

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE PROJET D'ÉLABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de la Communauté de Communes du PAYS DUNOIS

ENQUÊTE PUBLIQUE N° Dossier TA : E25000108 / 87 PLUI 23
Prescrite par arrêté de la Communauté de communes du 28 novembre 2025
Réalisée du 05 janvier 2026 au 07 février 2026

RAPPORT DES CONTRIBUTIONS

PREAMBULE – DATE DE REMISE DES REGISTRES

Il est ici fait observer que la dernière permanence s'étant achevée un samedi à 17 heures, les registres des 3 autres lieux des permanences n'ont pu m'être remis que le lundi suivant 08 février à 17h 30'. En conséquence, la date limite de remise du présent procès-verbal de synthèse s'est trouvée décalée au 15 février 2026.

I - ANALYSE COMPTABLE - PARTICIPATION

La participation du public a été la suivante :

- ▶ Sur les registres papiers
 - 16 contributions ont été déposées sur le registre de Dun le Palestel.
 - 04 contributions ont été déposées sur le registre de Saint Sébastien.
 - 02 contributions ont été déposées sur le registre de Chéniers.
 - 02 contributions ont été déposées sur le registre de La Celle Dunoise.

- ▶ Sur le registre dématérialisé, on dénombre 37 (dont 2 doublons et 2 hors sujet) observations.

- ▶ Notes écrites
 - 3 notes écrites et 3 courriers ont été annexées au registre de Dun le Palestel.
 - 3 notes écrites ont été annexées au registre de La Celle Dunoise.

- 5 personnes se sont exprimées oralement sans faire de déclarations écrites.

II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Les thèmes abordés sont principalement des requêtes ayant pour objet de rendre des terrains constructibles, certains qui l'étaient (des certificats d'urbanisme sont produits) d'autres qui ne l'étaient pas avec le RNU. Ils ont soit un projet concret à faire aboutir rapidement soit ils souhaitent anticiper l'avenir en pensant à leurs enfants par exemple et dans ce cas ils ne veulent plus que leurs terrains soient inconstructibles et désirent qu'ils soient à minima situés dans une zone à urbaniser.

Un certain nombre souhaite édifier des annexes et agrandissements.

Beaucoup souhaitent transformer ou pouvoir transformer leurs granges, hangars et dépendances.

Deux contributions ont trait aux chemins.

M. PASDELOU (N° 55/) et les habitants de la Valette dénoncent des erreurs ou des insuffisances du dossier du bureau d'études, comme l'absence de représentation des constructions sur l'ensemble du territoire de la commune de Naillat ou des noms de hameaux et écarts ne figurant pas.

A noter deux vastes projets très différents, l'un est un parc agrivoltaïque au Bourg d'Hem à l'étude depuis fin 2020 (N° 38/ BORALEX), l'autre en projet depuis plusieurs années (N° 21/ Mme BREGEON). A noter un troisième au stade de simple projet (N° 37/ à Fretay)

L'analyse des qualifications FAVORABLES – DEFAVORABLES - NE SE PRONONCE PAS - m'apparaît peu significative. D'une part les personnes qui voient leur terrain devenu inconstructible émettent parfois des jugements favorables... D'autre part, on peut noter que les contributeurs ou leur famille qui sont intervenus plusieurs fois ont évolué de FAVORABLE à NE SE PRONONCE PAS puis à DEFAVORABLE... A noter 2 personnes, Mme SANTI (13/) et M. POTY (8/) qui ont eu la satisfaction de trouver ou retrouver leur terrain constructible et une seule contribution vraiment favorable pour l'ensemble du projet, M LAROCHE (52/).

*

1/ Madame Nathalie **PAVAGEAU** et M. Eric **GIBARD** de Nouzerolles,

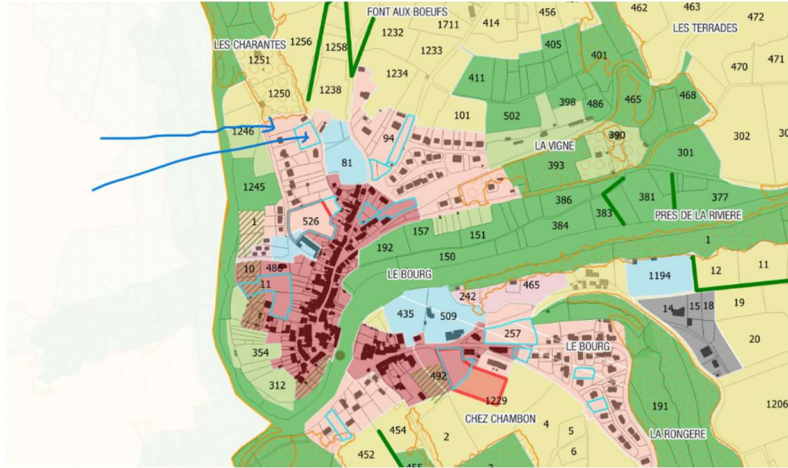
Ces derniers ont un projet bien avancé de construction d'un bâtiment destiné à accueillir 2 garages et un atelier sur leur parcelle 908 à NOUZEROLLES où est édifée leur maison d'habitation. Cependant, la construction se trouverait en partie sur la zone délimitée par un rectangle bleu (OAP densité). Il est aussi prévu la mise aux normes de l'assainissement non collectif et l'épandage pourrait se faire dans ce rectangle bleu.

Ils sollicitent donc la suppression de cette zone OAP densité. Ils envisagent un dépôt de permis au cours du 1^{er} semestre 2026.



2/ Madame Sylvie OLIVEIRA La Celle Dunoise,

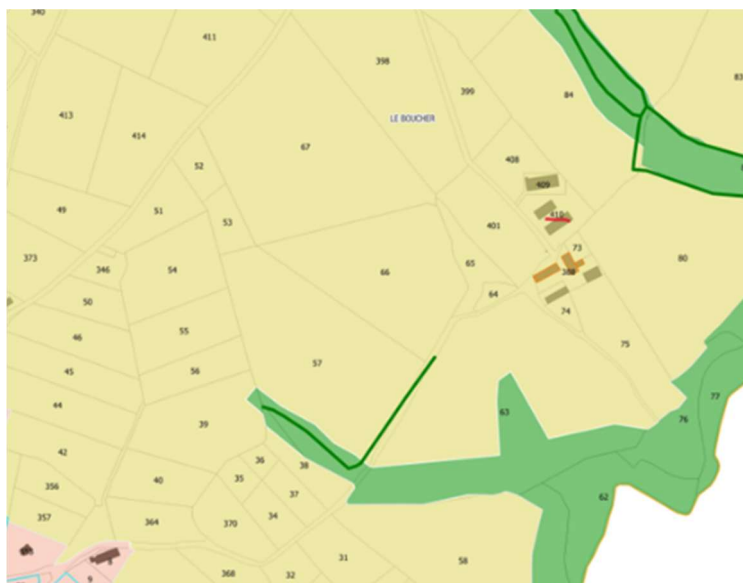
a) Cette dernière a souhaité vérifier le classement de la parcelle 1619 dont elle est nu-propriétaire ainsi que la situation des parcelles contiguës, notamment la parcelle 1617 (en fait 1717) avec une OAP ?



b) Elle écrit « le périmètre autour de l'église classée devait évoluer (info donnée par mairie et architecte des bâtiments de France en 2025) mais pas d'info dans le PLUi sur ce point, a priori le secteur « ABF » n'apparaît pas sur le PLUi. »

3/ Monsieur Arnaud AUJAY du Bouchet de Nouzerolles,

a) A souhaité avoir la possibilité de construire des logements pour salariés agricoles (dans la parcelle 410) pour les travaux dans les vergers de sa propriété. Il précise employer jusqu'à 20 salariés en 3 périodes de l'année, ce qui pose des problèmes de logement et des frais importants de location de gîte de tourisme.

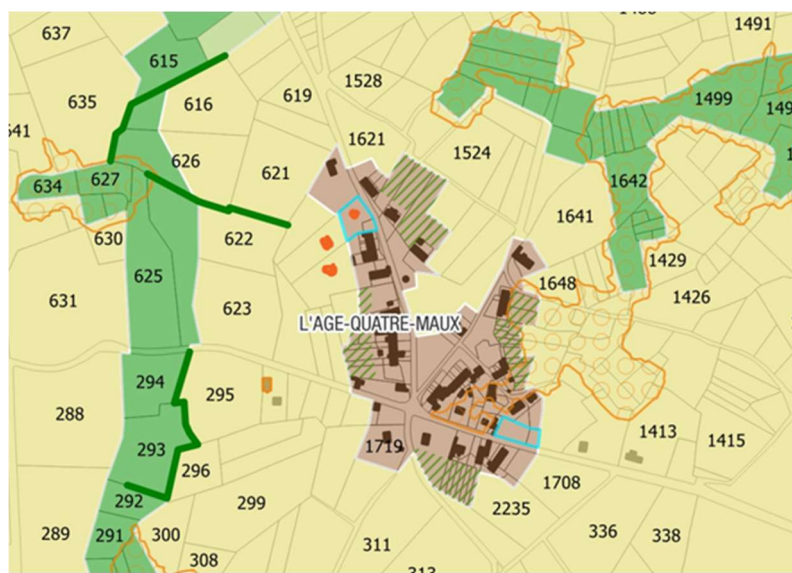


b) Monsieur Arnaud AUJAY susnommé fait également part du fait que les parcelles 408, 399, 84, 396, 86, 80 sont actuellement à l'étude pour un projet agrivoltaire.

