

**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).

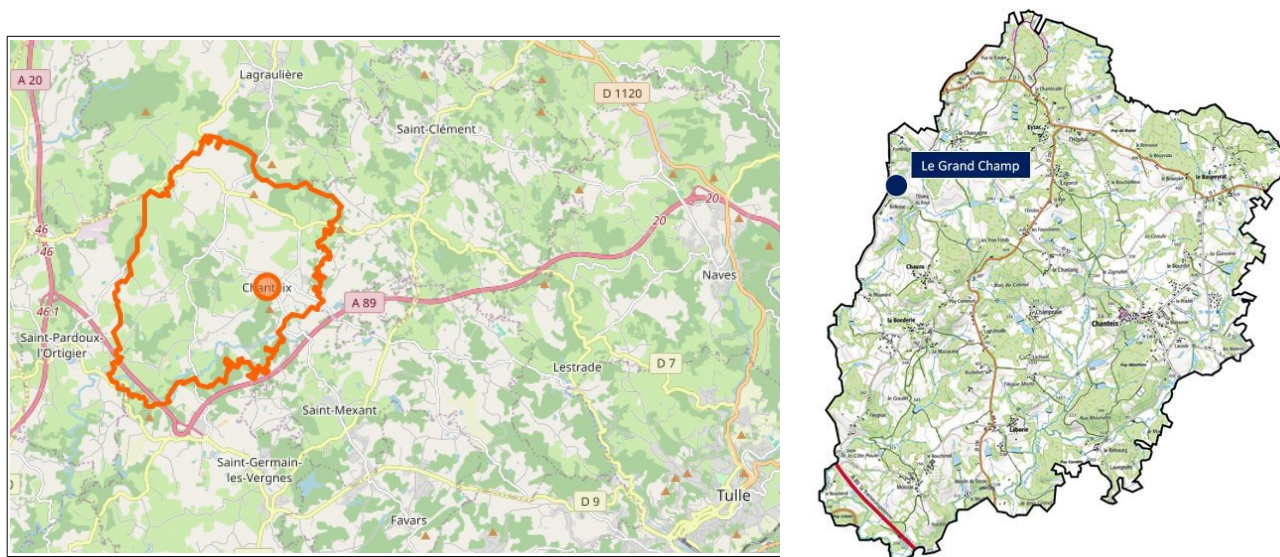


Figure 1 : Localisation de la commune de Chanteix et du secteur concerné par la modification n°1
(Source : OpenStreetMap et rapport de présentation page 18)

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.correze.gouv.fr/contenu/telechargement/12748/94534/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 Ai 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 continuités 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 identifiant 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 à :

- reclasser en zone agricole A le secteur « Le Grand Champ » actuellement classé en zone agricole Ai, 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 1AU ;
- 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 identique 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/IMG/pdf/pp-2024-16929-ms1-plu-chanteix_19_signe.pdf

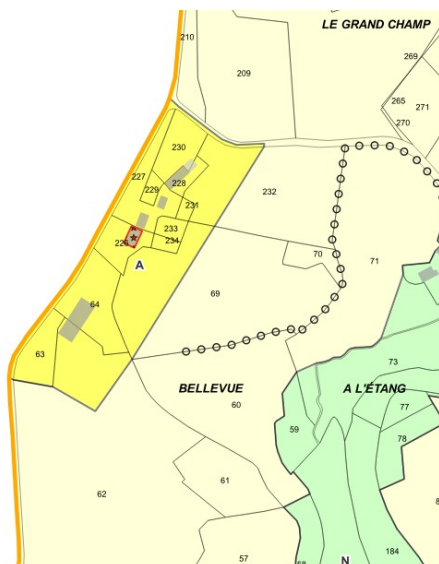


Figure 2 : Extrait du règlement graphique du PLU avant modification

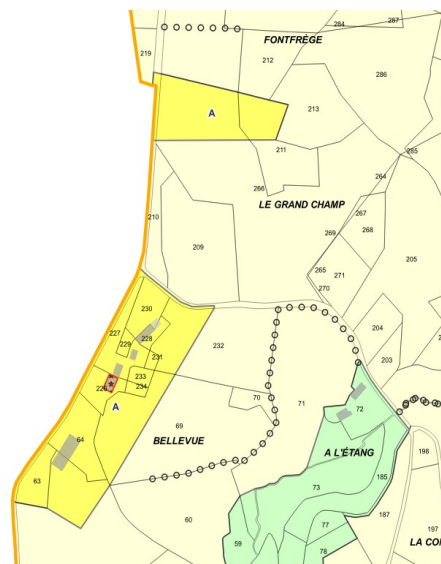


Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PLU après modification

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 Ai 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/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Il convient de préciser la sensibilité écologique de ces parcelles, et de rechercher la présence potentielle de zones humides, à caractériser en application des dispositions de l'article L. 211-1⁷ du Code de l'environnement, selon les critères pédologiques ou floristiques

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de modification n°1 vise à reclasser des parcelles en zone agricole A actuellement classées en zone agricole Ai dans le secteur « Le Grand Champ » et à apporter des modifications au règlement concernant les règles d'emprise au sol des constructions à usage d'habitat en zone Ua et Ub, les règles de condition d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Ua, Ub et 1AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur toutes les zones et les règles relatives aux constructions à vocation d'habitation, à leurs extensions et aux annexes en zones agricole A et naturelle N.

Le dossier présente une analyse incomplète des incidences de l'ensemble des objets de la modification n°1 du PLU, une justification limitée des choix d'aménagement, une absence d'étude des effets cumulés, ainsi que des données écologiques insuffisantes. Il ne présente pas de manière satisfaisante la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec les objectifs du PADD.

Pour pallier ces manques, la commune doit compléter son évaluation en quantifiant les impacts sur l'artificialisation des sols, en menant des inventaires naturalistes adaptés et en analysant les alternatives d'aménagement. Il est également nécessaire d'apporter une justification plus argumentée des choix urbanistiques, fondée sur la compacité et la gestion économe de l'espace et de prévoir un dispositif de suivi pour accompagner le projet.

La MRAe considère que l'évaluation environnementale présentée ne permet pas de s'assurer que la modification n°1 du PLU de Chanteix est de moindre incidence sur l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 10 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot

⁷ Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.