

Département de la CREUSE

Communauté de Communes du PAYS DUNOIS

ENQUETE PUBLIQUE

Du 05/01/2026 au 07/02/2026

PORTANT SUR LE PROJET D'ÉLABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



Commissaire enquêteur : Didier **VINCENT**.

1. PRÉAMBULE	2
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	3
3. CADRE JURIDIQUE	3
4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	4
4.1.1. Le porteur du projet	4
4.1.3. Le périmètre territorial du projet	4
a) Généralités	
b) Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale.	5
c) Analyse du projet	5
<u>Le P.A.D.D.</u>	
<u>Le zonage</u>	
5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
<u>La procédure d'élaboration</u>	6
<u>Tenue des permanences</u>	7
<u>Le dossier d'enquête</u>	7, 8
<u>Participation du public et analyse qualitative des contributions</u>	9
<u>Contributions des personnes publiques associées</u>	9, 10
<i>De la MRAe :</i>	
<i>De Natran (ex GRT gaz) :</i>	
6 – CLOTURE DE L'ENQUETE	11
7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11, 12
<u>Concernant l'avis de la MRAe</u>	
<u>Concernant la procédure, le dossier d'enquête et la participation du public</u>	
CONCLUSIONS	13

1. PRÉAMBULE

Il convient tout d'abord de noter qu'aucune des 17 communes de la communauté de communes du Pays Dunois n'est dotée d'un plan d'urbanisme (Plan d'occupation des sols ou carte communale).

Ces 17 communes sont donc soumises au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). Ce règlement constitue un cadre minimal pour réguler l'urbanisation, mais il manque de flexibilité et de vision à long terme. C'est un outil de base qui ne permet pas de répondre efficacement aux enjeux modernes d'aménagement durable et de préservation des espaces naturels. Pour cette raison l'élaboration d'un PLUi s'est imposée.

La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'appuie en effet sur la nécessité et le souhait des élus de bâtir un projet de territoire cohérent avec le bassin de vie, les enjeux économiques, les transports, les services, l'environnement et le développement durable.

Il vise à :

- . Apporter une cohérence dans les politiques d'aménagement ainsi qu'une solidarité entre les communes ;
- . Faciliter la prise de décision collective en développant des projets structurants à l'échelle intercommunale.
- . Apporter une réflexion commune évitant ainsi les politiques non-concertées entre les communes.

Le projet de PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 1er juin 2021. Puis par délibération du conseil communautaire après une procédure de concertation, le projet a été arrêté le 25 juin 2025.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique prescrite par le président de la communauté de communes du Pays Dunois porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

Le commissaire enquêteur doit émettre un avis du ce projet.

3. CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre légal prévu par :

- ▶ Le Code de l'environnement notamment des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique
- ▶ Le Code de l'urbanisme, notamment les articles :
 - L103-2 et suivants relatifs à la concertation.
 - L104-1 à L104-6, R104-11 relatifs à l'évaluation environnementale.
 - L132-1 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme.
 - L151-1 et suivants, L153-1 et suivants relatifs au plan local d'urbanisme.

4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

4.1.1. Le porteur du projet

La Communauté de Communes du Pays Dunois a été créée le 1er janvier 2003.

Après trois années de fusion avec les communautés de communes du pays sostranien et de Bénévent Grand Bourg, elle a retrouvé sa personnalité juridique le 1er janvier 2020 après l'annulation de cette fusion.

4.1.2. Le contexte d'élaboration

Le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). En conséquence, la règle, dans cette hypothèse est celle de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisée (P.A.U.) des bourgs et de certains hameaux.

Dans ces conditions, la Communauté de Communes du Pays Dunois a sollicité le 26 juin 2025 auprès de l'autorité administrative compétente de l'État la possibilité de déroger au principe de constructibilité limitée fixé par L.142-4 du Code de l'urbanisme.

Les arrêtés de Madame la Préfète de la Creuse portant, accord pour l'un et refus pour l'autre, ont été pris le 30 octobre 2025 soit hors délais (plus de trois mois). Pour le porteur de projet et conformément à l'article R 153-4 du code l'urbanisme ces arrêtés sont réputés favorables.