4/ M. Vincent **GILBERT**, 45 l'Age Quatre Maux à CROZANT,

IL a écrit souhaiter formuler une observation concernant le classement partiel en zone A des parcelles 1751 et 1752 section A situées à l'Age Quatre Maux.

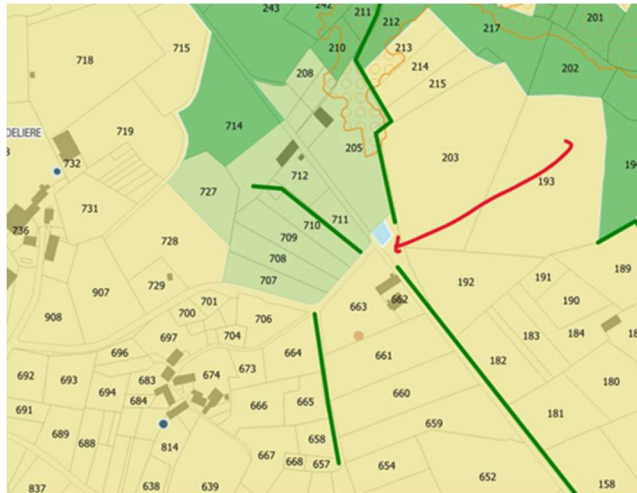
Il indique qu'elles « ne sont pas recensées au registre parcellaire graphique et ne font plus l'objet d'une exploitation agricole effective depuis plusieurs années. Cette situation rend la justification du maintien partiel en zone A fragile au regard de l'article L 521-22 du code de l'urbanisme qui prévoit que les zones agricoles doivent **illisible** des terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique réel. Par ailleurs, ces parcelles s'insèrent dans un ensemble déjà urbanisé et classé en zone UH. Leur reclassement dans cette zone renforcerait la cohérence du zonage et permettrait de conforter le tissu bâti existant tout en préservant les espaces agricoles réellement fonctionnels à l'échelle communale. A titre d'alternative, un classement en zone AU pourrait être envisagé, notamment pour faciliter l'acceptabilité du changement. »



5/ M. Jérôme **PASDELOU**, 14 La Jaussée LA CHAPELLE BALOUE,

Ce dernier demande de quelles couleurs sont les Serres de la Chapelle (parcelles C 112, 115, 116 et 120). Pour lui la légende ne fait pas état de cette couleur spécifique.

Il indique : « la parcelle B 204 (Maison Seule – La Chapelle Baloue) est à mettre en intégralité en zonage **illisible**. « En effet, la future station de suppression se trouvera sur la partie non bleutée de la parcelle. A modifier »



En outre, il fait les remarques suivantes :

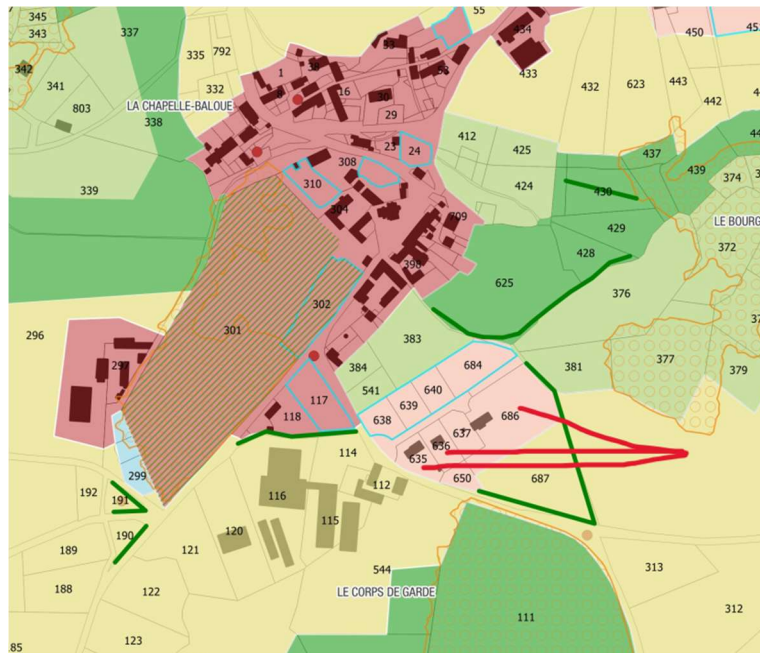
- a) Un des deux RAL clairs manquent dans le nuancier pour les logements/habitations afin de s'intégrer en harmonie avec les constructions existantes du lotissement du Corps des Gardes à La Chapelle Baloue (façades claires). « Des dérogations sont-elles possibles.
- b) Une coquille en page 44 (boule noire)
 - En page 223, le gîte du château de la Chapelle Baloue n'est pas indiqué sur la carte des gîtes.
 - Deux sections son mentionnées « en attente » en pages 205 et 350.
- c) Le sommaire en page 2 est inexact, La Chapelle-Baloue est en page 64 et non 68.
- d) p10, il manque un L à la Chapelle Baloue.
- e) Dans le tome 3 RNT, encore beaucoup de fautes d'orthographe. A revoir.

6/ Monsieur Patrick **JOSSE**, 10 La Deunière LA CHAPELLE BALOUE

- a) Ce dernier demande à ce que ses bâtiments autrefois à usage de granges sur les parcelles 570 et 768 puissent se transformer en logements (habitat – Gîtes) + dépendance sur l'arrière (ancienne porcherie / étable).

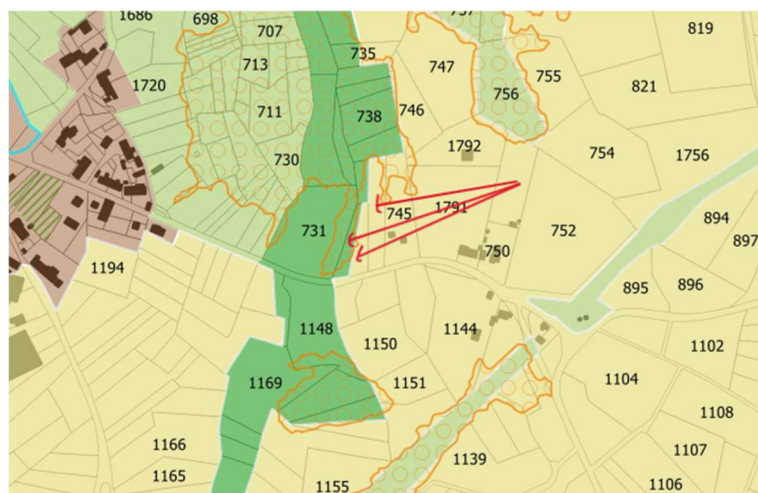


b) Il fait la même demande pour ses anciens bâtiments agricoles au Corps des Gardes (Nos 635, 636 et 686) « à passer en usage constructible » « Plus aucun caractère agricole : à modifier ».



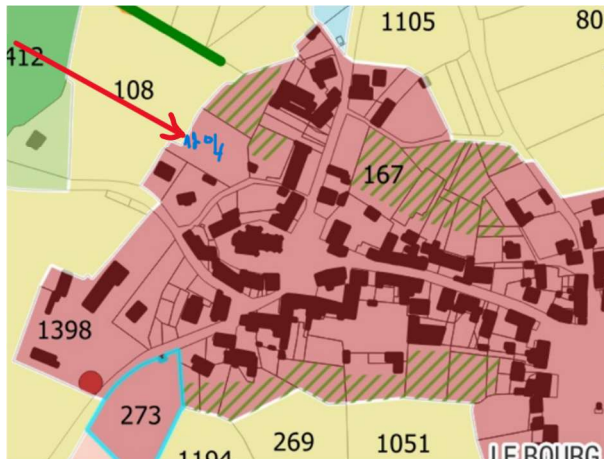
7/ M. Philippe **FAUCOURT** de Saint Sébastien

Il est venu se renseigner sur les parcelles B 742, 743 et 744, sans participer « officiellement » à l'enquête.



8/ Monsieur Guy **POTY** de SAINT SEBASTIEN

Il a souhaité savoir en écrivant sur le registre dématérialisé si son terrain d'environ 2 000 m² soit la parcelle cadastrale n°1204, située Chemin des Demoiselles à Saint-Sébastien (23160) peut devenir un terrain constructible dans un avenir proche.



9/ Monsieur Fabrice **GARRIGUES** de VILLARD

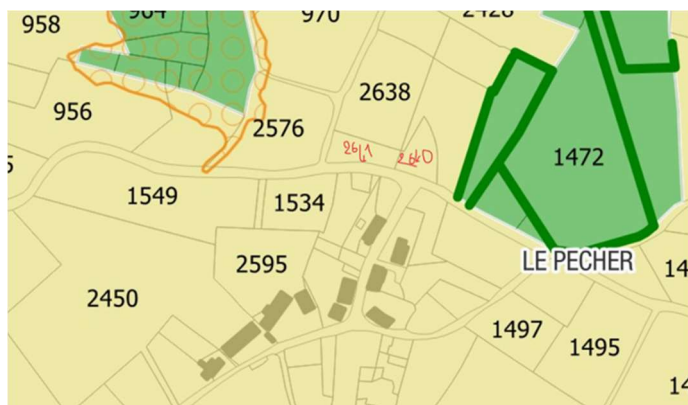
Il a écrit ceci le 21 janvier sur le registre dématérialisé (N° 4 Défavorable)

: « sur la commune de Villard au lieu dit le Pecher, le PLU s'arrête à la route pourtant juste de l'autre côté se trouvent 2 compteurs électriques existants. parcelles A 2640 ET 2641 propriété Rothman. les terrains étant tangents à la nouvelle limite merci de bien vouloir les englober cordialement

Il joint la photo de compteurs électriques



Cette contribution n'est pas très claire. Peut-être souhaite-t-il que les parcelles 2640 et 2641 soient constructibles. Ci-joint extrait du règlement graphique :



10/ Anonyme, n° 5 favorable sur le registre dématérialisé :

Ce contributeur évoque le déclin démographique local notamment la baisse de population des hameaux comme celui de La Valette . Autoriser la construction sur la parcelle mentionnée ci-dessous répondrait à un intérêt communal clair, en luttant contre la désertification.

