
19 330 CHANTEIX

Le 1^{er} le lundi 23 mars 2026.

Objet : **Projet de modification N°1 de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chanteix**

Monsieur le Maire

Faisant suite à la réception de votre mail de demande d'avis, reçu le 12 mars dernier concernant le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chanteix, nous avons étudié ce dossier en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Nous émettons une grande réserve sur le projet de transformation d'une zone agricole inconstructible en zone constructible pour y implanter un futur bâtiment. En effet, ce changement est justifié par la nécessité d'avoir un bâtiment adapté suite à l'évolution de l'activité agricole (de l'élevage vers la culture fruitière).

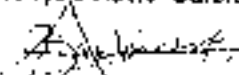
Il n'est pas précisé ce que va devenir le bâtiment d'élevage que l'on pressent destiné à l'abandon. Il nous semble dommageable pour les paysages et donc notre cadre de vie que ces bâtiments ne soient pas transformés et réhabilités pour s'adapter aux nouveaux usages.

Les autres modifications sont assez justifiées pour admettre un avis favorable.

Le CAUE, au vu de sa première remarque, émet un avis **réserve** sur ce projet de modification N°1 de ce PLU.

Je vous prie de croire Monsieur le Maire, à l'expression de nos respectueuses salutations.

François-Xavier Barboux,


Directeur-Architecte Conseiller



Document A3

Maxime DUBOIS

De: THIBAUT Sandrine <sthibault@correze.fr>
Envoyé: mardi 5 mai 2026 17:33
À: Maxime DUBOIS
Objet: RE: PLU Chanteix (19) - Projet de modification n°1 - Notification du projet aux PPA/PPC

Bonjour,

Les modifications apportées au PLU de Chanteix portent

Sur la transformation d'une zone Ai en zone A au secteur Grand Champs pour construction d'un bâtiment agricole

Sur la modification du règlement écrit pour favoriser l'extension ou la construction d'annexes des bâtiments existants.

Ces modification n'ayant aucune incidence sur les projets et politiques départementaux, ce projet de modification N1 du PLU de Chanteix n'appelle aucune remarque.

Cordialement

Sandrine THIBAUT

Conseiller Urbaniste - Responsable de la Cellule Urbanisme
Direction du Développement et de la Promotion des Territoires
Conseil Départemental de la Corrèze
05 55 93 74 02
sthibault@correze.fr
www.correze.fr - www.facebook.com/departementcorreze



Des femmes, des hommes, un projet en commun

De : Maxime DUBOIS <mdubois@dejante-infra.com>

Envoyé : jeudi 12 mars 2026 14:16

À : 'ars-dd19-sante-environnement@ars.sante.fr' <ars-dd19-sante-environnement@ars.sante.fr>; 'inao-aurillac@inao.gouv.fr' <inao-aurillac@inao.gouv.fr>; Patrick AUGER <patrick.auger@correze.chambagri.fr>; PANUEL Laurent - DDT 19/ESTER/Planification <laurent.panuel@correze.gouv.fr>; ddt-ester-up@correze.gouv.fr; Anne MAMBRINI-BRENNER <amambrini@correze.ccl.fr>; 19-artisanat@cma-nouvelleaquitaine.fr; contact@caue19.fr; PORTAIS Jean-Christophe <jean-christophe.portais@culture.gouv.fr>; 'udap.correze@culture.gouv.fr' <udap.correze@culture.gouv.fr>; 'Grégoire Gonthier' <gregoire.gonthier@cnpf.fr>; THIBAUT Sandrine <sthibault@correze.fr>; Valentin TRIPIER <valentin.tripier@nouvelle-aquitaine.fr>; aurelien.laurenou@tulleagglo.fr; Mairie de Saint Germain les Vergnes <mairie.st.germain.les.vergues@wanadoo.fr>; Mairie de Saint Mexant <mairie-saint-mexant@wanadoo.fr>; secretariat.mairie@saintclement19.fr; mairie@lagrauliere.fr; saint-pardoux-lortigier@mairie19.fr

Cc : Mairie de Chanteix <mairie@chanteix.fr>

Objet : PLU Chanteix (19) - Projet de modification n°1 - Notification du projet aux PPA/PPC

Bonjour

**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Corrèze
du 28 mai 2026**

**Avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Chanteix**

La commission est composée (y compris le président) de vingt membres ayant droit de vote.