4.1.3. Le périmètre territorial du projet

a) Généralités

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Dunois (CCD) se situe en limite Nord-Est de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Creuse. C'est un territoire essentiellement bocager, situé entre Guéret et la Souterraine.

La communauté de communes Pays Dunois comptait 6 942 habitants en 2021 et s'étend sur une superficie totale de 341 km².

Selon le dossier, la communauté de communes du Pays Dunois dispose d'un patrimoine naturel, paysager et environnemental remarquable avec une richesse et une grande diversité de ses milieux.

Avec le PLUi, à la différence du Règlement National d'Urbanisme la question environnementale va constituer un axe majeur. Avec les dernières réformes du droit de l'urbanisme, les collectivités publiques doivent viser à atteindre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A cet égard, la notion de trame verte et bleue va être fondamentale.

Par ailleurs, cela va permettre à la communauté de communes de se doter d'un document d'urbanisme et de se conformer au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par délibération du Conseil régional de la Nouvelle Aquitaine le 14 octobre 2024.

En outre, il va permettre un repositionnement dans le cadre des documents tels que le SDAGE et le PGRI Loire Bretagne.

b) Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale

► Ce bilan nécessite l'analyse de la démographie de la Creuse. Celle-ci est caractérisée par une faible densité, une population vieillissante et en régression quasiment constante depuis les années 1968 (-25% du nombre d'habitants par rapport à 2018).

Au niveau de l'intercommunalité, le bureau d'études indique qu'entre 2008 et 2018, le vieillissement de la population se poursuit et la démographie intercommunale enregistre des soldes naturels négatifs sur l'ensemble des périodes de recensement passées. Les taux de mortalité sont constamment supérieurs aux taux de natalité en effet, la Communauté de communes comptait 6942 habitants en 2021 contre 7 014 en 2018.

Le rapport analyse l'évolution du taux de desserrement des ménages. Il est noté que l'évolution du phénomène du vieillissement au cours des décennies a nécessité un besoin croissant de logements supplémentaires pour accueillir une population équivalente en volume sur le territoire et que ce taux de desserrement diminuera encore dans l'avenir.

Néanmoins, en dépit de cette évolution passée, le scénario retenu par les élus est celui du maintien de la population de 2021. Ce scénario ambitionne donc le maintien des 6.942 habitants en 2036.

► Dans ces conditions, le bureau d'études évalue à 933 logements qui seront nécessaires, uniquement pour maintenir la population de 2021 du territoire de la communauté de communes. Le besoin foncier du territoire sur la période 2026-2036 est chiffré à 168 nouveaux logements en extension qui nécessiteront 20 ha de surface d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur la période 2026-2036.

Avec ces **20 ha**, la consommation d'E.N.A.F. se situe en dessous de la moitié de l'estimation des 57,6 ha résultant des données du référentiel utilisé (MonDiagnosticArtificialisation). Ainsi, cette consommation sera conforme à la loi Climat et Résilience et aux objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

A noter que selon la MRAe, ainsi qu'il sera dit plus loin, le projet intercommunal ne respecte pas l'objectif du SRADDET en termes de consommation d'espaces.

c) - Analyse du projet

Cette partie est amplement développée dans le rapport de la présente enquête. Il sera simplement résumé dans le présent avis le PADD et le zonage.

Le P.A.D.D.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de ce PLUi comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet de territoire du PLUi de la communauté de communes Pays Dunois se structure autour de quatre grands défis interdépendants :

Ces quatre défis sont les suivants :

► Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme.

► Œuvrer en faveur de désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire,

► Agir en faveur de l'emploi local, du développement de l'activité économique et de l'offre de service,

► Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie.

Le zonage

► Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire intercommunal, elles sont déclinées en 7 catégories et représentent 856,2 hectares.

► Les zones à urbaniser comprennent les zones 1AU immédiatement constructibles et les zones 2AU insuffisamment équipées et devant faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLUi avant d'être aménageable. Les zones 1AU représentent 18,4 hectares et les zones 2AU, 15,1 hectares.

► Les zones naturelles représentent 8.983,4 hectares

► Les zones agricoles, 23.988,8 hectares.

► Par ailleurs 47 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (**STECAL**) sont prévus par le projet, ils représentent selon la MRAe 114,12 hectares dont 110.32 hectares pour le développement des énergies renouvelables.