Si cette parcelle est classée en zone agricole ou naturelle (A, N ou similaire), sa reconversion en zone limitée à la constructibilité (zone VLG du RNU) ou en zone à urbaniser (AU) serait justifiée sur tout pour des projets modestes, évitant le mitage tout en respectant les paysages.

Ses propositions sont les suivantes :

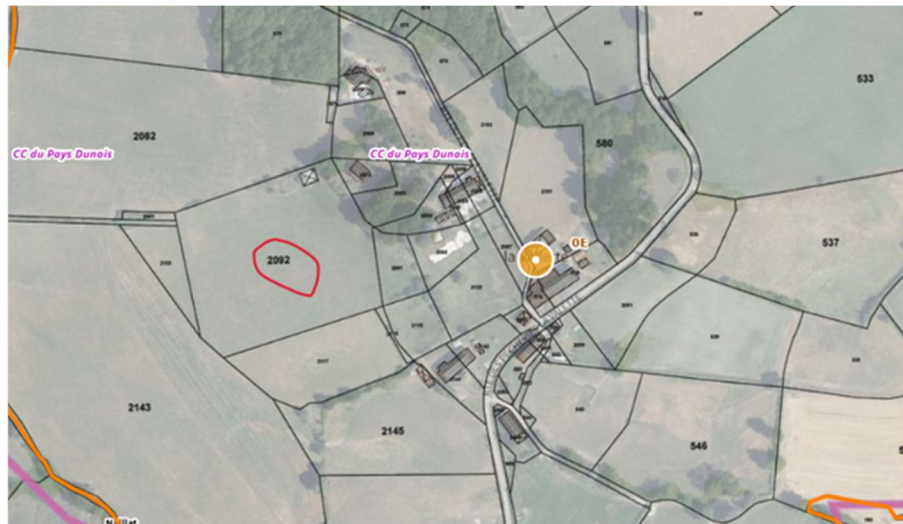
- . Classer la parcelle 06 E 2092 en zone constructible limitée (VLG) ?ou à urbaniser conditionnelle (AUc), autorisant une habitation principale d'au maximum 150 m² pour une famille, avec annexes limitées.

- . Assouplir les règles de mitoyenneté.

Ces propositions visent à concilier préservation du rural et attractivité du territoire, en ligne avec les objectifs du PLUi.

[Cette contribution a été envoyée deux fois les 22 et 25 janvier 2026.](#)

[Ci-après : document du commissaire enquêteur :](#)



11/ Madame Jacqueline JONARD de Condat sur Vienne – courrier postal adressé à la communauté de communes, le 16 janvier 2026 :

Elle indique avoir déposé le 1er juillet 2025 une demande de Certificat d'Urbanisme à la Mairie de DUN LE PALESTEL concernant le terrain cadastré AR.99, sis rue du Château d'Eau à Dun-le-Palestel, pour une construction d'une maison d'environ 100 m².

L'opération a été qualifiée de non réalisable. Elle joint une copie de ce certificat.

Pour elle cette parcelle est en zone urbanisée. Elle note la présence de maisons sur chacune des parcelles voisines AR.100 et AR.98 ainsi qu'une en face l'autre côté de la rue également.



Le commissaire enquêteur note que selon le certificat d'urbanisme précité délivré le 23 septembre 2025, l'opération est non réalisable du fait de la situation du terrain hors des parties urbanisées de la commune et par le dit terrain est non desservi par le réseau électrique basse tension.

Le mercredi 04 février 2026 Madame **JONARD** adresse par courriel contenant un document supplémentaire en date du 27 novembre 2012, soit une déclaration préalable à la division des 2 parcelles issues de la AR 18. Aux termes de ce document, le conseil municipal a autorisé la construction de « deux maisons d'habitation en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune » considérant notamment que « les réseaux sont existants sauf l'assainissement » et que 2 constructions supplémentaires sont favorables au développement de la commune.

Elle précise en outre dans sa lettre d'envoi du 04 février que la parcelle AR 99 est à l'origine le même terrain que les parcelles AR 100 et AR 98.

L'on peut légitimement s'étonner du fait que des terrains hors PAU (sic) soient, dans une commune soumise au RNU, constructibles et que ces terrains soient desservis en 2012 et pas desservis par le réseau électrique en 2025.

12/ M. Thierry et Mme Véronique BLANCHET de Dun le Palestel

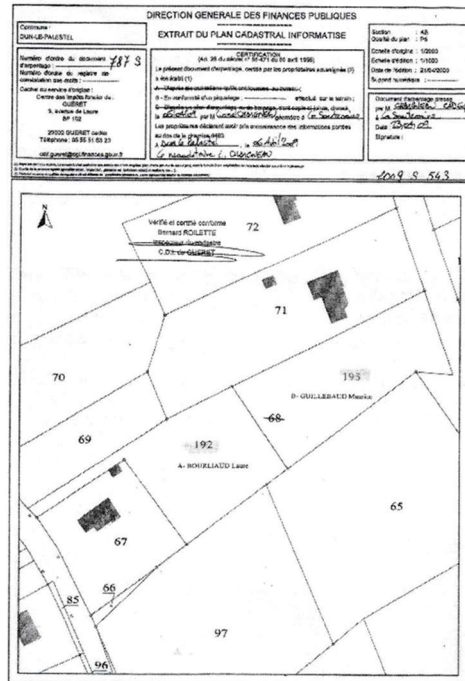
Ils exposent être propriétaires notamment de deux parcelles AB 192 et AB 193 issus de la parcelle AB 68 et le fait que celle-ci a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable par arrêté en date du 04/01/2023.

Dans le cadre de la présente l'enquête publique, à la lecture du document graphique, ils ont, selon eux, constaté une erreur d'appréciation d'une partie des parcelles AB 192 et AB 193 qui sont caractérisées par « un fond de jardin ». Or, pour eux, ces parcelles, après une nouvelle division, sont devenues AB 250 et AB 249, et AB 251 et AB 252 et demeurent des terrains à bâtir pour la construction de maisons d'habitation. Ces terrains ont fait l'objet d'une déclaration préalable de division avec accord tacite le 25/07/2025 et de CUB.

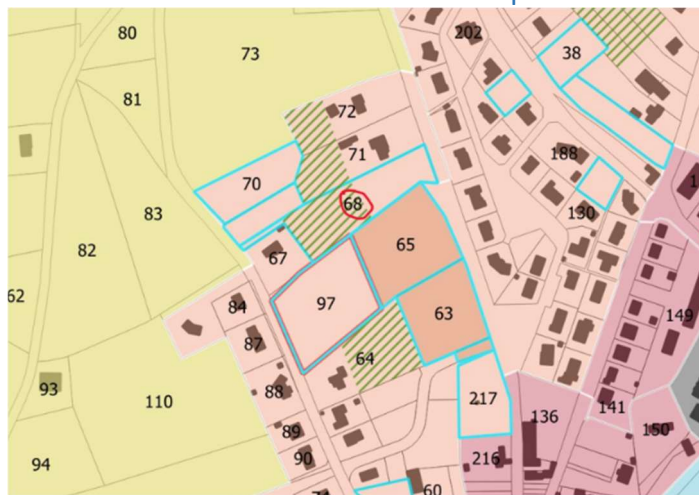
Ils sollicitent par conséquent, la rectification du projet de PLUI par la suppression de la prescription, partie hachurée « fond de jardin » des parcelles AB 250, 251 et 252, en zone 1AU, par leurs statuts de terrains à bâtir en vue de la construction de maisons d'habitation.

Au vu de ce qui précède, ils sollicitent le recalcul de la densité minimale à atteindre dans l'OAP thématique des nouveaux lots à bâtir issus de la division de la parcelle AB 68, soit la parcelle AB 250 (2483 m²) desservie par la parcelle d'accès AB 251 et la parcelle AB 252 (2636 m²), les deux entrées se situant désormais Avenue du Berry.

Madame **BLANCHET** est venue en toute fin d'enquête vérifier que le courrier laissé au siège de la CCPD m'avait bien été transmis.



