

A l'intention du président de la commission d'enquête publique, Monsieur Renée boudoux et des membres de la commission d'enquête publique : Messieurs Jérôme Sagne, Frédéric Cartriens et Didier Lalot.

Présentée par :
Madame Chrystelle FATOU 189 Route de la Tronche
19190 ALBIGNAC

Demande d'étude :

Dans le cadre du Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Midi Corrèzien, demande de maintien de la constructibilité partielle de la propriété située à Ombinat

Sommaire

1. Objet de la contribution
2. Présentation de la propriété
3. Situation avant l'arrêt du PLUi
4. Les démarches entreprises et Les décisions administratives
5. Les contradictions relevées
6. La cohérence de la demande avec les objectifs du PLUi
7. Une demande raisonnable
8. L'absence de justification du déclassement intégral
9. Demande présentée à la Commission d'enquête
10. Liste des annexes

1-Objet de ma contribution :

« Ma démarche ne consiste pas à contester le principe du PLUi ni les objectifs de maîtrise de l'urbanisation. Je sollicite uniquement un réexamen de la situation particulière de ma propriété, afin que le classement retenu demeure cohérent avec les caractéristiques du site, les autorisations administratives délivrées, les objectifs du PLUi, du PADD et plus largement du SCOTT. Mais aussi et surtout afin de protéger des projets familiaux et touristiques qui y sont attachés.

2- présentation de la propriété, son historique et son rayonnement sur la région :

- La propriété a été achetée le, 20 avril 2011(doc1)
- Elle se situe sur le lieu dit d'Ombinat sur la commune d'Albignac dont l'église Notre -Dame du XI siècle est classée au monument historique depuis 72. De nombreux autres sites culturels sont à proximité : Aubazine à moins de 10 minutes avec sont abbaye cistercienne du XII ième siècle , sa chapelle orthodoxe et le canal des moines. Le chemin St Jacques de Compostelle passe (commune. Nous sommes en proximité de nombreux sites touristiques(collonges la rouge, Turenne et son château, cascades de Gimel, lac de miel et du Coiroux...). J'ai particulièrement plaisir à faire découvrir et partager l'ambiance festive et les producteurs des marchés de pays de Corrèze
- les parcelles concernées :634 635 642 657 658 659 toutes classées en secteur A constructible depuis le PLUi de 2005 remanié en 2011
- La contenance totale est de 2 hectares 9.
- La propriété se compose d'un ensemble de bâtiments, d'une piscine, d'une zone de prairie et d'une partie en forêt.(doc2)

- elle se situe au milieu du hameau Ombinat avec une maison de chaque côté , une en contrebas avec deux dépôt de permis de construire accordés en contrebas. au dessus de la propriété se situe un bois bordé d'un chemin communal. (doc3)
- la vue imprenable sur le bassin de Brive-La-Gaillarde et la quiétude du lieu sont particulièrement appréciés des voyageurs.(doc3)
- cette propriété est desservie par un chemin communal entre la propriété et le bois. Une voie communale sur un côté. Une mitoyenneté sur l'autre côté et une départementale en contrebas.
- depuis 2019 la propriété propose deux chambres d'hôte. Et depuis trois ans ces chambres sont ouvertes aussi à l'échange de maison. Ce projet existant n'est pas sans impact sur le rayonnement de la commune et de ses voisines.
- la partie boisée a pour projet la mise en place d'apiculture.
- Je ne cesse d'oeuvrer à un environnement de plus en plus écologique.

3- situation avant le dépôt du projet de PLUi :

- L'ensemble des parcelles étaient constructibles (doc1)
- plusieurs projets étaient alors envisageables (agrandissement ou modification de l'habitat ou de la piscine pour la rendre plus écologique dans un avenir.
- possibilité d'augmenter l'offre déjà existante d'accueil de vacanciers par la réalisation d'un gîte.
- possibilité d'offrir à l'une de mes filles en RQTH de s'installer à proximité par la réalisation d'un habitat sur l'une des parcelles.
- En cas de vente ou de la nécessité de partager l'habitat en vieillissant...), tout était possible.

4-Les démarches entreprises et décisions administratives :

- j'apprends en décembre qu'une commission s'est tenue en novembre 2025 :la CDPENAF et qu'à l'issue de cette commission l'ensemble des terrains constructibles de ma propriété sont reclassés en terrain agricole.
- Dans un premier une réflexion sur dépôts de permis de construire avec rendez-vous avec le spanc, la voirie.
- Au préalable en janvier 2026, le spanc a donné d'une part, un avis favorable pour l'implantation de terrain à bâtir (étant donnée la faible pente) et d'autre part aucune contre-indication à un agrandissement des bâtis existant (au regard de l'assainissement existant).
- Le délai étant trop court et sur les conseils du service départemental, orientation début février vers une division qui protège aussi le bâtis.
- Intervention sur site du géomètre début février.
- Dans la foulée, dépôt CU le 06/02 puis dépôt de la DP le 16/02 (doc 5 et 6). IL m'avait été assuré verbalement que même dans l'urgence, un délais d'une semaine suffisait pour que les documents d'urbanisme soient signés en mairie avant l'approbation du plui.
- Cela n'a pas été le cas. Dépôt pour approbation du PLUI midi corrézien le 26/02/2026 suivie d'une délibération du conseil municipal le 8/04/2026.
- le 3 mars 2026 a été statué un nouveau découpage des parcelles.(doc4)

-Le nouveau découpage des parcelles A1080,A1081,A1083,A1084,A1078,A1079 ajouté aux parcelles A657, A658, A659 et A642 a été conçu dans le but de protéger les bâtiments existants comprenant le jardin ornemental, potager, poulailler et piscine, deux lots pour terrain à bâtir, une zone forêt qui peut être déclassée sans conséquence, deux parcelles dont

j'accepterais un déclassement en espérant que la surface sera insuffisante pour ne pas y voir un jour l'implantation de panneaux photovoltaïques ou autre. Je profite pour faire une aparté sur le fait qu'un à deux postes pour démarcher sur les terrains agricoles ont vu le jour en région aquitaine.

- cette nouvelle division s'est réalisée dans l'urgence.

Ces deux lots à bâtir ne seront probablement valable que 18 mois à partir du 03/03/26 soit un an après les conclusions de l'enquête publique.