5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration a fait l'objet d'une concertation.

► Par décision du 10 novembre 2025 le vice-Président du tribunal administratif de Limoges m'a désigné comme commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique.

► L'arrêté du 28 novembre 2025 du président de la communauté de communes du Pays Dunois a prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

► J'ai été associé à la préparation de l'enquête publique, notamment dans le cadre de la rédaction de l'arrêté prescrivant l'enquête et l'avis d'enquête, mais également pour l'utilisation du registre dématérialisé et du traitement des observations du public.

► La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, ont été réalisés conformément à la réglementation à l'exception des 2èmes parutions dans les journaux effectuées les 16 et 17 janvier 2026.

Ce retard ayant été toutefois compensé par une durée totale d'enquête de 34 jours et la mise en œuvre d'autres moyens de publicité, tels que le relais des 17 maires de la communauté de communes sur leurs réseaux sociaux ou canaux officiels d'une relance faite sur Facebook et le panneau lumineux de la commune de Dun le Palestel.

En outre le dossier complet du bureau d'études Karthéo pouvait être consulté sur le site internet de la communauté de communes ainsi que sur le site du registre dématérialisé de l'enquête « Démocratie Active ».

Tenue des permanences

. J'ai tenu 5 permanences dont 3 dans les communes de Saint-Sébastien, Chéniers et la Celle Dunoise, ainsi que 2 au siège de l'enquête, aux jours et heures précisés par l'arrêté du 28 novembre 2025 précité.

. Les registres d'enquête ont été placés à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique au sein des 3 communes sus-visées et au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête publique, durant les heures d'ouverture des mairies.

Etant précisé, qu'après mon approbation, la communauté de communes a décidé de placer un dossier papier complet au siège de la communauté de communes et qu'un autre dossier papier complet a été emmené par mes soins lors des trois permanences extérieures précitées.

. Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur quatre types de supports différents : le registre dématérialisé, les 4 registres papier et par courriel et courrier.

. L'enquête s'est déroulée sans incident notable et les échanges ont été très généralement restés courtois.

. Elle s'est déroulée durant 34 jours consécutifs du lundi 05 janvier 2026 au samedi 07 février 2026 inclus.

Au cours de l'enquête j'ai donc siégé à 5 reprises, 2 fois au siège de la communauté de communes (dont une journée complète) et 1 fois dans chacune des communes de Saint-Sébastien, Chéniers et La Celle-Dunoise.

Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation applicable à un tel projet objet (article R123-8 du code de l'environnement), notamment :

- Le bilan de la concertation.
- Le rapport de présentation, le résumé non technique, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, le règlement graphique (17 cartes des 17 communes), les demandes de dérogations, les annexes avec les servitudes d'Utilité publique).
 - L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine et la réponse du porteur de projet.
 - L'avis des personnes publiques associées.
 - La réponse aux avis des personnes publiques associées suivantes « Natran » (ex GRT Gaz), la communauté de communes du pays sostranien et de la Dreal.

A noter les avis hors délai suivants :

- . La région Nouvelle Aquitaine, le 08 octobre 2025,
- . De Madame la Préfète de la Creuse, le 27 octobre 2025. Les arrêtés préfectoraux portant accord et refus d'ouverture à l'urbanisation limitée datent du 30 octobre 2025,
- . De la Direction Départementale des Territoires, le 30 octobre 2025,
- . De la CDPENAF, le 30 septembre 2025.
- . Et de la C.C.I. de la Creuse, le 1er octobre 2025.

A l'égard de ces avis hors délai (plus de trois mois) le porteur de projet a décidé de faire application des dispositions de l'article R 153-4 du code l'urbanisme et donc de les réputer favorables.

Comme indiqué ci-dessus ils ont fait partie du dossier d'enquête tant dans le dossier papier que sur le site de la communauté de communes. Ainsi le public a pu en prendre connaissance.

Néanmoins, comme le signale la MRAe et 2 contributeurs, le commissaire enquêteur note quelques imperfections notamment la présence de plusieurs pages d'un autre PLUi, des copier-coller, des communes sans représentation des bâtiments (Naillat), dans l'ensemble du règlement graphique des hameaux et écarts sont non nommés et donc très difficile à trouver sans d'autres outils tel « Geoportail », des « OAP Thématiques densité » sans référence cadastrale difficiles à localiser (par exemple dans le bourg de Dun le Palestel p44).