Le décompte des membres de la CDPENAF de ce jour ayant voté est établi à 16, disposant chacun d'une voix, à savoir :

- M. Chris Van Vaerenbergh, représentant le préfet de la Corrèze, président de la commission
- M. Emmanuel Bestautte, représentant la direction départementale des territoires ;
- M. Dominique Delmond, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles ;
- M. Antoine Brousse, représentant les jeunes agriculteurs ;
- M. Pierre Calmettes, représentant la confédération paysanne ;
- M. Jean-Paul Alphonsout, représentant la fédération des chasseurs de la Corrèze ;
- M^{me} Virginie Montmaur, représentant le président de la chambre interdépartementale des notaires ;
- M. Jean-François Lafon, représentant l'association des maires de la Corrèze ;
- M. Jean-Raymond Mouzat, représentant les EPCI/Syndicat Mixte ;
- M. Alain Hutois, représentant l'association Terre de liens ;
- M. Jean-Paul Vacher, représentant le syndicat départemental de la propriété privée rurale ;
- M^{me} Catherine Dubois-Sallon, représentant l'association Corrèze Environnement ;
- M. François Fillatre, représentant la fédération départementale de la pêche et de la protection des milieux aquatiques

Par ailleurs :

- M. Jean-Paul Merpillat, représentant de la chambre d'agriculture a donné pouvoir au représentant de la fédération départementale des syndicats des exploitants agricoles,
- M^{me} Emmanuelle Vergno, représentant l'institut national des appellations d'origine (INAO) a donné pouvoir au représentant de la direction départementale des territoires ;
- M^{me} Anne-Françoise Richard, représentant l'association interdépartementale des collectivités forestières Limousin-Périgord a donné pouvoir au représentant de la confédération paysanne.

Le décompte des voix de la CDPENAF de ce jour est ainsi établi à 16.

A. Avis simple sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation, en zones A et N, au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme :

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise l'extension et la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation en zones A et N d'un PLU dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet article dispose également que « le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Le règlement du PLU de Chanteix précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La doctrine CDPENAF est reprise partiellement. En effet, les règles de hauteur pour les annexes et les extensions des maisons d'habitation et d'emprise au sol pour les annexes ne sont pas reprises dans leur intégralité.

La commission émet un avis simple **favorable**, sous réserve que la doctrine CDPENAF soit reprise dans son intégralité.

La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Chanteix.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Le président de séance,

M. Chris Van  Vaeranbergh,

Tulle, le 05 JUIN 2026

Le directeur départemental des
territoires,

à

Monsieur le maire
Mairie
20 rue Jean Carou
19330 Chanteix

Objet : avis sur la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chanteix

Par courrier du 10 mars 2026, vous m'avez notifié le dossier de la procédure de modification de droit commun n° 1 (M1) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chanteix, prescrite le 23 avril 2025.

La M1 consiste :

1. à étendre une zone agricole (zone A) sur une zone agricole où les constructions, même à usage agricole, sont interdites (zone agricole inconstructible, Ai) pour permettre la réalisation d'un projet de construction agricole sur le secteur de Grand Champ ;
2. à faire évoluer certains éléments du règlement écrit notamment :
 - a) supprimer les règles d'emprise au sol des constructions à usage d'habitat et des annexes définies dans les zones urbanisées, Ua et Ub (article 9 des zones Ua et Ub) ;
 - b) supprimer les règles de conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zones Ua, Ub et à urbaniser (1AU) (article 8 des zones Ua, Ub et 1AU) ;
 - c) corriger la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone (article 7 de l'ensemble des zones) ;
 - d) reprendre la doctrine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) relative aux règles concernant la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments d'habitation existants en zones A et N

ML

La procédure de modification de droit commun au titre des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme est adaptée pour ces évolutions du PLU qui modifient seulement le règlement graphique et écrit :