Et en ce qui concerne mes bâtiments, étant données leur superficie.

Il me semble avoir agi de bonne foi.

Je n'ai jamais cherché à contourner les règles. Au contraire, j'ai sollicité la mairie et les conseils départementaux, demandé avis et conseils, fait intervenir un géomètre, l'avis du spanc, obtenu un certificat d'urbanisme, une déclaration préalable, les accords d'accès, et engagé des frais. Etant donnée le contexte habitable existant, aucune modification ou grandissement possible légal, que ce soit à usage personnel, familial ou à vocation culturelle ne sera possible si la propriété est soumise aux réglementations légales des terrains agricoles. Cela m'enlèverait même en cas de vente toute possibilité d'évolution.

5- les contradictions relevées :

Une contradiction administrative :

Il m'est accordé officiellement une division parcellaire destinée à préserver des droits à construire alors que, dans le même temps, le PLUi prévoit de supprimer toute constructibilité. Cette contradiction est difficile à comprendre et mérite une explication

Une incohérence territoriale.

Ma propriété est située dans un hameau existant, entourée d'habitations, desservie par les réseaux et bordée par plusieurs voies. Le maintien d'une constructibilité limitée sur certains lots paraît compatible avec les objectifs affichés du PLUi.

6 -Une demande raisonnable :

Je ne souhaite pas que les 2,9 hectares restent constructibles. J'accepte que 1,1677 hectare soit reclassé pour une partie en prairie et terrain boisé . Je sollicite uniquement le maintien des secteurs correspondant aux bâtiments existants, au projet familial de ma fille reconnue RQTH, à l'activité de chambre d'hôtes et à la cohérence de l'ensemble de la propriété.

Ma requête vise uniquement à solliciter un réexamen de la situation particulière de ma propriété, afin que le classement retenu demeure cohérent avec les caractéristiques du site, les autorisations administratives délivrées et les objectifs poursuivis par le PADD.

7- une demande cohérente avec les objectifs du PLUi : (doc7)

Page 59 PADD : « renforcer le rôle central des pôles d'équilibre via un accueil soutenu d'une population nouvelle... Mettre en œuvre une politique d'habitat au profil d'accueil, une population familiale visant à rééquilibrer la pyramide des âges, tout en favorisant une cohésion sociale d'accession au regard du règlement littéral, Les parcelles susceptibles de

conserver leurs constructibilité ont été soigneusement délimiter par les services de la départementale et mise en pratique par le géomètre.

Page 60 montre que la demande ici présente se situe en dehors des zones préservées.

Page 61 : le projet de conservation d'une constructibilité ici présent se situe en dehors des secteurs en discontinuité. 61: « le secteur d'Ombinat est classé en zone UBB dans le projet P, lui afin de permettre la réalisation de construction et usage d'habitation... Habitat dispersé... Le PLU prévoit la densification de ce secteur ... Les parcelles concernées, aujourd'hui, occupé par des prairies agricoles sont desservies par une voie communale, et bénéficier d'un raccord au réseau... Le classement vise a, encadrer et structurer le développement résidentiel dans ce secteur isolé... Leur urbanisation n'aura aucun impact sur les milieux naturels... En revanche, elle impactera des milieux agricoles : prairie». C'est pour cette raison que je propose de conserver une partie de prairie. Actuellement l'agriculteur qui entretenait les terrains sur Ombinat vient de réaliser une reconversion. A ma connaissance, il ne reste sur Albignac qu'un seul agriculteur qui ne souhaite pas entretenir plus de terrain qu'il n'en possède déjà. La situation est similaire sur la commune voisine de Pallazinge avec un départ à la retraite récent d'un agriculteur. Ce contexte pose un réel souci pour les entretiens de prairie qui risquent à plus ou moins long terme de devenir des friches ; Pour finir, « Ce secteur représente un enjeu environnemental, nul à faible... Il est préconisé de préserver les arbres isolés ». Il n'y a aucun arbre sur cette prairie. Le dernier noyer s'est déraciné lors de la tempête de juin 2025.

Alors, pourquoi retirer toute possibilité d'évolution d'une propriété déjà bâtie, desservie et intégrée dans le tissu du village, alors que le droit de l'urbanisme cherche normalement à privilégier la densification et la réutilisation du bâti existant plutôt que l'ouverture de nouveaux espaces ?

8_Absence de justification du déclassement intégral :

Une impossibilité à trouver ou se voir délivrer le compte rendu d'analyse de la CDPENAF qui à eu lieu en non présentiel en novembre 2025. A priori selon le cabinet d'expertise de malemort, ce document reste interne alors que la loi stipule que tout document peut être transmis aux concitoyens.

Une impossibilité a savoir si le conseil municipal du 20 avril 2026 a émis des réserves.(doc8)
Nous ne disposons que d'un arrêté qui décrit les parcelles qui conservent leur constructibilité.(doc9)

9-Demande présentée à la Commission d'enquête :

Au regard des éléments développés dans la présente contribution, je sollicite respectueusement de la Commission d'enquête qu'elle recommande le maintien en zone constructible :

des parcelles supportant les bâtiments existants (657, 658 et 659) et des lots A1080, A1081, A1079 et A1084 issus de la division parcellaire régulièrement autorisée ;
tout en prenant acte que les parcelles A1078, A1083 et A 642 pourraient demeurer classées en zone agricole si cela contribue à la cohérence générale du projet. La parcelle A1082 est donnée au département pour améliorer la visibilité sur la voirie.

Cette solution permettrait de concilier les objectifs de préservation des espaces agricoles avec le respect d'une propriété bâtie existante, des autorisations administratives délivrées et des projets familiaux et touristiques portés depuis plusieurs années. Elle serait en cohérence avec le PADD.

Le cas échéant, je souhaite obtenir le compte rendu d'analyse de la commission du 26/03/2026 avec les justifications du déclassement de toutes les parcelles de ma propriété ainsi que le compte rendu avec la présence d'avis favorables ou défavorables ou de réserve du 20 avril 2026.