A noter également un Résumé Non Technique de seulement 20 pages sans grand intérêt. Comme le fait remarquer la MRAe, il ne permet guère « un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier. »

Cependant, notamment les rapports de présentation quant à eux très volumineux, tome 1 de 380 pages et tome 2 de 648 pages, contenaient les informations nécessaires à la compréhension du projet nécessitant cependant, surtout pour un public non initié, beaucoup de temps pour appréhender l'articulation des différents documents et pour arriver à trouver un point précis recherché sur les cartes.

Participation du public et analyse qualitative des contributions

72 contributions ont été enregistrées au cours de l'enquête publique.

► 37 rédigées sur le registre dématérialisé, confirmant l'appropriation par le public des moyens de communication numériques. A noter 3 doublons et 2 hors sujet. Il en reste donc 32 à traiter, dont 14 qui ont trait au hameau de la Valette commune de NAILLAT.

► 8 reçues par courrier, dont 3 adressés au siège de la communauté de communes et 5 apportés en permanence ;

► 24 rédigées sur les registres papier dont 21 lors des permanences.

► 5 contributeurs se sont exprimés lors des permanences sans faire de déclarations écrites.

Le registre dématérialisé a enregistré 1029 téléchargements, 1036 visiteurs totaux et 216 visiteurs uniques.

A noter une immense majorité de demandes personnelles, très peu en revanche sur la qualité générale du PLUi, par exemple sur l'évolution démographique, l'analyse des besoins en logements, l'étude des mobilités, l'évaluation environnementale, l'assainissement, les emplacements réservés, la cohérence à l'échelle intercommunale, la concertation etc. Par ailleurs aucune association ne s'est manifestée, ni aucune personne publique associée.

Les thèmes abordés sont principalement des requêtes ayant pour objet de rendre des terrains constructibles, soit pour un projet concret à faire aboutir rapidement, soit pour le réserver à leur famille ou dans le but de pouvoir le vendre dans de bonnes conditions.

Beaucoup souhaitent pouvoir changer la destination de leurs granges, hangars et dépendances.

Un grand nombre également souhaite édifier des annexes et agrandissements.

Deux contributions ont trait aux chemins.

Deux contributeurs notent ou dénoncent des erreurs ou des insuffisances du dossier du bureau d'études ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

A noter deux vastes projets très différents, l'un est un parc agrivoltaïque au Bourg d'Hem à l'étude depuis fin 2020, l'autre un projet entamé depuis plusieurs années de jardin pédagogique – Herboretum. A noter un troisième au stade de simple projet notamment de ferme pédagogique et élevage d'équidés et un projet de camping à la Celle Dunoise.

Contributions des personnes publiques associées :

De la MRAe :

Cette dernière formule 25 recommandations dont celles-ci ayant trait à la consommation d'espace, elle recommande notamment :

- De mener un état des lieux plus précis du parc de logements vacants et d'identifier ceux présentant les conditions d'une remise en état.
- De prescrire des densités plus importantes, à l'image de territoires ruraux comparables, afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- De réévaluer la mobilisation du foncier disponible en densification afin de s'inscrire en cohérence avec les objectifs indiqués de modération de la consommation d'espace et de structuration de l'armature urbaine.
- Conformément à la jurisprudence en vigueur, de prendre en compte toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, y compris les zones 2AU, les emplacements réservés et les STECAL.
- D'évaluer la compatibilité du projet de PLUi avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADDET à l'horizon 2036, et de réviser les besoins fonciers induits par le projet intercommunal afin de respecter l'objectif du SRADDET en termes de consommation d'espaces.
- D'apporter des informations précises et prospectives, dans un contexte de changement climatique, sur la ressource en eau potable.

Dans le rapport d'enquête figurent les réponses au porteur de projet à ces 25 recommandations

De Natran (ex GRT gaz) :

NaTran met en avant notamment l'obligation de l'informer :

- De toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017).
- De la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- De plus, NaTran précise que dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de réponses à ces trois points.