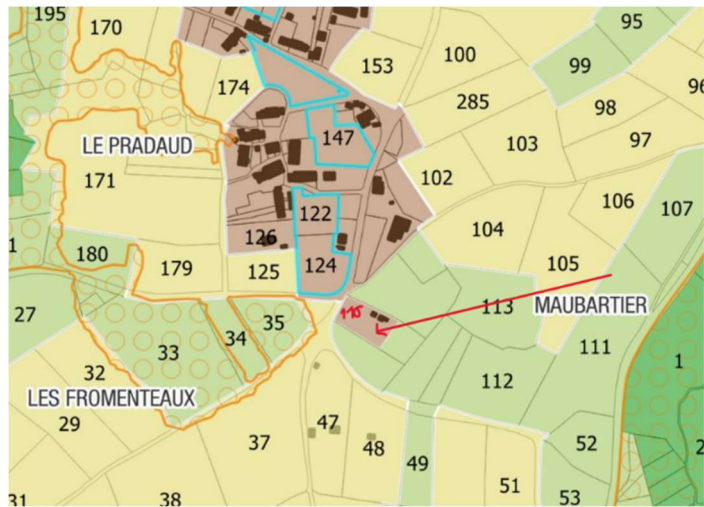
Document du commissaire enquêteur



13/ Madame Nadine **SANTI** 28 Le Charrioux

Est venue à la permanence de Chéniers pour vérifier que sa parcelle AD 116 sise à Le Charrioux était bien constructible.

Document du commissaire enquêteur

**14/ Monsieur Florian NOEL, Dun le Palestel,**

Ce dernier est exploitant agricole pépiniériste. Il écrit être propriétaire de la parcelle AL 114 sur la commune de Colondannes où se trouvent actuellement des serres. Il souhaiterait savoir si dans l'avenir il pourrait édifier un bâtiment à usage d'habitation ainsi qu'un petit bâtiment pour servir d'atelier et stocker du matériel. Le logement lui évitera de nombreux déplacements et lui permettra de surveiller ses cultures, serres et le poulailler qu'il envisage de créer.

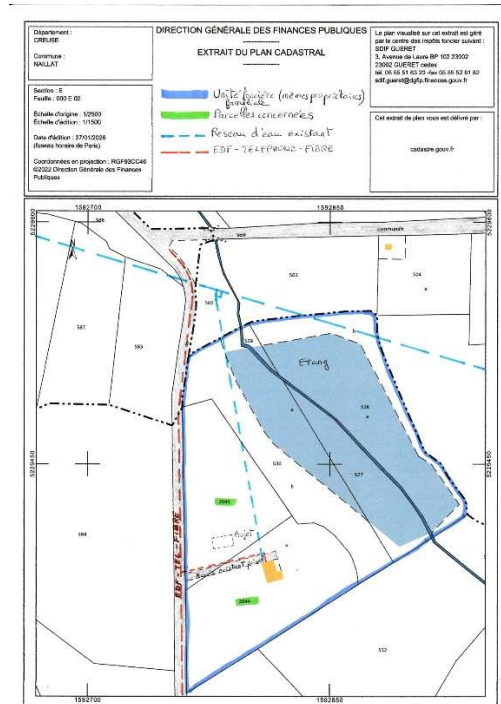
Document du commissaire enquêteur

**15/ Madame Liliane CHEVALLIER de Crozant,**

Cette dernière écrit sur le registre dématérialisé le 25 janvier : « Je ne vois nulle part la question du survol aérien basse altitude des avions militaires qui s'entraînent et que je constate fréquemment à Villard au-dessus de ma résidence secondaire et à un peu plus haute altitude à Crozant.

16/ Monsieur Daniel **MARGOT** La Valette, NAILLAT

Il demande à ce que la parcelle 2045 soit classée constructible, elle jouxte la parcelle 2044 où sa maison est implantée depuis 45 ans. Il explique que ces terrains sont issus de la propriété de ses grands-parents, qu'ils sont déjà 4 frères et sœur à habiter La Valette et que d'autres projets sont en prévision dans ce hameau, ce qui pourrait contribuer à le dynamiser et pérenniser l'entraide qui les anime depuis toujours et enfin que sa fille, Sandra souhaite faire construire une maison sur cette parcelle 2045.



17/ Monsieur Jean-Marie **MARGOT**,

Est propriétaire de la parcelle cadastrée section E n°2197, située à la Valette de Naillat. Il sollicite le reclassement de celle-ci en zone (U ou AU) afin de permettre la construction d'une résidence principale.

Pour lui ce projet permettre la résorption d'une « dent creuse », la parcelle étant entourée d'habitations et se situant à moins de 60 mètres de 4 habitations déjà édifiées. Son urbanisation permettrait une densification raisonnée du village, limitant ainsi l'étalement urbain.

Cette parcelle est d'ores et déjà desservie par les réseaux publics (électricité et eau) situés en bordure immédiate du terrain et dont trois canalisations d'eau passent dans cette parcelle afin de desservir trois habitations. Son reclassement n'engendrerait aucun cout d'extension d'infrastructure et ne solliciterait aucun investissement de la part de la collectivité.

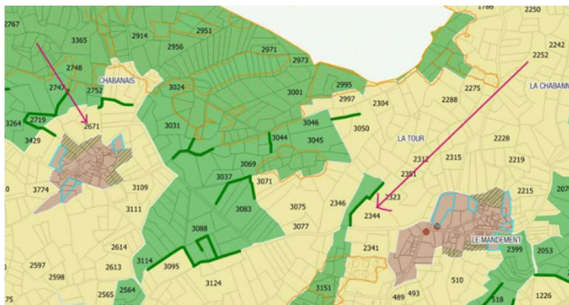
Il joint le plan cadastral suivant.



18/ et 47/ M. et Mme Arnaud **GILLET** – M. Arthur **GILLET**

18/ M. et Mme Arnaud **GILLET** entrepreneurs et domiciliés à Le Mandement NAILLAT cherchent pour leur fils Arthur destiné à prendre la suite, actuellement salarié de l'entreprise, un terrain pour une résidence principale.

a) Leur préférence va logiquement vers un terrain proche de l'entreprise au Mandement. Il s'agit de la parcelle 2344 qui serait desservie par eau et l'électricité. Ils font remarquer qu'il vient de se construire une maison en face dans la 2341.



b) A défaut, ils disposent d'un terrain dans le hameau de Chabannais (2671 et 2672) qu'ils ont acheté constructible. Ils ont en effet joint la prorogation (au nom de M. LANOTTE) d'un certificat urbanisme pré opérationnel CUb 023 14124 X 0018 délivré le 21/09/2025 prenant effet à la fin du délai de validité du certificat d'urbanisme tacite initialement délivré soit le 19 juillet 2026.

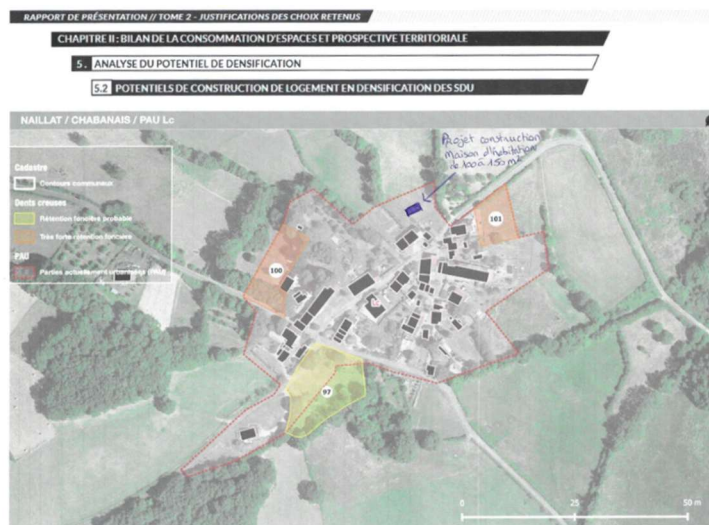
Ils demandent la suppression du fond de jardin (la partie hachurée en vert) en d'autres termes un terrain suffisamment grand pour un pavillon de 100 m2 environ.

47/ Dans cette contribution (34^{ème} du registre dématérialisé), M. Arthur **GILLET** ne fait plus état que de son projet dans le hameau de Chabannais. Il indique habiter chez ses parents au Mandement et travailler avec son père - artisan Menuisier / Couvreur - dans ce même hameau. Il souhaite se faire construire une maison le plus près possible de son lieu de travail et rester proche de sa famille, ces proximités étant indispensables pour son investissement professionnel et son équilibre personnel.

Il précise que son projet n'entraîne aucun mitage du territoire mais s'inscrit dans une logique de densification modérée, la maison devant être construite en proximité des autres maisons du hameau, dans la zone constructible définie actuellement (voir plan ci-joint). Les branchements d'eau et d'électricité y seront aisés. L'accès pompiers le sera aussi.

Il souhaite que soit maintenu une partie de cette parcelle 2671 en zone constructible, telle qu'elle est actuellement dans le certificat d'urbanisme qu'il détient, afin de disposer de l'espace suffisant pour y construire une maison de 100 à 150 m².

Enfin, il fait état du terrain du Mandement (parcelle 2344) évoqué ci-dessus par ses parents tout près de l'atelier de menuiserie où il travaille, pour lequel l'autorisation d'y construire une maison lui a été refusée.