« Compte tenu des conséquences irréversibles que le classement projeté (zonage) est susceptible d'avoir sur l'avenir de ma propriété, de mes bâtiments existants, des projets familiaux qui y sont attachés ainsi que des projets culturels et d'accueil touristique susceptibles de contribuer à l'attractivité et au rayonnement de la commune, je sollicite respectueusement un examen particulièrement attentif de la présente contribution par l'ensemble des membres de la commission d'enquête. »

La présente contribution sera remise à l'attention de l'ensemble des membres de la commission d'enquête afin que chacun dispose des mêmes éléments d'appréciation lors de l'examen du dossier.

« ...des projets familiaux, des projets culturels et des activités d'accueil touristique que je développe et souhaite poursuivre, en contribuant à la vie locale, à l'attractivité et au rayonnement de la commune. »

Ci joints les documents annexes précités.

Le 15/07/2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. L. L.' or similar, written in a cursive style.

L'AN DEUX MILLE ONZE
Le VINGT AVRIL,

Maître Michel BRUGEILLE, Notaire à NOAILLES (Corrèze), soussigné.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées,
contenant : VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE et de MEUBLES et OBJETS
MOBILIERS.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Marie-Claude Andrée Yvette DAYRAUD, Sans profession, épouse de
Monsieur Dominique Jacques HYLLAIRE demeurant à ALBIGNAC (Corrèze) Ombinat.
Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 7 mai 1949.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de ALBIGNAC (Corrèze) le
13 août 2005.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

ACQUEREUR

Monsieur Arnaud Gérard Maurice SCREVE, Enseignant, et Madame Christelle Carole FATOU, Enseignante, son épouse, demeurant ensemble à SAINTE FEREOLE (Corrèze) 1 Rue des Pradelles.

Nés, savoir :

Monsieur à HENIN BEAUMONT (Pas-de-Calais) le 21 avril 1968.

Madame à AVION (Pas-de-Calais) le 28 décembre 1967.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LE TOUQUET PARIS PLAGE (Pas-de-Calais) le 4 décembre 1993.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés 'L'ACQUEREUR', agissant solidairement entre eux.

INTERVENANT :

CONJOINT DU VENDEUR

Monsieur Dominique Jacques HYLLAIRE époux de Madame Marie-Claude DAYRAUD venderesse aux présentes, sus-nommée, demeurant à ALBIGNAC (Corrèze) Ombinat.

Né à BRIVE LA GAILLARDE (Corrèze) le 15 juin 1949.

PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Marie-Claude DAYRAUD est ici présente.

Monsieur et Madame SCREVE sont ici présents.

Monsieur Dominique HYLLAIRE est ici présent.

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

I – IMMEUBLE(S)

Sur la commune de ALBIGNAC (Corrèze) Ombinat.

Un enclos comprenant :

Maison à usage d'habitation construite en pierre, couverte en tuiles, comprenant de plain-pied : cuisine, espace véranda salon ; salon, wc -

Etage avec hall, deux chambres, salle de bains, wc.
Autre bâtiment comprenant un appartement de 70 m² avec séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, wc. Le surplus non aménagé.

Piscine - Terrain alentour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	634	Ombinat	P		87	15
A	635	Ombinat	T	1	38	75
A	642	Ombinat	L. Bruyère		40	80
A	657	Ombinat	S		07	95
A	658	Ombinat	J		03	25
A	659	Ombinat	PC		12	40
Contenance totale				2	90	30

Précision étant ici faite que l'immeuble est construit depuis plus de 20 ans.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

II – MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La liste estimative article par article figure en deuxième partie de l'acte.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à Madame Marie-Claude DAYRAUD à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame SCREVE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel BRUGEILLE, Notaire à NOAILLES le 04 Janvier 2000 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BRIVE LA GAILLARDE le 22 Février 2000, volume 2000 P, numéro 803.

VUE EST -



N

VUE NORD-OUEST



VUE NORD-EST

géoportail

plan de situation



© IGN 2023 -

Longitude : 1° 41' 54" E
Latitude : 45° 09' 20" N

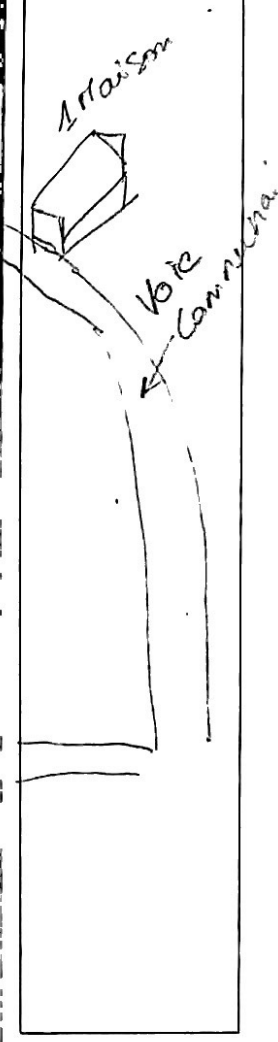
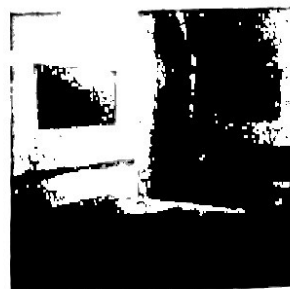


Photo d'accroche





Dessiné par:	MB	Affaire : 2026_031
Vérifié par:	LD	dp_fatou_indb.dwg

A2GEO SOCIÉTÉ
Membre de l'Ordre des Géomètres

Département de la Corrèze

Commune de ALBIGNAC

Adresse: "OMBINAT"