Concernant le point 1, deux remarques sont à formuler :

- l'extension de la zone A (d'une surface de 8 800 m²) sur la zone Ai pour permettre, dans le cadre d'une nouvelle orientation agricole (production de fruits rouges), la création d'un bâtiment agricole se situant dans une vaste zone non constructible (Ai et N sur Chanteix, N sur Saint-Pardoux-l'Ortigier et une zone non constructible, Znc sur Lagraulière) ;

- en l'absence de données sur le projet de bâtiment (superficie, hauteur...), il est difficile d'examiner sa possible intégration au sein du siège de l'exploitation. Des plateformes autour de la ferme, à une centaine de mètres au sud, pourraient être en capacité d'accueillir le projet sans compromettre la future transformation du siège d'exploitation et sans avoir à modifier le zonage actuel. Il est, en effet, seulement indiqué dans la notice de présentation que le siège d'exploitation est voué à être transformé en zone touristique et d'événementiel, par adaptation des bâtiments existants en hébergement touristique et en salle de réception, sans explication sur les raisons de la non compatibilité des deux projets. De plus aucune certitude n'est émise quant à l'arrêt de l'activité d'élevage bovins actuellement existante.

Le terrain prévu dans le cadre de la modification, bien qu'actuellement classé en Ai, ne présenterait pas d'enjeux paysagers très forts. Toutefois si le bâtiment devait être implanté sur cette nouvelle zone A, compte tenu de la topographie du versant (perception depuis la RD 34 qui longe la parcelle concernée) et de la présence d'un rive-rain (à environ 120 m au nord), il faudra veiller, dans la mesure des contraintes d'exploitation, à implanter le bâtiment à l'altitude la plus basse possible de la future zone A, en évitant un accès et une entrée côté sud. La haie arborée, classée en espace boisé classé (EBC) à l'occasion de cette modification, participerait également à limiter les vues depuis le nord sur la future construction agricole.

Concernant le point 2, les évolutions de certains éléments du règlement écrit présentées aux points a), b), c), n'appellent pas d'observation de ma part.

Pour ce qui est du point d), certains points relatifs aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants en zones A et N sont à compléter ou à reprendre, afin de répondre à la doctrine CDPENAF dans son intégralité, comme le souhaite la collectivité :

- pour la zone A comme pour la zone N, la rédaction ne reprend pas, comme précisé dans la doctrine, l'obligation pour les annexes et les extensions des habitations existantes de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; reprendre, dans le règlement, la rédaction proposée dans la doctrine ;

- articles A-9 et N-9 emprise au sol des constructions.

Le 1^{er} alinéa définit que l'emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment, sans clairement préciser, contrairement à la doctrine, que cette règle s'applique aux annexes ; à préciser dans le règlement ;

D'autre part le règlement indique que l'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 70 m² en mentionnant « hors piscines » ; cette mention n'existe pas dans la doctrine : mention à supprimer ;

- article A-10 hauteur maximale des constructions.

Pour les extensions des constructions d'habitation, il est précisé dans le règlement que la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur au faîtage des constructions existantes ou 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Dans la doctrine, il est fait mention de la construction principale ; à modifier dans le règlement du PLU ;

- article N-10 hauteur maximale des constructions.

Le règlement tel que proposé, définit la hauteur maximale des constructions en précisant que cette règle est également valable pour les extensions des constructions d'habitation ce qui n'est pas en adéquation avec la doctrine qui précise que « 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 dans le cas de toitures terrasses » ; pour les extensions reprendre la règle tel que définie dans la doctrine.

À noter que la règle retenue pour la hauteur maximale des annexes (Article A-10 et A-10) est plus restrictive que celle de la doctrine CDPENAF (3 m à l'égout dans le règlement du PLU ; limitée à 6 m au faîtage ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasses dans la doctrine).