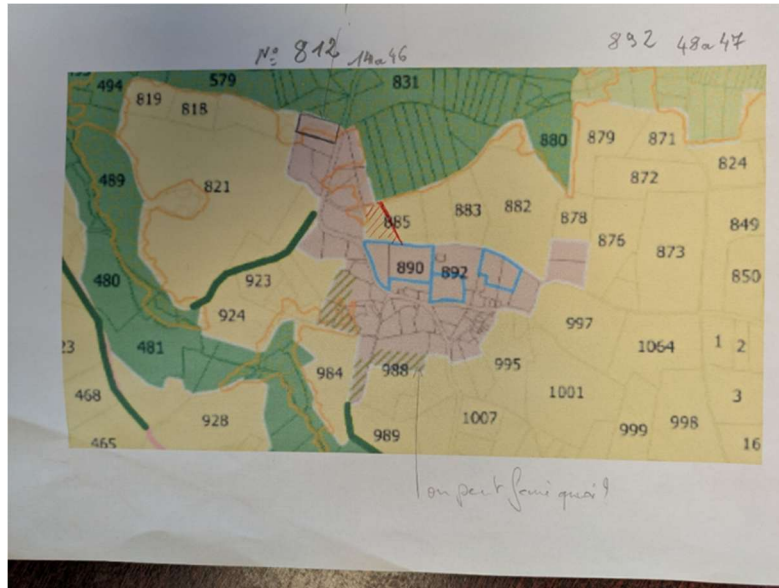
19/ M. et Mme Jean-Paul **LUINAUD** pour leur fils Valentin

Ils ont apporté à l'occasion de la permanence de la Celle-Dunoise un courrier de leur fils Valentin aux termes duquel ce dernier explique avoir repris l'entreprise de Transport marchandises de son père sise à la Gardette commune de Naillat. Il est actuellement locataire, il souhaite donc rapidement construire sa maison d'habitation à proximité du lieu de stationnement de ses véhicules, donc au village de la Gardette.

Ce terrain cadastré C 885 acheté par son père comme terrain à construire lui a été transmis par donation. Il se trouve classé en zone agricole dans le projet de PLUi. Il précise que cette parcelle est desservie par tous les réseaux (voirie, eau, électricité et téléphone) et que ce terrain permet d'y installer un assainissement individuel.

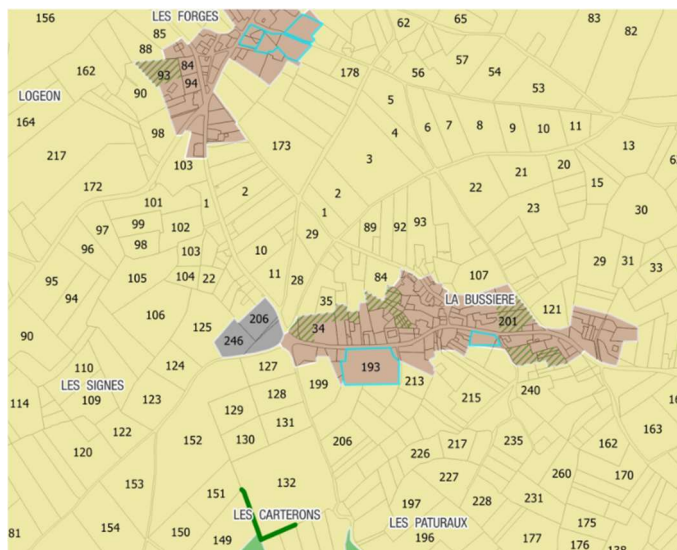
Par ailleurs, il possède la parcelle C 812 qui est classée en zone AU.

Compte tenu des obligations de ne pas étendre les surfaces constructibles, il souhaite que sa parcelle cadastrée C 885 soit classée constructible en AU à la place de la parcelle C 812 qui n'est pas commodément aménageable et plus éloignée et qui pourrait donc être classée en zone A. Il a établi le schéma suivant.



20/ Monsieur Edouard **BRUNAUD** Fresselines

Ce dernier en tant que propriétaire de la stabulation se trouvant sur la parcelle 46 à La Bussière de FRESSELINES s'inquiète du fait que des habitations pourraient être construites sur la parcelle 193.



21/ Madame Fanny **BREGEON**

Elle m'a exposé en détail son projet lors de la permanence de la Celle Dunoise et produit un document en date du 09 janvier 2026 émanant de la préfecture l'informant que suite à son recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de Région, Madame la préfète a rendu un arrêté portant retrait d'un sursis à statuer et autorisant sa demande de permis de construire.

Son projet est retranscrit intégralement ci-après : (L'original de ce document m'a été montré par Mme BREGEON lors de cette permanence)

Commune de Saint Sulpice le Dunois— Parcelles concernées : AY 306/ 0172 / 0299 /0301 /0303 /0308/0368/0162

Je souhaite, par la présente contribution, exposer mon projet et attirer l'attention de l'enquête publique sur les conséquences qu'aurait un classement de mes terrains en **zone naturelle protégée** dans le cadre du futur PLUi Pays Dunois, ainsi que sur la nécessité d'envisager **un zonage ou un sous-zonage adapté** permettant l'évolution maîtrisée et respectueuse de ce projet.

1. Présentation générale du projet

Je porte depuis plusieurs années un projet de **jardin pédagogique / d'Herboretum**, axé sur :

- la connaissance des plantes (médicinales, tinctoriales, comestibles),
- la sensibilisation à l'environnement , aux milieux naturels et aux zones humides
- l'accueil de publics variés (scolaires, centres de loisirs, petits groupes, particuliers),
- l'organisation d'ateliers pédagogiques et d'initiations à la pêche no-kill.

L'enjeu principal du projet se situe dans le **jardin et les espaces naturels**, les constructions n'ayant qu'un rôle d'accompagnement fonctionnel et pédagogique.

Un permis de construire a récemment été accordé pour un bâtiment d'accueil et de travail, après validation des services de l'État, confirmant la compatibilité initiale du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur. (documents en pièces jointes).

2. Évolutions envisagées à moyen et long terme

À moyen et long terme, et en cohérence avec l'évolution naturelle du projet, il est envisagé :

- **un séchoir à plantes avec un espace de transformation** (laboratoire artisanal).
- **une petite boutique et/ou salon de thé éphémère**, liée à l'activité touristique du jardin.
- **quelques hébergements légers ou insolites**, destinés à l'accueil ponctuel de touristes et groupes lors d'ateliers.

Ces évolutions visent à :

- renforcer la viabilité économique du projet,
- développer **un tourisme pédagogique doux**,
- participer à l'attractivité locale sans artificialisation massive des sols.

3. Nature des constructions envisagées

Les constructions envisagées répondraient à des principes stricts :

- **structures légères, mobiles ou démontables**,
- implantation limitée et réversible,
- absence de fondations lourdes ou d'artificialisation durable,

- . intégration paysagère forte, respect des milieux naturels existants.

Le projet s'inscrit dans une logique de **sobriété foncière**, de réversibilité et de respect de l'environnement, en cohérence avec les enjeux écologiques actuels.

4 Problématique du classement en zone naturelle protégée

Le classement de l'ensemble des terrains concernés en zone naturelle protégée constituerait un frein majeur, voire bloquant, pour :

- . l'évolution du projet, sa pérennité économique,
- . la possibilité d'adapter les usages aux besoins futurs.

Un tel classement ne tiendrait pas compte :

- . de la nature pédagogique et environnementale du projet,
- . de son faible impact,
- de son inscription dans le tissu local et rural,
- des autorisations déjà accordées par l'État.

5 Demande formulée dans le cadre du PLUi

Dans ce contexte, je sollicite :

- . l'étude d'un **zonage spécifique ou d'un sous-zonage adapté**,
- . ou la possibilité d'un dispositif type **STECAL** ou autre zonage permettant des constructions limitées et encadrées,
- . sur les parcelles concernées (terrain du projet, parcelles forestières familiales attenantes, et potentielles futures acquisitions).

Cette demande vise à permettre :

- une **évolution raisonnée du projet**,
- tout en garantissant la protection des milieux naturels,
- sans remettre en cause les objectifs généraux du PLUi.

6 Conclusion

Ce projet se veut :

- . respectueux de l'environnement,
- . ancré dans le territoire,
- . porteur de valeur pédagogique, sociale et touristique,
- . compatible avec les enjeux actuels de transition écologique.

Je souhaite que le PLUi puisse intégrer cette réalité de terrain et permettre un cadre réglementaire souple mais encadré, garantissant à la fois la protection des espaces naturels et la possibilité de projets locaux vertueux.

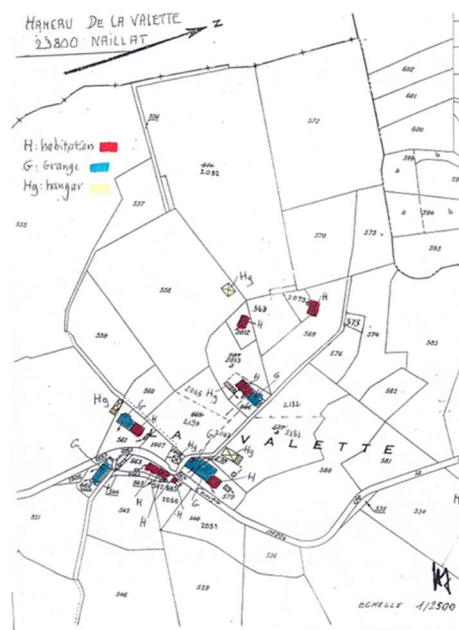
22/ Valérie et Jean-Pierre **MARGOT** - La Valette,

M. MARGOT indique que ce hameau est composé de cinq fermes qui ne sont plus exploitées par des paysans, car il n'y en a plus. Aujourd'hui, neuf familles le font vivre soit dans des maisons accolées aux granges, soit dans des maisons isolées. Mes deux frères et moi avons fait construire des pavillons pour y habiter et ma sœur restaure actuellement la maison de nos parents pour s'y installer cette année. Mon troisième frère prépare actuellement un dossier de demande de permis de construire un pavillon sur la parcelle dont il a hérité et qui se situe à l'intérieur du hameau à moins de soixante mètres de quatre constructions.