Cadastre Section A n°659

Echelle: 1/1000 Date d'intervention: 12/02/26



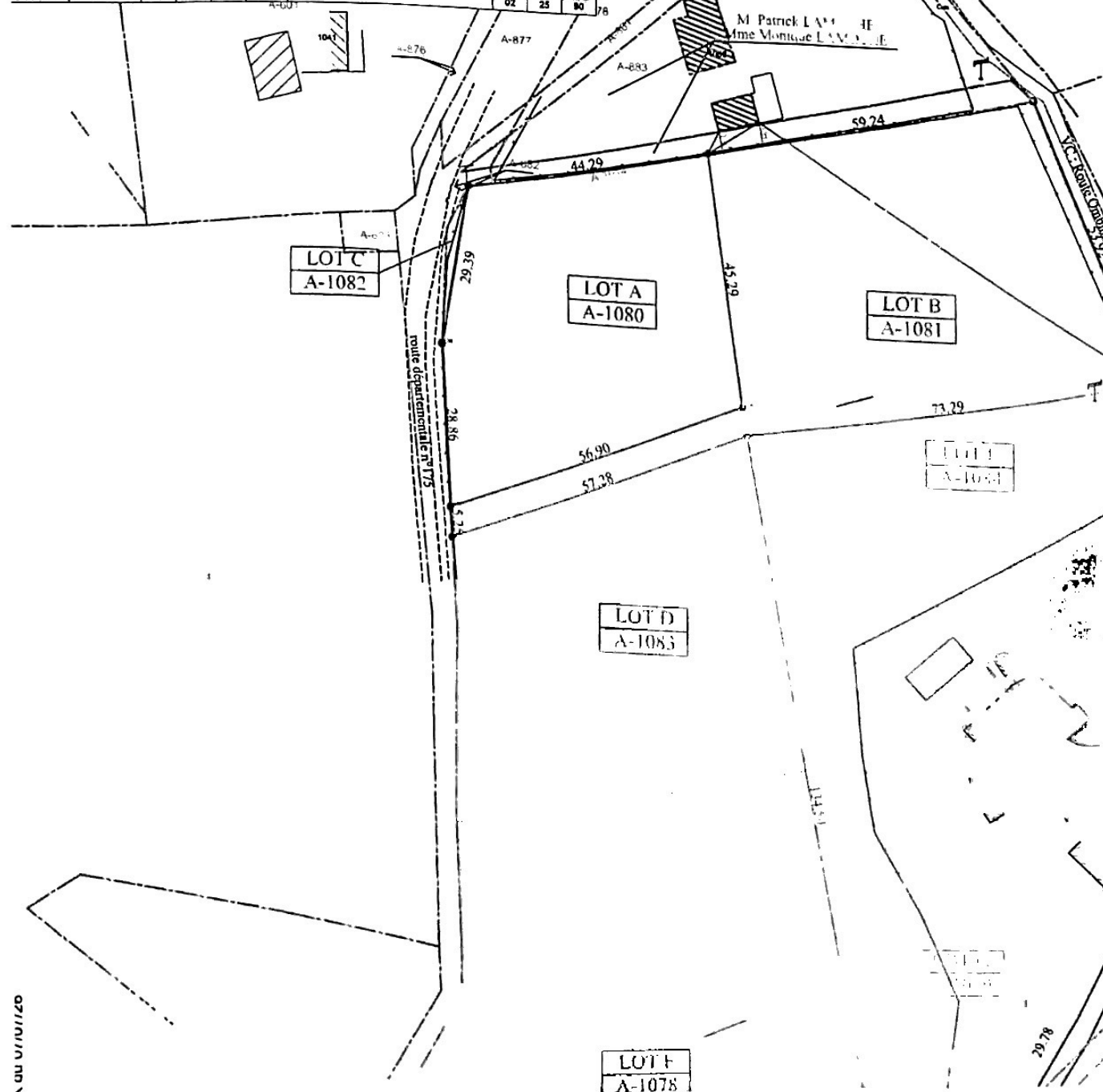
24750 BO

E

PLAN TERRAIN PROJET DE DIVISION de la Propriété de Mme Christ

Ce plan ne peut être dissocié du document modificatif du parcellaire cadastral dont il é

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE					Mode de publication: ☒ par PV interne fiscal ☐ par publication notariale		
Section	N° PLAN	Ha	a	ca	Lot	Propriétaire	Ha	a	ca			
A3	634	00	87	15	f	Mme Christelle FATOU	00	66	63			
					g	Mme Christelle FATOU	00	20	52			
					a	Mme Christelle FATOU	00	25	81			
					b	Mme Christelle FATOU	00	36	49			
					c	Mme Christelle FATOU	00	00	26			
A3	635	01	38	75	d	Mme Christelle FATOU	00	30	26			
					e	Mme Christelle FATOU	00	46	79			
							02	25	90			
TOTAL			62	28	90			02	25		90	



2026/01/10/20

COMMUNE
D'ALBIGNAC



Le Maire, à Mme FATOU Christelle
189 Route de la Tronche
Ombinat
19190 ALBIGNAC

Objet : Votre demande de certificat d'urbanisme
N° DE DOSSIER : CU 019 003 26 02001

Madame,

J'ai le plaisir de vous adresser le certificat d'urbanisme enregistré sous le numéro CU 019 003 26 02001.

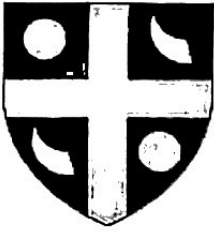
Votre attention est attirée sur le fait que le certificat ci-joint est un original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle.

Les informations contenues dans le présent certificat ne peuvent avoir pour effet de dispenser le demandeur de solliciter les autorisations nécessaires en vue de réaliser tout projet.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à ALBIGNAC, le 03 mars 2016
Le Maire,

Alain SIMONET



MAIRIE D'ALBIGNAC

**CERTIFICAT D'URBANISME
CU 019 003 26 02001
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Canton de Beynat approuvé par délibération du conseil communautaire du 13/07/2006, révisé par délibération du Conseil Communautaire du 10/05/2012, modifié par délibérations du 18/02/2020 et du 28/07/2020,

Vu l'avis favorable du maire en date du 07/02/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Mixte BELLOVIC, gestionnaire de l'Alimentation en Eau Potable, en date du 23/02/2026, ci-joint,

Vu l'avis favorable de la Fédération Départementale de l'Électrification et de l'Énergie de la Corrèze, en date du 24/02/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de voirie départementale de la Corrèze, en date du 02/03/2026, ci-joint,

Alain SIMONET, Maire d'Albignac, certifie

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposée le : 06/02/2026

Par : Mme FATOU Christelle

Demeurant à : 189 Route de la Tronche
Ombinat
19190 ALBIGNAC

Description du projet : Détachement de deux lots à bâtir sur parcelle 635 et re-découpage de l'unité foncière

CADRE 1 : DESCRIPTION DU TERRAIN

Adresse du terrain : 189 Route de la Tronche - Ombinat 19190 ALBIGNAC

Réf. cadastrale : A0634, A0635, A0657, A0658, A0659

Superficie du terrain de la demande (*) : 24950m²

(*) sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Demande formulée en vue de connaître les règles d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, objet de la présente demande.