Au vu des observations ci-dessus, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Charleix, sous réserve de :

pour le point 1. :

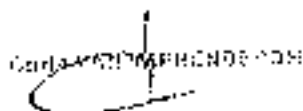
- implanter le futur bâtiment à proximité du siège d'exploitation dans la zone A existante ;
- en cas d'impossibilité, construire celui-ci à l'altitude la plus basse possible sur la future zone A ;

pour le point 2.d) :

- reprendre les éléments du règlement écrit pour se mettre en cohérence avec la doctrine CDPENAF ;
- apporter des justifications si le choix relatif à la hauteur maximale des annexes est maintenu.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire et accompagner la collectivité dans sa démarche.

Le directeur départemental,


Christophe MARCHAND

Mme Emmanuelle VERGNOL
Déléguee Territoriale

Dossier suivi par : Josiane RAYMOND
Mail : j.raymond@inao.gouv.fr
NRéf : 26 - EVJR/NF - 187

Monsieur Le Maire
20 rue Jean Carou
19330 CHANTEIX

Aurillac, le 2 Avril 2026

Objet : Modification de droit commun n°1 du PLU CHANTEIX

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu par mail du 10 mars 2026, votre projet modification de droit commun n°1 du PLU de CHANTEIX.

La commune de CHANTEIX est incluse dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Chapon du Périgord", "Poulet du Périgord", "Poularde du Périgord", "Agneau du Limousin", "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Jambon de Bayonne", "Porc du Limousin" et "Veau du Limousin".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet d'élaboration, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice et par délégation
La Déléguee Territoriale,



Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT19

Document A7



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Chanteix (19)**

Avis NA-2026-015091/A PP

Porteur du Plan : Commune de Chanteix

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 12 mars 2026

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 27 avril 2026

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Patrice GUYOT.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chanteix. Le PLU de Chanteix a été approuvé le 11 juillet 2017 et a fait l'objet, au stade de son élaboration, d'une dispense d'évaluation environnementale par décision préfectorale¹ du 28 janvier 2016.

Le projet de modification n°1 du PLU est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

Située dans le département de la Corrèze, Chanteix est une commune rurale accueillant 615 habitants en 2022 (INSEE) répartis sur un territoire de 1 947 hectares. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Tulle regroupant 43 communes et 43 550 habitants en 2022 (INSEE). Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Tulle approuvé le 9 avril 2009, en révision à l'échelle de la communauté d'agglomération de Tulle depuis 2021. Le SCoT en cours de révision intègre le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).



Figure 1 : Localisation de la commune de Chanteix et du secteur concerné par la modification n°1
(Source : OpenStreetMap et rapport de présentation page 18)

Un premier projet de modification n°1 du PLU a été soumis à évaluation environnementale par avis conforme² de la MRAe du 28 mars 2024. Il prévoyait à l'époque la création de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat d'une superficie totale de 7 100 m², la création d'un STECAL à vocation d'hébergement touristique d'une superficie de 5 000 m² et la création d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée, le reclassement en zone agricole A des secteurs de « Fleygnac », « Le Grand Champ » et le « Bressoux » tous classés en zone agricole Ai³, la modification des règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions en zones ouvertes à l'urbanisation U et AU et de la règle relative aux extensions des constructions et des annexes à vocation d'habitat en zones agricole A et naturelle N.

L'avis conforme de la MRAe avait relevé en particulier que le dossier de modification n°1 :

- ¹ <https://www.corrèze.gouv.fr/content/telechargement/12748/54534/file/Decision+cas+par+cas+PLU+Chanteix+28012016.pdf>
- ² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac-2024-15429-m1-plu-chanteix_19_.pdf
- ³ les zones Ai n'autorisent que certaines constructions agricoles, les tunnels et serres à condition d'être démontables