6 – CLOTURE DE L'ENQUETE

La dernière permanence ayant pris fin le samedi 07 février à 17 heures, les registres des 3 mairies extérieures n'a pu m'être remis que le lundi 9 février à 17h 30'.

En conséquence, la clôture de l'enquête s'est trouvée décalée au lundi 9 février 2026.

7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant l'avis de la MRAe

► On peut souligner les quatre points suivants soulevés par la MRAe pour lesquels le porteur de projet indique qu'ils devront être « complétés en post-enquête publique » (**réserve : ces quatre points devront être complétés**) :

Cette numérotation correspond à mon rapport, pages 24 et 30 :

« 1/ Toutefois, la thématique relative à la gestion de la ressource en eau apparaît insuffisamment traitée. La MRAe recommande que celle-ci soit largement complétée. »

« 2/ Dans un souci de complétude comme d'accessibilité par le public, la MRAe recommande à la maîtrise d'ouvrage et à son prestataire de présenter les cartes figurant dans le rapport à un format adéquat pour être lisibles. »

« 3/ La MRAe recommande de reprendre le résumé non technique pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier. »

« 19/ La MRAe recommande de fournir des informations sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour justifier l'accueil et la localisation de nouvelles populations. »

► **Le point 4/**, page 24 du rapport, concerne les logements vacants et le taux de desserrement des ménages paraissant surévalué :

Le commissaire enquêteur estime à cet égard qu'il faut prendre en compte la spécificité des territoires ruraux et que l'analyse du desserrement des ménages et le taux de rétention ne peut pas être partout la même dans le territoire à la fois vaste et varié de la Nouvelle-Aquitaine avec notamment une population vieillissante, spécialement en Creuse

► Le commissaire enquêteur attire l'attention du porteur du projet à propos de certaines observations formulées par l'Autorité Environnementale qui sont susceptibles, de constituer des points d'illégalité :

A cet égard, **le point 13/**, page 27 du rapport, est capital. Il concerne la recommandation **de prendre en compte toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, y compris les zones 2AU, les emplacements réservés et les STECAL.**

Le porteur de projet conteste cette comptabilisation du fait que les seules jurisprudences dont fait état la MRAe traitant des zones 2AU sont arrivées après l'arrêt du document. Il précise que ces zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et ne sont donc pas constructibles. Enfin, pour le porteur de projet, la plupart des zones 2AU ne seront vraisemblablement pas ouvertes à l'urbanisation par les élus.

Dans ces conditions et du fait que cette question soit susceptible de constituer un point d'illégalité, **une recommandation** sera faite afin que ces zones 2AU de réserves foncières d'environ 15 hectares soient reclassées en zones inconstructibles.

De plus l'objectif du SRADDET (**point 14** de la l'avis de la MRAe) se trouvera plus aisément atteint.

Quant aux STECAL, ils ne constituent pas en eux-mêmes, pour le porteur de projet, une consommation d'espace au nom de la loi ZAN, la réalisation effective d'espaces urbanisés primant sur le zonage.

A cet égard, le commissaire enquêteur incite fortement la communauté de communes d'initier une concertation avec les services de l'Etat, afin de consolider les ajustements possibles à propos de ces différents points (**Recommandation**) ;

Concernant l'avis de la NaTran (ex GRTgaz)

► De même, les réponses devront être apportées aux 3 demandes suivantes de NaTran (**réserve**) :

Page 33 du rapport :

- **L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017).**

- **La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).**

- **De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.**

Concernant la procédure, le dossier d'enquête et la participation du public

Le commissaire enquêteur,

► Estime que la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de la réglementation (art. L123-1-A à L123-18 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement) ;

► Considère par ailleurs que le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (art. R123-8 du code de l'environnement), notamment l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la communauté de communes à cet avis ;

► Estime que l'information du public préalablement à l'enquête publique a été suffisante en dépit des retards de publication des deuxièmes annonces légales ;

► Considère que l'information du public a été favorisée au cours de l'enquête par le choix de la communauté de communes d'utiliser un registre dématérialisé d'une part, le relais effectué par les 17 communes sur leur site internet et le panneau lumineux de Dun le Palestel.

► Estime enfin que la communication préalable, dans le cadre de la phase de concertation destinée à informer le public du projet d'élaboration du PLUi, a été initiée notamment par des réunions publiques de mai 2022 et mai 2023, et par des supports d'information normalement accessibles aux habitants de la communauté de communes.