CADRE 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant la nature et la description du projet qui porte sur le détachement de deux lots à bâtir sur la parcelle 635 et le re-découpage de l'unité foncière afin d'isoler la maison d'habitation et ses annexes,
Considérant les éléments décrits dans le présent certificat d'urbanisme,

LE TERRAIN, objet de la demande, PEUT ÊTRE UTILISÉ POUR LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE, en respectant les dispositions suivantes.

POSSIBILITE DE SURSIS A STATUER

Compte-tenu de l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Midi Corrèzien en cours d'élaboration à l'échelle de ses 34 communes, les règles d'urbanisme applicables au terrain, objet de la présente demande, sont susceptibles de changer. **Un sursis à statuer pourrait alors être opposé à toute future demande d'autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable) qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUI,** conformément à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

Pour information, l'élaboration du PLUI a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Midi Corrèzien le 20/12/2017, son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu dans les conseils municipaux concernés, et en conseil communautaire les 27/04/2024 et 18/03/2025, et le projet de PLUI avec règlements graphique et écrit définis, a été arrêté le 26/02/2026.

CADRE 4 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Conformément aux dispositions relatives au zonage consultables en mairie,
Le terrain est situé en zone UD (Zone urbaine dense de petits ensembles bâtis).

Le projet devra donc respecter les dispositions du règlement de cette zone.

En PLU ou PLUI, outre le code de l'urbanisme et notamment les articles R111-2 et R111-4, les articles du règlement du PLU ou PLUI relatifs à cette zone ou ces zones sont applicables et consultables en mairie.

CADRE 5 : APPARTENANCE A UN LOTISSEMENT

Sans objet.

CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la commune.

CADRE 7 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES (L.126-1)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Le terrain est situé en bordure de route départementale.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis au Service des Routes du Conseil Départemental.

CADRE 8 : AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES

Sans objet.

CADRE 9 : TAXES ET PARTICIPATIONS APPLICABLES (Articles L.332-6 et suivants, L.332-8, L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme)

Les **taxes** suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| ▪ Taxe d'aménagement communale | Taux = 1% |
| ▪ Taxe d'aménagement départementale | Taux = 1% |
| ▪ Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40% |

Les **participations** ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivants la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable** : Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L332-6-1-2 c et L333-8 du code de l'urbanisme).
- **Participations préalablement instaurées par délibération** : Participation pour voiries et réseaux (articles L332-6-1-2 d, L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme) : Sans objet.

CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Prescriptions concernant le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable :

La desserte en eau potable de l'unité foncière considérée nécessite une extension de réseau sur un linéaire approximatif de 160 mètres linéaires à partir du réseau public existant. Conformément à la délibération D2021-056-E du 6 juillet 2021 du comité syndical du Syndicat Mixte Bellocvic, les travaux d'extension de réseau de 160 mètres seront pris en charge par le syndicat Bellocvic, après obtention du permis de construire et lorsque le demandeur aura accepté le devis établi par notre concessionnaire SAUR pour la pose de compteur (*formulaire de demande téléchargeable sur www.bellocvic.fr à transmettre à contact@bellocvic.fr, copie à cborie@bellocvic.fr*).

Prescriptions concernant le raccordement au réseau public de distribution d'électricité :

Un avis favorable a été donné à votre demande : l'unité foncière considérée étant desservie, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité de votre projet sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C14-100 et, éventuellement, une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Prescriptions concernant l'assainissement :

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, un assainissement non collectif est à prévoir. Le projet nécessite l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome dont les caractéristiques techniques seront conformes aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. L'installation de ce dispositif fera l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie ou au SPANC préalablement au dépôt du permis de construire. L'attestation de conformité d'installation du système d'assainissement individuel sera jointe à la demande de permis de construire.

Prescriptions concernant la voirie : La voirie départementale concernée par le projet est la Route Départementale n°175 (inscrite au réseau routier de desserte secondaire du département), dans une section hors agglomération.

Un avis favorable pourrait être donné sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- L'unique desserte aux lots A et B sera positionnée à une distance de 60 mètres de la limite avec la parcelle A1014.
- L'accès sera suffisamment dimensionné sur une longueur de 20 mètres pour permettre le croisement de deux véhicules.

- La desserte se raccordera perpendiculairement à la chaussée de la Route Départementale n°175 par une plateforme de raccordement de 5 mètres linéaire minimum, avec une pente ne dépassant pas 5%.
 - Les pentes de l'accès seront réalisées afin que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur la chaussée de la Route Départementale n°175.
 - Si l'accès devait être amené à être fermé par un portail, celui-ci sera positionné avec un recul suffisant par rapport au bord de la chaussée, afin de permettre le stationnement d'un véhicule (sans empiètement sur la chaussée) durant les manoeuvres d'ouverture et/ou de fermeture du portail.
 - Un dégagement de visibilité (Zone en orange) sera réalisé sur la droite en sortie de l'accès. Dans cette zone, toutes édifications (mur, clôtures, ...) ou plantations (haies, arbustes, ...) seront proscrites.
- Il est rappelé que le Règlement de voirie départementale du département de la Corrèze, précise que la création d'un nouvel accès, ou la réhabilitation d'un ancien accès doit faire l'objet d'une permission de voirie du CD19 dans le cadre d'une autorisation de voirie.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte si travaux prévus
Eau potable	NON cf prescriptions ci-dessus		Syndicat Mixte Bellocvic	à l'obtention du permis de construire
Électricité	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Enedis	
Assainissement collectif	NON cf prescriptions ci-dessus		SPANC de la Communauté de Communes Midi Corrèzien	
Voirie	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Département de la Corrèze	

CADRE 12 : FORMALITES PREALABLES A LA REALISATION DE VOTRE PROJET

Préalablement à la réalisation de votre projet et selon la nature de ce dernier, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Demande de Déclaration Préalable Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager, si accès et réseaux distincts ou demande de permis d'aménager, si accès et réseaux communs.
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Information relative à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) : Selon la nature et la surface du projet, des attestations de prise en compte de la RT 2012 ou de la RE 2020 sont à établir et à joindre au dépôt de la demande de permis de construire ou à l'imprimé de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux).