- ne justifiait pas en quoi l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles classés A1 répondait aux besoins fonciers de la commune, ni n'expliquait le choix des parcelles concernées, en lien avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- ne démontrait pas sa cohérence avec les objectifs du PADD, qui visent à favoriser la compacité des zones constructibles dans une logique de développement territorial reposant sur une gestion raisonnée et économe de l'espace;
- ne présentait pas d'inventaires naturalistes permettant d'identifier et de caractériser, de manière proportionnée, les sensibilités écologiques au droit des secteurs de projet et que l'absence d'incidences notables des projets d'ouvertures à l'urbanisation sur les milieux naturels sensibles et les cent nuires écologiques locales n'était pas démontrée;
- ne quantifiait pas l'augmentation de la capacité d'accueil des zones U et AU résultant du renforcement des possibilités d'urbanisation prévu par le projet d'évolution réglementaire;
- n'apportait pas de bilan de la mise en œuvre du PLU, en vigueur indiquant le nombre de logements réalisés depuis son approbation, les espaces consommés et les surfaces encore disponibles pour justifier l'ouverture d'espaces à urbaniser supplémentaires et ne précisait pas la cohérence de la modification n°1 du PLU avec le PADD en matière d'objectifs démographiques et de réalisation de logements;
- n'analysait pas les effets cumulés potentiels sur l'environnement de la procédure de modification n°1 et de la procédure de modification simplifiée n°1, conduites en parallèle, et qu'il ne permettait pas de s'assurer que l'ensemble des évolutions apportées au projet de territoire ne remettait pas en cause les orientations définies par le PADD.

II. Objet de la modification n°1

Le présent projet de modification n°1 ne porte que sur une partie des objets de la modification n°1 de 2024 ; la création des STECAL ayant été supprimée. Il vise ainsi :

- reclasser en zone agricole A le secteur « Le Grand Champ » actuellement classé en zone agricole A1, dans le but de réaliser un projet de construction agricole pour entreposer du matériel et la logistique de récolte en vue d'une réorientation agricole ;
- 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 LAU ;
- corriger la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de chaque zone du règlement ;
- définir une emprise au sol maximale de 50 m² pour les bâtiments, 20 m² pour les abris de jardin et 70 m² hors piscine, pour l'ensemble des annexes ; porter la surface de plancher à ne pas dépasser de 100 à 250 m² pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation; fixer une hauteur lointique à celle des constructions existantes pour ces extensions, ou à 4 m en cas de toiture terrasse, dans les zones A et N, afin de respecter la doctrine de la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement du projet de modification n°1 du PLU de Chanteix

1. Qualité générale du dossier

Le dossier comporte une notice de présentation comprenant un résumé non technique comportant les incidences sur l'environnement du reclassement en zone agricole A du secteur « Le grand champ », les règlements graphique et écrit modifiés. Il ne répond pas aux exigences des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale énoncés à l'article R. 151-3.

En effet, l'évaluation environnementale présentée ne couvre que l'objet relatif au reclassement de parcelles en zone A dans le secteur « Le Grand Champ » et pas les évolutions du règlement écrit.

Aucun dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre de la modification n°1 n'est prévu dans le dossier.

De plus le résumé non technique doit résumer les différents éléments du rapport de présentation et décrire la manière dont l'évaluation environnementale a été menée, ce que l'on ne retrouve pas clairement dans le document présenté.

En l'état, le dossier ne constitue pas une évaluation environnementale proportionnée de la modification n°1 du PLU comme attendu réglementairement.

La MRAe demande d'étudier les incidences sur l'environnement de tous les objets de la modification n°1 et de définir un dispositif de suivi des effets de cette modification, informations demandées par le Code de l'urbanisme en matière d'évaluation environnementale. La MRAe demande également de compléter le résumé technique pour fournir au public une bonne information du projet, de ses effets sur l'environnement et de la démarche d'évitement-réduction des incidences mise en œuvre.

Les modifications du règlement écrit, qui visent à simplifier, corriger et intégrer la doctrine de la CDPENAF⁴ dans le règlement écrit facilitent les possibilités d'urbanisation des zones U et AU. Ces évolutions sont susceptibles d'engendrer des impacts sur l'environnement, notamment en matière d'artificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales, de déplacements, et d'évolution des formes urbaines. La MRAe note que la doctrine de la CDPENAF n'est pas présente dans le dossier et recommande de l'annexer au rapport de présentation.

De plus, dans son avis précédemment émis, la MRAe avait déjà souligné que l'augmentation de la capacité d'accueil des secteurs urbains ou ouverts à l'urbanisation n'avait pas été quantifiée.