En outre, il constate :

► Que la participation du public s'est majoritairement manifestée lors des deux dernières permanences et sur le registre dématérialisé dans la deuxième quinzaine de l'enquête (15 contributions du 06 au 07 février 2026). Cet état de fait s'explique-t-il par le temps nécessaire à l'étude d'un tel dossier ? (voir haut de la page 9) Par la diffusion de l'information notamment par le bouche à oreille, probablement plus efficace que les annonces légales vraisemblablement peu lues ?

► Que ces contributions et requêtes témoignent très majoritairement d'un intérêt basé sur les conséquences individuelles du projet. Encore une fois l'on peut regretter de devoir constater que peu de remarques d'ordre général n'aient été formulées. Aucune personne ne porte de jugement fondé sur les perspectives proposées dans ce plan. Une très grande majorité des citoyens qui se sont exprimés, l'ont fait avec pour seul objectif la protection de leurs propres intérêts.

► L'abstention de 9 maires lors de la délibération précitée du 25 juin 2025 et la production de deux maires de la communauté de communes en toute fin d'enquête de demandes de terrains constructibles et de nombreux changements de destination de granges alors que l'élaboration de ce PLUi a commencé en mars 2022.

CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur considère

Que ce PLUi, contrairement au RNU, constitue un document beaucoup plus ambitieux avec ses qualités de planification cohérente à l'échelle des 17 communes et de solidarité entre elles.

En outre, le fait d'abandonner le RNU (Règlement National d'Urbanisme) est une nécessité car ce dernier ne constitue qu'un cadre minimal comportant notamment des risques de contentieux pour la définition des PAU (Parties Actuellement Urbanisées). Au contraire avec ce PLUi, chaque parcelle aura une vocation et des règles précises qui seront la référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Qu'il assure l'enjeu essentiel de la maîtrise de l'urbanisation future en contenant définitivement l'étalement urbain.

Que le droit de préemption qui pourra être exercé par les 17 communes dans toutes les zones urbaines est un outil indispensable pouvant se révéler crucial.

Qu'il convient de prendre en compte les spécificités de ce territoire rural en ce qui concerne le taux de rétention et le taux de desserrement des ménages plus élevé dans un contexte de démographie vieillissante

Que l'importance des zones Nenr, prévue par ce projet de PLUi, soit environ 110 hectares, est de nature à permettre d'atteindre les objectifs du développement durable visés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme à savoir, « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Que par ailleurs, du fait que les prévisions en matière démographique comportent une part d'incertitude, il convient de rappeler les deux réglementations suivantes en matière d'artificialisation des sols et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui permettront à ce PLUi de s'adapter à d'éventuelles nouvelles données et de prendre en compte la consommation d'ENAF qui sera effectivement réalisée :

. **Six ans** au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code l'urbanisme. (*Article L153-27 du code de l'urbanisme*), à savoir, notamment, « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. »

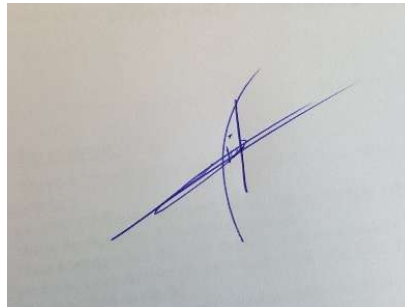
. Une fois, au moins tous les **trois ans**, la communauté de communes sera tenue de produire un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes, lequel rapport devra rendre compte dans quelle mesure les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints. (*Article L2231-1 du code des collectivités territoriales*),

En conséquence j'émet un **AVIS FAVORABLE** avec les réserves ci-dessus exposées concernant les 4 recommandations de la MRAe (1/ 2/ 3/ 19/) pour lesquelles les dossiers devront être « complétés en post enquête publique » et les 3 points NATRAN pour lesquels des réponses sont attendues.

Enfin, je recommande d'initier une concertation avec les services de l'Etat et de reclasser des zones 2AU en terrains inconstructibles.

Fursac, le 06 mars 2026

Le commissaire enquêteur. Didier VINCENT

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is centered on a plain, light-colored background.