Pour toute information relative à la réglementation thermique : site internet www.rt-re-batiment.fr

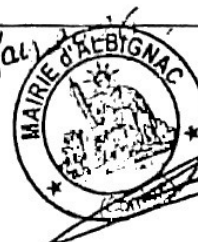
Information relative à un risque de retrait-gonflement des argiles (Articles R.122-6 et R.122-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) : EXPOSITION FAIBLE

Le terrain est situé dans une zone exposée à un phénomène faible de retrait-gonflement d'argile. La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.

5/3/2026
[Signature]

Fait à ALBIGNAC, le
Le Maire,

Alain SIMONET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

DELA ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les DEUX MOIS qui suivent la date de notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Il est délivré "sous réserve du droit des tiers". Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Ainsi, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposée, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4.



Commune de : **Mme PATOU Christelle**
Geminaut
La Franche
19100 ALBIGNAC

Objet : Votre demande de déclaration préalable
N° DE DOSSIER : DP 010 (01 2A 0000)

Monsieur,

Par la présente vous adressez votre demande de déclaration préalable de travaux de voirie pour le numéro DP 010 (01 2A 0000).

Il vous appartient d'effectuer les modalités d'affichage sur le terrain conformément à l'article 21 de l'arrêté de l'urbanisme et selon les modalités indiquées dans la notice jointe à l'affichage. L'affichage doit être maintenu toute la durée du chantier à partir de la mise à l'ouvrage.

En outre, vous devez déposer l'original de la déclaration, par courrier recommandé, à la commune pour la conservation et la duplication éventuelle. Il est précisé par ailleurs que cette demande est déposée par un tiers et que les frais de dépôt sont, notamment, ceux relatifs aux services de voirie. Ainsi la présente demande administrative est indépendante de toute activité de voirie. Vous devez également vous conformer à la réglementation de la construction des chantiers de voirie.

Par la présente vous adressez une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux réalisés. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux de voirie déposée au SIAU. Elle est téléchargeable sur le site internet www.vervix-public.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma haute considération administrative.

Le Maire
Christelle PATOU

COMMUNE
D'ALBIGNAC



**DECISION DE NON-OPPOSITION
AVEC PRESCRIPTIONS
A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 13/02/2026

Complétée le :

Référence dossier

DP 019 003 26 00001

Par : Mme FATOU Christelle

Demeurant à : Ombinat - La Tronche 19190 ALBIGNIAC

Représenté par :

Sur un terrain sis : Ombinat - La Tronche 19190 ALBIGNAC

Parcelles : A0635

Objet de la demande : Création de deux lots à bâtir et re-découpage de
l'unité foncière

Alain SIMONET, Maire d'Albignac,

Vu la demande de déclaration préalable sus-visée,
Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Canton de Beynat approuvé par délibération du conseil communautaire du 13/07/2006, révisé par délibération du Conseil Communautaire du 10/05/2012, modifié par délibérations du 18/02/2020 et du 28/07/2020,
Vu l'avis de dépôt de la présente demande affiché en mairie le 14/02/2026,
Vu l'avis favorable du maire en date du 14/02/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Mixte BELLOVIC, gestionnaire de l'Alimentation en Eau Potable, en date du 23/02/2026, ci-joint,
Vu l'avis favorable de la Fédération Départementale de l'Électrification et de l'Énergie de la Corrèze, en date du 24/02/2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de voirie départementale de la Corrèze, en date du 02/03/2026, ci-joint,

Considérant que le projet est situé en bordure de Route Départementale,
Considérant que le projet est situé en zone UD (Zone urbaine dense de petits ensembles bâtis) du PLUI du Canton de Beynat,

Considérant la division parcellaire projetée qui vise à créer :

- 2 lots à bâtir, avec accès distincts :
 - Lot A de 2581 m² environ,
 - Lot B de 3697m² environ,
- 1 lot C de 26m² environ à céder au Département de la Corrèze pour régularisation,
- 2 lots E (de 4679m² environ) et G (de 2052m² environ) à rattacher à la propriété bâtie située sur les parcelles A0657, A0658 et A0659,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable est **ACCORDÉE** pour le projet décrit dans la demande sus-visée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

ARTICLE 2 : Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes émanant du service de voirie départementale de la Corrèze :

"La voirie départementale concernée par le projet est la Route Départementale n°175 (inscrite au réseau routier de desserte secondaire du département), dans une section hors agglomération.

- *L'unique desserte aux lots A et B sera positionnée à une distance de 60 mètres de la limite avec la parcelle A1014.*
- *L'accès sera suffisamment dimensionné sur une longueur de 20 mètres pour permettre le croisement de deux véhicules.*
- *La desserte se raccordera perpendiculairement à la chaussée de la Route Départementale n°175 par une plateforme de raccordement de 5 mètres linéaire minimum, avec une pente ne dépassant pas 5%.*
- *Les pentes de l'accès seront réalisées afin que les eaux de ruissellement ne se déversent pas sur la chaussée de la Route Départementale n°175.*
- *Si l'accès devait être amené à être fermé par un portail, celui-ci sera positionné avec un recul suffisant par rapport au bord de la chaussée, afin de permettre le stationnement d'un véhicule (sans empiètement sur la chaussée) durant les manoeuvres d'ouverture et/ou de fermeture du portail.*
- *Un dégagement de visibilité (Zone en orange) sera réalisé sur la droite en sortie de l'accès. Dans cette zone, toutes édifications (mur, clôtures, ...) ou plantations (haies, arbustes, ...) seront proscrites.*

Il est rappelé que le Règlement de voirie départementale du département de la Corrèze, précise que la création d'un nouvel accès, ou la réhabilitation d'un ancien accès doit faire l'objet d'une permission de voirie du CD19 dans le cadre d'une autorisation de voirie."