La MRAe demande que l'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines induite par les modifications réglementaires soit quantifiée et, par la suite, d'en évaluer les effets sur l'environnement.

Le cas échéant, il conviendra de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences liées à la modification n°1 sur l'environnement.

En l'absence d'évaluation environnementale aboutie sur l'ensemble des objets de la modification n°1 du PLU, la suite du présent avis se limite à faire des recommandations relatives au reclassement des parcelles Ai en A dans le secteur « Le grand champ ».

2. Justification et incidences du projet de modification

Un exploitant agricole, dont le siège d'exploitation actuel se situe dans le hameau de « Bellevue », souhaite réorienter progressivement son exploitation agricole d'élevage bovin vers la culture de fruits rouges. Il envisage également de diversifier son activité en développant une offre touristique et événementielle (hébergements, salle de réception). À cette fin, le changement de destination des bâtiments existants du siège d'exploitation est nécessaire ; cela est, en partie, rendu possible par la modification simplifiée n°1⁵ du PLU de 2025. Afin d'accompagner sa réorientation agricole, l'exploitant projette la construction d'un bâtiment de stockage au nord du secteur du « Grand Champ », objet de cette modification n°1 du PLU.

Les bâtiments existants n'étant pas adaptés au type de stockages envisagés, le dossier justifie la nécessité de choisir un site d'implantation de nouveaux bâtiments de stockage.

Sans justification, le dossier explique que le changement d'activité du secteur « Le Grand Champ » ne permet pas d'implanter le futur bâtiment agricole à proximité des constructions actuelles dans la zone agricole A actuelle.

Plusieurs secteurs d'implantation du nouveau bâtiment de stockage sont envisagés à proximité du secteur « Le Grand Champ » :

- la parcelle AN 62 au sud du hameau « Bellevue », en grande partie plantée de fruits rouges, pourrait accueillir le bâtiment sur sa partie nord, mais cette zone fait partie d'une grande prairie de pâturage qui pourrait être plantée ultérieurement ;
- d'autres parcelles disponibles (AO 266, 211 et 213) ne peuvent accueillir le bâtiment agricole car de tailles réduites et morcelées par la présence de boisement sur les pourtours selon le dossier.

Ainsi, le choix est fait de reclasser des parcelles classées en zone Ai au nord du secteur du « Grand Champ ».

⁴ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

⁵ Cette première modification simplifiée a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 17 février 2025: https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/MG/pdf/vp-2024-16929-ms1-plu-chamix_19_signe.pdf



Figure 2 : Extrait du règlement graphique du PLU avant modification



Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PLU après modification

La MRAe estime que cette démonstration manque de précision d'autant plus que les parcelles reclassées en zone agricole A sont elles-mêmes fragmentées par des boisements de feuillus. Par ailleurs, le dossier ne permet pas d'appréhender la logique, ni les effets cumulés du projet d'aménagement d'ensemble associé au changement de destination prévu dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

La MRAe renouvelle sa demande d'analyse des effets cumulés potentiels sur l'environnement des procédures de modification n°1 et de modification simplifiée n°1 du projet de PLU afin de juger des effets du projet global d'aménagement de l'exploitation agricole. Il est également demandé de justifier la manière dont l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles classés A_i répond aux besoins de maîtrise foncière de la commune, d'expliquer le choix des parcelles concernées en cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation fixés par le PADD, et de montrer en quoi cette démarche s'inscrit dans une logique de compacité des zones constructibles et de gestion économe de l'espace.

3. Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

La carte de la trame verte et bleue du PLU de Chanteix en vigueur est présentée dans le dossier et illustre les continuités écologiques à l'échelle de la commune. Le dossier précise que les parcelles reclassées en zone A au nord du secteur du « Grand Champ » se trouvent en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toutefois, la carte ne présente pas une échelle suffisamment précise ni un niveau de détail adapté pour garantir une prise en compte effective des zones d'intérêt écologique au sein de ces parcelles dans le cadre du projet de modification.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'analyse environnementale propre aux parcelles reclassées en zone A sur le secteur du « Grand Champ » qui permettrait d'établir un état initial de l'environnement adapté et de vérifier l'absence d'effets notables de leur ouverture à la construction sur les continuités écologiques locales et les milieux les plus sensibles. Le défaut d'investigation de terrain proportionnée ne permet pas d'avoir une description suffisante des enjeux écologiques des secteurs de projet.