Pour toutes ces raisons, nous souhaiterions que le PLUI puisse intégrer des possibilités de construire des bâtiments ou rénover des granges ou hangars existants qui ne seront plus jamais utilisés par les paysans et qui risquent de tomber en ruine si aucune nouvelle utilisation n'est autorisée.

Il convient de préciser que l'ensemble des parcelles sont viabilisées (voirie, eau, électricité, fibre optique) et disposent d'une adresse postale. Pour notre part, nous souhaiterions que l'on puisse donner des possibilités de construction ou rénovation aux parcelles dont nous disposons : section E n°569, 2087, 2088 et 2182.

Il joint le croquis suivant :



23/ M. Dominique **GUINOT** La Celle-Dunoise

Il écrit sur le registre de la Celle Dunoise : Dérogations pour les EnR - Plusieurs communes, Colondannes, le Bourg d'hem, chéniers, Lafat, ont prévues de grandes surfaces qui ne sont pas dégradées et qui vont réduire la surface agricole pour implanter des ENR. Cela va à l'encontre des logiques du PLUi. Pas de réduction de la surface agricole.

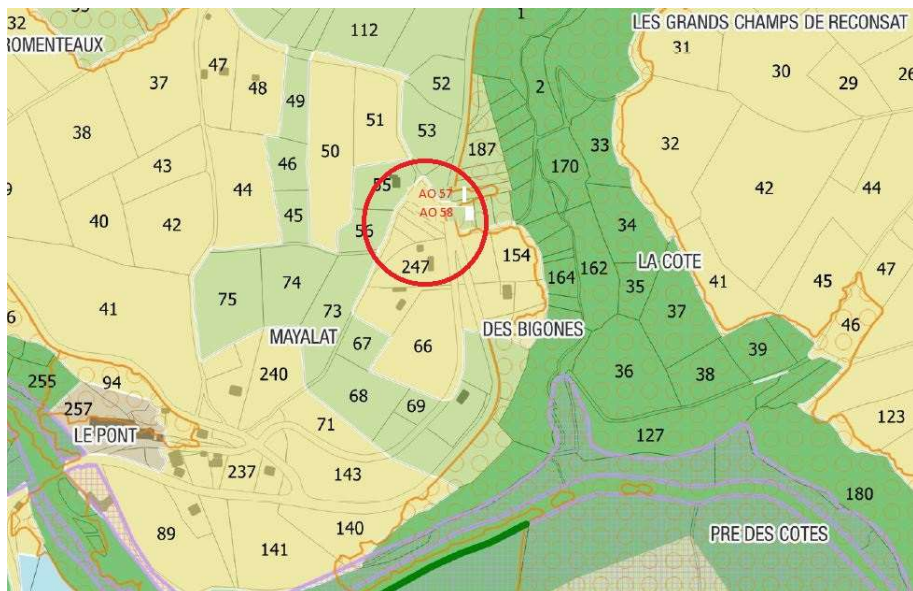
24/ M. Jean-Paul PASQUET - Chambery

Il écrit sur le registre dématérialisé que ces remarques portent sur la commune de Chéniers, secteur des Bigones (cf plan), en particulier sur le classement dans le projet du PLUI en zone agricole de ce secteur qui porte actuellement sur plusieurs maisons d'habitation toutes raccordées au réseau routier et autres réseaux.

Pour lui le tènement le concernant est composé de 2 parcelles contiguës de respectivement 1 100m² (AO57) et 618m² (AO58), soit un total de 1 718 m², avec une façade totale de 35m. Le terrain se situe au bord de la route départementale n°46 lieu dit "l'Ajonc". Ce classement est préjudiciable car il concerne également l'ensemble du secteur.

Il indique que ces parcelles étaient classées en zone NB du POS (modifié le 29/05/2000), avec un Cos de 0.1 soit une SHON de 171m². (un certificat d'urbanisme favorable a été établi le 13/06/2007).

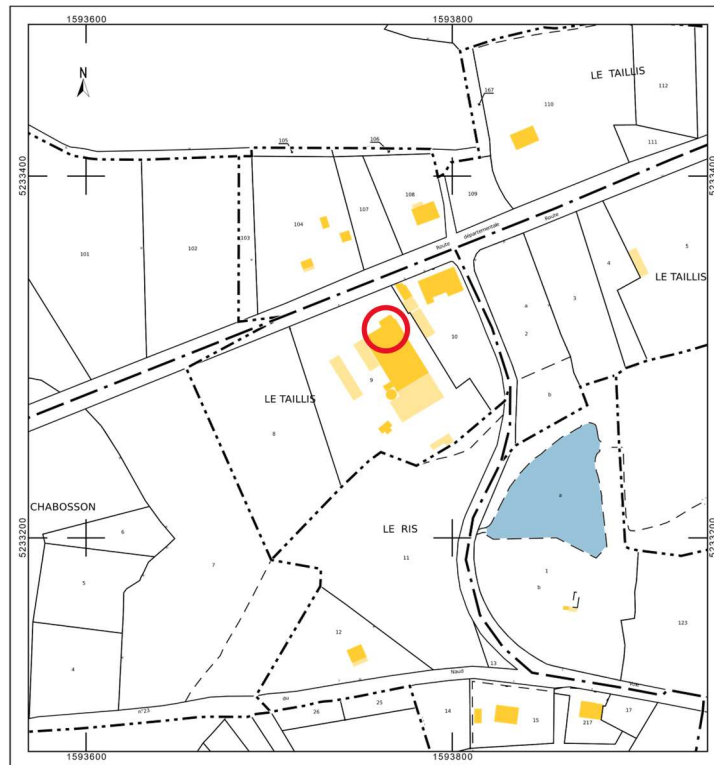
« L'eau potable, l'électricité et le téléphone sont situés à proximité du terrain ». « Les accès sont aisés ». En conséquence, il sollicite l'examen par le bureau d'étude des remarques évoquées ci-dessus en vue d'un classement ouvrant sur la possibilité de réaliser des constructions.



25/ Madame Michèle CHAPUT-MALIKI - Colondannes

Mme CHAPUT explique que sur la commune de Colondannes, les parcelles AM9 et AM10, appartenant à la SCI L'Atelier Chaput et sur lesquelles est implantée l'entreprise artisanale Chaput, apparaissent en zone Ax (zone agricole économique STECAL) et que la SCI a acquis il y a quelques années la parcelle AM8 qui jouxte l'atelier de fabrication et ses hangars de stockage, ceci en prévision d'un agrandissement futur des ateliers de l'entreprise (préfabrication de structures bois).

Cette parcelle AM8 se situe dans la continuité de la AM9, du même côté par rapport à la RD951. « Une zone de stockage y est déjà implantée. » C'est pourquoi elle demande d'étendre le classement Ax à la parcelle AM8. Elle ajoute : « Il en va aussi de l'intérêt économique de notre territoire, l'entreprise emploie actuellement 10 personnes habitant à proximité. »



26/ Monsieur Romain **SORDELLO** - Naillat

Ce dernier indique être propriétaire des parcelles 1165, 1166, 1178, 2189 et des bâtiments qu'elles supportent, sur la commune de Naillat au lieu-dit Lavaugauthier Il a consulté le règlement graphique du PLUi où il a pu constater que ses bâtiments, aussi bien les habitations que les bâtiments agricoles, n'apparaissent pas sur la carte (cf. PJ2).

Il précise que son bâtiment adressé au 7 chemin de Lavaugauthier est une longère constituée de l'habitation et d'une double grange attenante. Il a pour projet à court/moyen terme de transformer l'usage de ces deux granges. Lors de son achat en 2020, il a obtenu un certificat d'urbanisme indiquant que « la transformation d'une grange en habitation était réalisable » (Il joint ce certificat d'urbanisme).

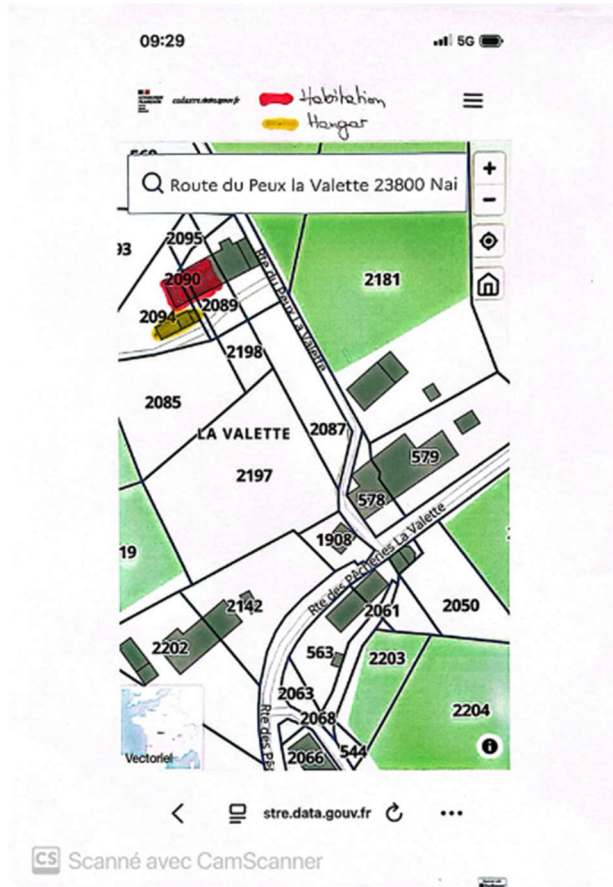
Il ajoute que ces granges sont dans la continuité de la maison et donc qu'elles sont parfaitement desservies par la route et reliées aux réseaux eau/électricité.