ARTICLE 3 : Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes émanant du Syndicat Mixte BELLOVIC :

La desserte en eau potable de l'unité foncière considérée nécessite une extension de réseau sur un linéaire approximatif de 160 mètres linéaires à partir du réseau public existant. Conformément à la délibération D2021-056-E du 6 juillet 2021 du comité syndical du Syndicat Mixte Bellovic, les travaux d'extension de réseau de 160 mètres seront pris en charge par le syndicat Bellovic, après obtention du permis de construire et lorsque le demandeur aura accepté le devis établi par notre concessionnaire SAUR pour la pose de compteur (formulaire de demande téléchargeable sur www.bellovic.fr à transmettre à contact@bellovic.fr, copie à cborie@bellovic.fr).

Fait à ALBIGNAC, le 31 mai 2026
Le Maire,

Alain SIMONET



Information relative à un risque de retrait-gonflement des argiles (Articles R.122-6 et R.122-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) : EXPOSITION FAIBLE

Le terrain est situé dans une zone exposée à un phénomène faible de retrait-gonflement d'argile. La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAI ET VOIES DE RECOURS DU BENEFICIAIRE : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision :

- **RECOURS GRACIEUX** (ou recours hiérarchique) : Le délai de recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation d'urbanisme (ou un retrait ou un refus d'autorisation) est de 1 MOIS à compter de la date de notification et n'interrompt pas le délai de recours contentieux (L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

- **RECOURS CONTENTIEUX** : Le délai de recours contentieux contre une autorisation d'urbanisme doit être fait dans un délai de 2 MOIS à compter de la date de notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

DELAI DE RECOURS DES TIERS ET DE RETRAIT DE L'ADMINISTRATION : Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours et de retrait :

- **RECOURS GRACIEUX DES TIERS** (ou recours hiérarchique) : Le délai de recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation d'urbanisme (ou un retrait ou un refus d'autorisation) est de 1 MOIS à compter de son affichage sur le terrain et n'interrompt pas le délai de recours contentieux (L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

- **RECOURS CONTENTIEUX DES TIERS** : Le délai de recours contentieux contre une autorisation d'urbanisme doit être fait dans un délai de 2 MOIS à compter de son affichage sur le terrain. A cet effet, il peut saisir le Tribunal Administratif compétent (site internet www.telerecours.fr). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'informer le bénéficiaire de l'autorisation, au plus tard 15 jours après le dépôt du recours, ainsi que l'autorité ayant délivré l'autorisation, sous peine d'irrecevabilité.

- **RETRAIT DE L'ADMINISTRATION** : Dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le pétitionnaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

DROIT DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire de plein droit dès qu'elle a été portée à la connaissance des intéressés et qu'elle a été transmise au représentant de l'Etat dans le département, dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée. Une autorisation est exécutoire dans ces conditions, sauf dans les cas suivants :

- pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en mairie (article R425-30 du code de l'urbanisme).

- pour un projet faisant l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- en cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbres, les travaux ne peuvent commencer qu'1 mois après la date à laquelle l'autorisation est notifiée.

- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que 15 jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Dès que l'autorisation est exécutoire, les travaux peuvent commencer après avoir

- affiché le présent courrier ou l'autorisation d'urbanisme sur le terrain, pour toute la durée du chantier.

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet (selon modèle du site internet www.service-public.fr)

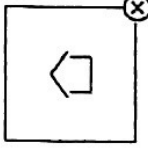
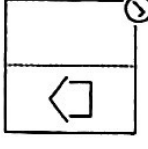
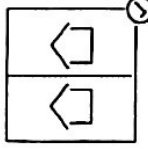
- pour un permis, adressé à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC), (téléchargeable sur le site internet www.service-public.fr).

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, si les prescriptions d'urbanisme et servitudes n'ont pas évolué, sur simple demande du bénéficiaire présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Cette demande sur papier libre, accompagnée d'une copie de l'autorisation, doit être adressée au maire par courrier recommandé avec accusé réception ou déposée contre décharge à la mairie, en double exemplaire.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT LITTERAL)	
PADD	Règlement littéral
Consolider l'armature du territoire intercommunal en : ➢ Renforçant le rôle central des pôles d'équilibre via un accueil soutenu d'une population nouvelle et via la poursuite et le développement des équipements et des services à la population ; ➢ Maintenant le poids des pôles secondaires, portes d'entrée du territoire intercommunal via le développement de l'offre en commerces, services et équipements complémentaires aux pôles d'équilibre ; ➢ Conservant le rôle structurant des pôles ruraux au niveau local, à travers le bon fonctionnement des équipements publics de proximité qu'ils proposent et en encadrant leur croissance démographique. Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau en : ➢ Identifiant les secteurs de développement stratégiques, au sein des pôles d'équilibre équipés en services, commerces et équipements ; intégrés également dans le cadre du dispositif Petites villes de demain ; et prenant en compte les objectifs et axes de développement définis dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ; ➢ mettant en œuvre une politique d'habitat au profit de l'accueil d'une population familiale visant à rééquilibrer la pyramide des âges tout en favorisant une cohésion sociale (localif, accession à la propriété...) et le maintien/ développement des équipements en place liés à l'enfance ; ➢ favorisant la densification des espaces bâtis existants tout en limitant l'étalement urbain.	Le projet de règlement du PLUI prévoit dans les zones urbaines (Ua et Ub), la réglementation suivante : Si une parcelle peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies dans le cadre du PADD, à savoir : - Pour les pôles d'équilibre : 833 m² par logement - Pour les pôles secondaires : 1 111 m² par logement - Pour les pôles ruraux : 1 425 m² par logement. L'implantation d'une construction et de ses annexes ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.   