La MRAe demande de réaliser une évaluation proportionnée des incidences du projet de reclassement en zone A des parcelles situées au nord du secteur du « Grand Champ » sur la préservation de la faune, de la flore, des zones humides ainsi que sur les 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 biologique⁶.

⁶ Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protgees.pdf

JK7

Département de la CORREZE

Arrondissement de TULLE
Canton de NAVES



MAIRIE
DE
SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES

Code Postal : 19330

Tél : 05.55.29.32.33

Fax : 05.55.29.42.30

E-mail : mairie.st.germain.les.vergn@wanadoo.fr
Site : www.mairiestgermainlesvergn19.com

REPUBLIQUE FRANCAISE

Document A3

REÇU LE 31 MARS 2026

Monsieur Jean MOUZAT
Maire
Mairie de Chanteix
20 rue Jean Carou
19330 Chanteix

St-Germain-Les-Vergnes, le 24 Mars 2026.

Objet : Projet de modification de droit commun n°1 du PLU – Commune Chanteix.

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande par courrier en date du 10 mars 2026, je vous informe que j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes respectueuses salutations.



Alain PENOT, Maire.

Chambre d'Agriculture de la Corrèze
Immeuble Consulaire - Puy Pinçon
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 - 19001
TULLE
Tél. 05 55 21 55 21 -



 Pôle Urbanisme, Agronomie, Eau et Environnement

Immeuble Consulaire - Puy Pinçon
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 - 19001 TULLE
REF : DC/PA/NL
Dossier suivi par : PA
patrick.auger@correze.chambagri.fr
Tel. 05 55 21 54 58

Monsieur le Maire

Mairie

Le bourg,

19330 CHANTEIX

Tulle le 20 Mars 2026

Objet : CHANTEIX - Modification PLU Numéro 1

REÇU LE 25 MARS 2026

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour étude et avis, la modification numéro 1 de votre PLU, ce dont nous vous remercions.

La présente modification porte sur deux points distincts :

- Point 1 : extension d'une zone A sur une zone Ai (secteur du Grand Champ) afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole nécessaire à la réorientation d'une exploitation vers la production de fruits rouges (cassis et groseilles) sur 16 ha ;
- Point 2 : modifications du règlement écrit portant sur l'emprise au sol en zones Ua et Ub, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, et la mise en conformité des articles A-9, N-9, A-10 et N-10 avec la doctrine CDPENAF 19 sur les extensions et annexes des habitations en zones A et N.

Concernant l'extension en zone A, nous émettons **un avis favorable**, même si la notice ne précise pas la surface ni le volume prévisionnel du bâtiment. Pour 16 ha de fruits rouges, le dimensionnement devra être justifié au stade du permis de construire. La possibilité d'une couverture photovoltaïque devra être présentée comme un complément et non comme le motif premier du projet.

Ensuite, concernant les modifications du règlement écrit, nous sommes également globalement favorable. Le Point 2 met substantiellement en conformité le règlement des zones A et N avec la doctrine CDPENAF 19 : les seuils d'emprise au sol, les distances d'implantation des annexes,

le plafond d'extension (corrigé de 100 m² à 250 m²) et la règle « petits bâtiments » (jusqu'à 150 m² pour les existants inférieurs à 100 m²) sont désormais conformes à la doctrine. Une divergence résiduelle existe sur la hauteur des annexes, plus restrictive que la doctrine, ce qui reste acceptable.

Par conséquent, après analyse des documents fournis, notre compagnie en tant que personne publique associée émet un **AVIS favorable** sur l'ensemble de votre document.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.



Daniel COUDERC

Président de la Chambre d'Agriculture de la Corrèze