En conséquence, il demande que ces bâtiments agricoles soit identifiés comme des « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ».

27/ Madame Evelyne **MARGOT** et Gilles **GAZONNAUD** – 23300 NOTH

Madame **GAZONNAUD** fait part que, dans la continuité de l'observation formulée par mon frère, M. Jean-Pierre Margot, elle nous soumet la situation de la parcelle 2094 (voir pièce jointe). Cette parcelle contient une partie de la maison d'habitation de nos parents et un hangar en proximité immédiate de la maison. Elle précise qu'elle et son mari sont actuellement en train de rénover la maison d'habitation pour en faire leur domicile principal.

Nous souhaitons donc que cette parcelle soit déclarée constructible afin de pouvoir également rénover le hangar. « Les accès à l'eau et à l'électricité sont déjà réalisés puisque dépendants de la maison d'habitation toute proche. Cette réhabilitation permet de pérenniser le bâtiment. Aussi, un classement en zone constructible serait nécessaire. »



28/ Madame Pascale FAVEROT – BOURBON L'ARCHAMBAULT

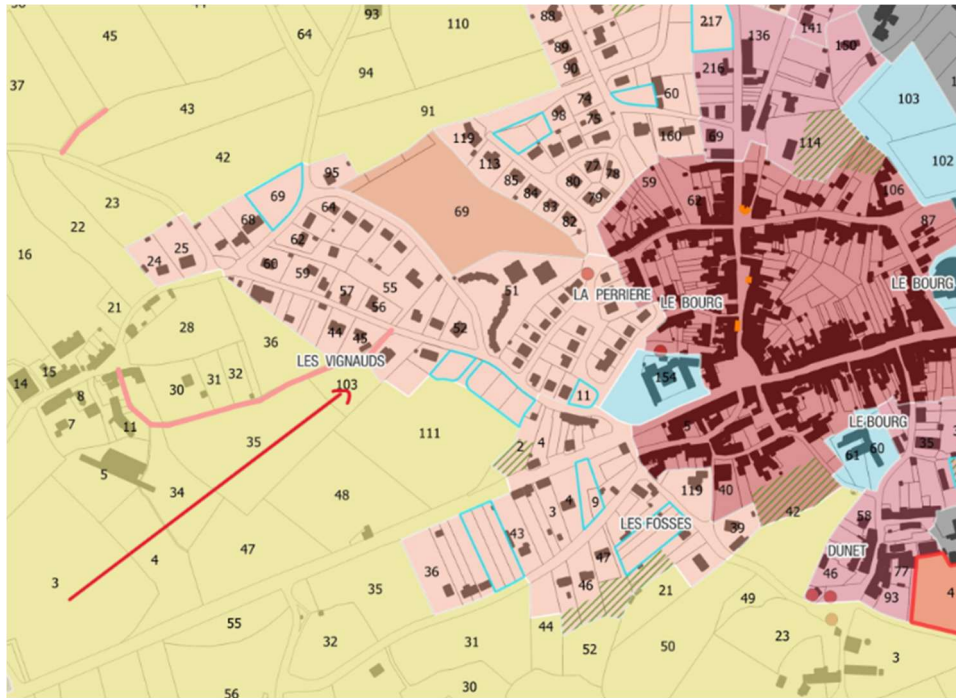
Elle expose qu'elle est propriétaire de la parcelle cadastrée n°AK 103 rue de Tarsat à Dun Le Palestel, qu'elle a trouvé après de longues années un acquéreur. Au moment de la signature définitive, elle apprend que dans le nouveau PLU, cette parcelle n'est plus constructible.

Elle ajoute que ce terrain est juxtaposé à une parcelle communale qui est en train de se vendre « en lotissement ». Elle ne comprend pas qu'une petite commune mette un frein au développement de sa population.

En conséquence, elle demande de revoir ce classement. Elle écrit ne pas vouloir engager une procédure mais « en guise de dédommagement », elle propose à la commune d'acquérir sa parcelle pour agrandir le lotissement.

Documents du commissaire enquêteur





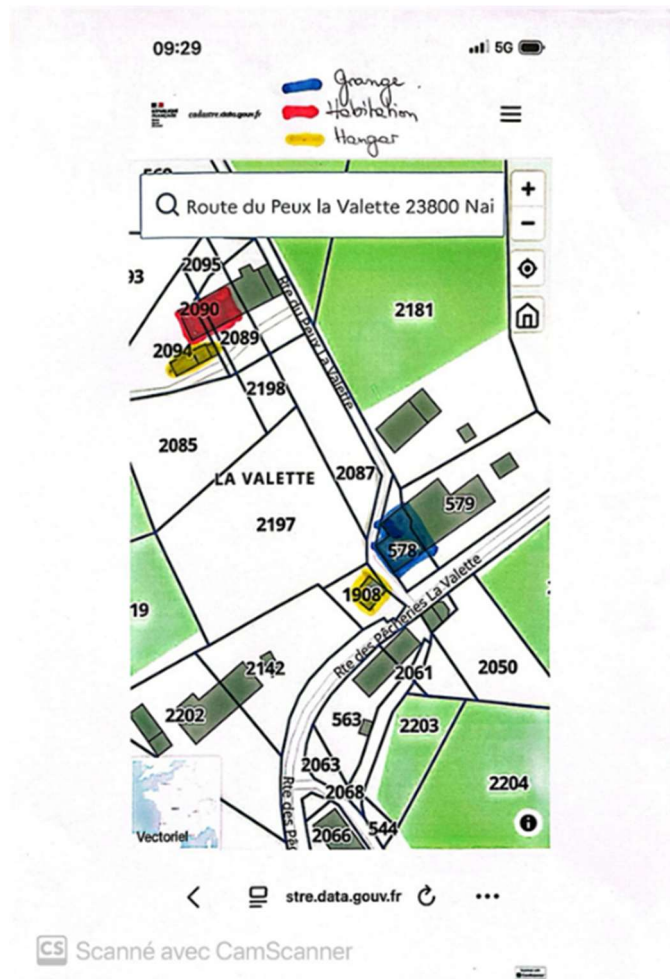
**29/ Daniel/Jeannette Jean-Pierre/ Valérie Gilles/Evelyne Familles MARGOT
Daniel, Jean-Pierre / GAZONNAUD**

Cette contribution prend place dans la continuité de l'observation formulée par Jean-Pierre et Valérie MARGOT, leur frère et belle-sœur. Il s'agit des parcelles 578 et 1908 qu'ils possèdent dans l'indivision.

Ces 2 parcelles au cœur du hameau de La Vallette de Naillat comportent une grange et un hangar, entourés d'habitations. Cette demande vise uniquement la possibilité de rénover, réhabiliter et pérenniser les bâtiments existants. (ci-joint plan)

Ces bâtiments s'inscrivent dans la continuité du bâti existant. Leur rénovation permettrait d'éviter leur dégradation. Nous sollicitons donc dans le cadre de l'enquête publique, au mieux leur classement en zone constructible. Sinon :

- soit l'identification des bâtiments concernés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux objectifs du PLUi
- Soit la création d'un secteur à constructibilité limitée dédié à la réhabilitation du bâti existant.

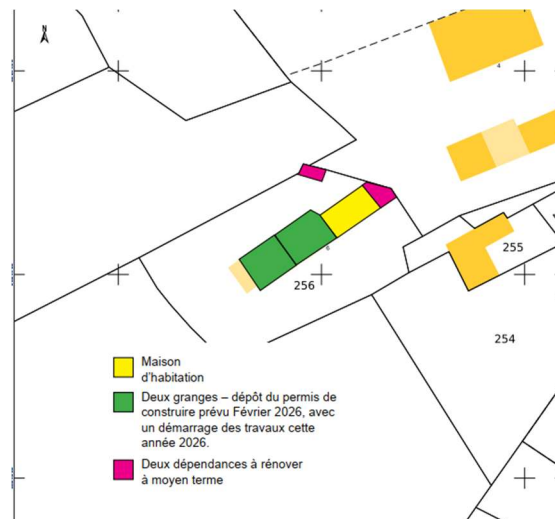


30/ Madame Lou **HISBERGUE** - Fresselines

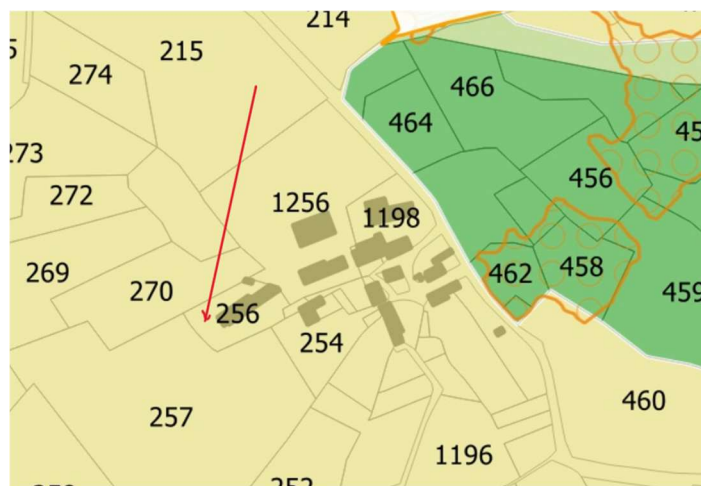
Elle écrit « nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée A 256, située au 6 La Bussière » sur la commune de Lafat » et que ce bien a été acquis en 2025 dans le cadre d'un projet de rénovation de deux granges. Ils ont constaté que l'ensemble du hameau était classé en zone agricole sans identification spécifique des bâtiments existants ni de leur potentiel de changement de destination.