4.1.1. Commune de Juncos

PNL 425/2023



Partir d'un site à moins de 300 m d'un plan d'eau

Partir d'un site à moins de 300 m d'un plan d'eau

Partir d'un site à moins de 300 m d'un plan d'eau

60

50/41

13/07/2026

Se situer en dehors
des parcelles qui
gèrent une forêt

idea

technology

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

idea

Bureau de l'environnement et du
cadre de vie

ARRÊTÉ

**portant dérogation au principe de protection sur une distance de 300 mètres, des
parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie
inférieure à mille hectares en zone de montagne
- communauté de communes de Midi Corrèzien -**

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 122-12 et L. 122-14 ;

VU le décret du 07 août 2024 portant nomination de la secrétaire générale de la préfecture de la Corrèze, sous-préfète de Tulle – Mme Nicole CHABANNIER,

VU le décret du 15 janvier 2025 portant nomination du préfet de la Corrèze – M. Vincent BERTON,

VU l'arrêté préfectoral n° 19-2025-02-10-00001 du 10 février 2025 portant délégation de signature à Mme Nicole CHABANNIER, secrétaire générale de la préfecture de la Corrèze,

VU la délibération du 12 décembre 2017 du conseil communautaire de la communauté de communes de Midi Corrèzien prescrivant l'élaboration de son PLUi, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation et de consultation ;

VU la demande de dérogation au principe de protection des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares en zone de montagne, présentée par le président de la communauté de communes de Midi Corrèzien le 03 juillet 2025 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de sa séance du 30 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que le territoire intercommunal est inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze, sachant que le syndicat d'étude du bassin de Brive a délibéré le 08 mars 2021 pour sa révision ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 122-14 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être admise qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et au vu d'une étude justifiant en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui est située dans un secteur compris dans une bande de trois cents mètres à compter des rives des plans d'eau naturels ou

- le secteur « Peuchamiel » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 70 (pour partie) de la section AR, pour la création d'un zonage 2AU ;
- le secteur « Peuchamiel » sur la commune de Beynat, constitué des parcelles 290, 291, 289, 288, 280, 279, 297, 301, 302, 303, 277, 276, 275, 297, 301, 302, 303 et de la parcelle 336 (pour partie) de la section AS, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Secteur de Miel » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 229 et de la parcelle 173 (pour partie) de la section AR, pour la création d'un zonage UI ;
- le secteur « Bourg » sur la commune de Beynat, constitué des parcelles 414, 417, 412 de la section BC, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Lavergnière » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 276 de la section AY, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Sabeau » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 311 (pour partie) de la section AW, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Tricolet » sur la commune de Le Pescher, constitué des parcelles 394, 189, 190, 191, 192 (pour partie) de la section D, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « La Vacheresse » sur la commune de Le Pescher, constitué de la parcelle 11 (pour partie) de la section C, pour la création d'un zonage NI ;
- le secteur « Stolan » sur la commune de Noailhac, constitué de la parcelle 204 (pour partie) de la section AE, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Orgnac La Guille » sur la commune de Noailhac, constitué de la parcelle 163 et des parcelles 153, 210, 116, 274, 249, 56 (pour partie) de la section AD, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Lajarouste » sur la commune de Palazinges, constitué de la parcelle 177 et de la parcelle 206 (en partie) de la section B, pour la création d'un zonage NI.

Article 2 : Madame la secrétaire générale de la préfecture et Monsieur le président de la communauté de commune Midi Corrèzien sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Corrèze.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Limoges (2 Cours Bugeaud 87000 Limoges) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Tulle, le 24 OCT. 2025

Le préfet,

Vincent BERTON

artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ;

SUR la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de la Corrèze ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La dérogation au principe de protection des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares en zone de montagne, sollicitée par la communauté de communes Midi Corrèzien au titre de l'article L. 122-14 du code de l'urbanisme, est accordée pour :

- le secteur « Versailles » sur la commune d'Albignac, constitué des parcelles 1202, 27 et de la parcelle 1204 (pour partie) de la section B, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Etang des Saules » sur la commune d'Albignac, constitué de la parcelle 1031 pour partie de la section A, pour la création d'un zonage NI ;
- le secteur « La Combotte » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 618, 615, 614, 621, 622, 616, 617 et des parcelles 49, 472, 51, 612, 619, 620 (pour partie) de la section AS, pour la création d'un zonage Uba ;
- le secteur « Veyrou » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 408, 409, 372, 373 et de la parcelle 374 (pour partie) de la section AX, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Lamy » sur la commune d'Altiliac, constitué de la parcelle 716 et des parcelles 717, 718 (pour partie) de la section AX, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Majorie Basse » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 451, 453 (pour partie) de la section AV, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Lotissement de Bra » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 447, 461, 558 de la section AC, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Martinie » sur la commune d'Altiliac, constitué de la parcelle 582 de la section AC, pour la création d'un zonage Ah ;
- le secteur « La Carrière » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 564, 562, 378, 377, 374, 375, 376, 373, 370, 369, 372, 371, 1, 576, 368, 366, 560, 558, 517, 556, 364 de la section AT, pour la création d'un zonage Ncar ;
- le secteur « Les Escures » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 455, 463, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 465, 459, 569, 568, 567 de la section AT, pour la création d'un zonage 2AUx ;
- le secteur « La Majorie Basse » sur la commune d'Altiliac, constitué des parcelles 465 et 357 de la section AV, pour la création d'un zonage Ux ;
- le secteur « Veyrou » sur la commune d'Altiliac, constitué de la parcelle 874 de la section AX, pour la création d'un zonage Ux ;
- le secteur « Chastagnol » sur la commune d'Aubazines, constitué de la parcelle 203 et des parcelles 213, 409 (pour partie) de la section C, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Rochesseux » sur la commune d'Aubazines, constitué des parcelles 756, 755, 1820, 765, 2555 et des parcelles 1872, 758, 2088, 2087 (pour partie) de la section B, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Mardil » sur la commune d'Aubazines, constitué de la parcelle 2486 et des parcelles 2148, 2338 (pour partie) de la section B, pour la création d'un zonage Ubb ;
- le secteur « Mardil » sur la commune d'Aubazines, constitué des parcelles 1255, 2561, 2564, 2565, 2562 (pour partie) de la section B, pour la création d'un zonage 2AU ;
- le secteur « La Côte Rouge » sur la commune de Beaulieu, constitué de la parcelle 173 (pour partie) de la section AH, pour la création d'un zonage Nh ;
- le secteur « La Saule » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 70 de la section AH, pour la création d'un zonage Ah ;
- le secteur « Village de Miel » sur la commune de Beynat, constitué des parcelles 53, 43, 44, 46, 45, 52, 187, 188, 189 de la section AP, pour la création d'un zonage 2AU ;
- le secteur « Peuchamie » sur la commune de Beynat, constitué de la parcelle 70 (pour partie) de la section AR, pour la création d'un zonage Ue ;