Ces granges sont attenantes à la maison d'habitation et donc desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et par la voirie. Elle ajoute avoir acquis cette propriété dans le but de rénover ces granges et d'en transformer l'usage et qu'à ce titre, un certificat d'urbanisme opérationnel positif leur a été délivré en octobre 2023. Par ailleurs, elle indique qu'une petite dépendance située à l'arrière de la maison ainsi qu'un four à pain attachant à la maison font également partie de leur propriété. Leur rénovation est envisagée à moyen terme et s'inscrit dans la même logique de valorisation du bâti existant.

En conséquence elle demande de bien vouloir prendre en compte ces éléments et « d'identifier les granges attenantes à la maison, ainsi que les dépendances existantes, comme des bâtiments susceptibles de changer de destination dans le cadre du PLUi ». Elle joint le certificat d'urbanisme délivré en 2023.



Document du commissaire enquêteur



31/ Madame Olga **HANNULAK** – Organisation **SOLATERRA** 63170 AUBIERE

Cette dernière indique qu'un projet de centrale agrivoltaïque au sens de l'Article L111-27 du Code de l'urbanisme est en cours de développement sur la commune du Bourg-d'Hem, porté par les sociétés Boralex et Solaterra.

Elle précise que l'emprise du projet dans le règlement graphique du PLUi est située en zonage Nenr (zone naturelle pour les énergies renouvelables), et que dans le règlement écrit associé à ce zonage, il est indiqué que les exploitations agricoles sont des destinations interdites et que seuls les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés » à condition d'être liés à la production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Pour elle, conformément à l'article L. 314-36 du code de l'énergie, les installations agrivoltaïques sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code. Par conséquent cette disposition nécessite l'autorisation de toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante.

Enfin elle rappelle que dans le cas de figure où notre projet ne serait pas autorisé, la vocation agricole initiale des parcelles doit être conservée. Ainsi, serait-il possible d'autoriser les exploitations agricoles dans le zonage Nenr ? Elle joint pour information l'instruction technique relative à la réglementation sur l'agrivoltaïsme.

32/ Madame Charlotte GRANAT et X. JAMET- Naillat

Ces contributeurs exposent qu'ils sont propriétaires depuis peu d'un ensemble comprenant maison d'habitation et dépendances à La Valette de NAILLAT. Dans une volonté de rénovation et réhabilitation des bâtiments et granges existants, nous souhaiterions faire deux habitations :

1/ 1ère habitation (7 route des pêcheries) : rénovation d'une maison et de ses dépendances sur les parcelles Section E : E544, E563, E543, E2062, E2203 et E2063.

2/ 2ème habitation (9 route des pêcheries) : transformation d'une grange en habitation sur les parcelles E2066, E1905 et E2065.

Afin de faciliter ses rénovations ils souhaitent que ces parcelles soient mises en zone urbaine / constructible.



33/ Monsieur Philippe GUETAT - Genouillac

Ce dernier demande de reprendre les cartes communales et de compléter les points, objets, arbres, gîtes et paysages singuliers ou remarquables et de préciser les modes de définition des cônes de protection, angle et distance, avec la population.

Pour ce qui est des énergies renouvelables intermittentes il faut selon lui les interdire sur la Communauté de Communes

Il joint un texte dont les seuls extraits pouvant avoir un rapport avec le projet de PLUi sont reproduits ci-après :

Extraits de la pièce jointe :

« Le PLUi a pour objectif notamment de réduire le mitage des paysages (et d'optimiser les réseaux). Le développement forcé des ENRi, en pratique des éoliennes et de l'Agrivoltaïque, sous prétexte de transition énergétique fait tout le contraire ...

*C'est pourquoi il paraît utile que toute communauté de communes, quelle que soit le département et la région qui le contient, **s'oppose explicitement** à de telles installations, sur l'ensemble du territoire, ...*

*Dans les PLUi, **il faut refuser**, comme une grosse majorité de communes en France, les zones naturelles ZA-ENR, ...*

*Il est demandé **de reprendre les cartes communales** et de compléter les points, objets, arbres, gîtes et paysages singuliers ou remarquables et de préciser les modes de définition des cônes de protection, angle et distance, avec la population*

Pour ce qui est des ENRi, il convient de **les interdire** sur la Communauté de Communes ...

34/ Monsieur Christophe **BUREAU** – La Celle Dunoise

M. BUREAU (et X) fait part du fait qu'ils vont acquérir "L'école Buissonnière" situé à 10, L'Age à La Celle Dunoise. Ils souhaitent ouvrir un "terrain de camping déclaré" sur la parcelle E328, classée en terrain agricole. Ce "terrain de camping déclaré" aura pour vocation d'accueillir « des camping-cars, vans aménagés et tentes sur 6 emplacements maximum et 20 personnes maximum sans nécessité de permis d'aménager, comme précisé dans la réglementation ». Ils précisent qu'il n'y aura aucune construction sur la parcelle, les sanitaires étant déjà aménagés dans la dépendance de leur future habitation.

Ils posent la question de savoir si l'utilisation qu'ils souhaitent faire de cette parcelle est compatible ou non avec son classement en terrain agricole ?

35/ Mairie de **FRESSELINES**

Pour Monsieur le maire, M. DUGENEST, les possibilités de construire dans les villages ont été réduites et des terrains jusqu'alors constructibles ne le sont plus.

Il estime cet état de fait inadapté à nos territoires ruraux.

Il souhaiterait donc que les parcelles suivantes puissent être classées en zone constructible :

■ Dans le bourg de Fresselines :

■ BC 166 et 167 en bordure de la rue Fernand Maillaud (des constructions existent sur des parcelles voisines)

■ BC 297 en bordure du CD 44

■ Dans le village des Forges :

■ BM 177 et 152

■ Dans le village de La Bussière :

■ BS 127 (un CU positif a été accordé)

Dans le village du Rivaud

■ CI 57 et ex 56 (terrains desservis en eau — électricité) et en bordure de route.

D'autre part, il trouve anormal que des constructions ne soient pas possibles dans le village de l'Orme, qui bénéficie de sa situation (desservi par le CD 44, d'accès facile vers Dun Le Palestel).

Enfin, il estime que « les terrains de part et d'autre de la voie communale conduisant au Château de Vervy auraient pu être rendus constructibles (il y a quelques années, un permis de construire avait d'ailleurs été accordé). »

36/ Madame Catherine **DAUBY** – Dun le Palestel

Madame DAUBY constate que dans le projet du PLUi, sa parcelle AS 81 à Dun le Palestel est classée en zone agricole (A) alors qu'elle était précédemment constructible.

Elle fait remarquer que ce terrain est contigu à une parcelle déjà construite issue de la même parcelle originelle que la sienne, qu'il est desservi par les réseaux existants (eau, électricité, voirie) et qu'il est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération du territoire communal en face de l'école maternelle communale.

Elle indique également que cette parcelle est attractive a fait l'objet de plusieurs propositions d'achat.

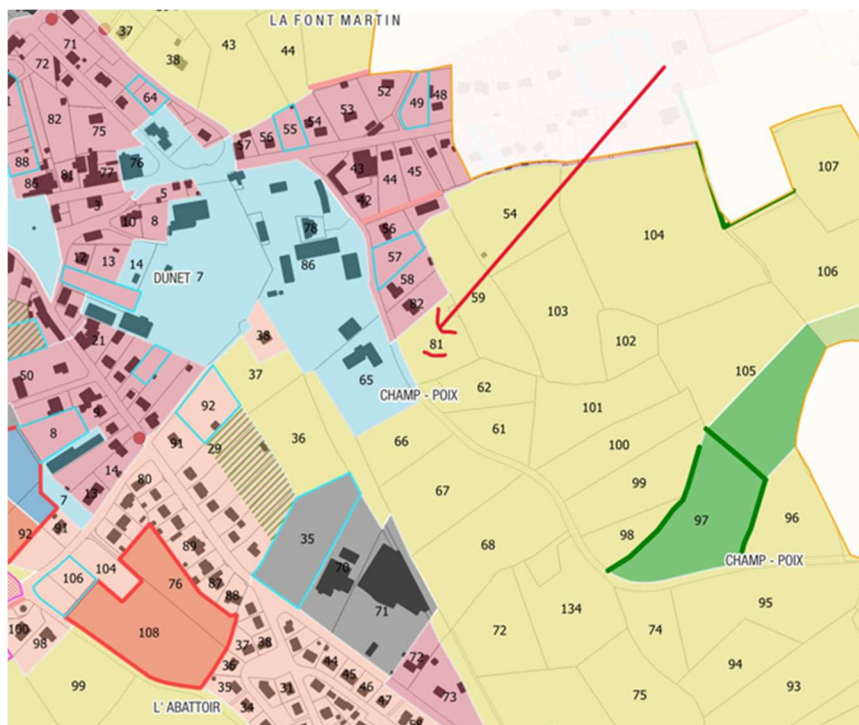
Par ailleurs, elle expose le fait que « des travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement ont été réalisés par VRD'Eau, incluant l'installation d'une boîte de raccordement au réseau d'eau potable jusqu'au regard du terrain ». « Cette parcelle a ainsi été traitée au même titre que les autres terrains aujourd'hui bâtis, étant le dernier terrain susceptible d'accueillir une construction dans ce secteur. »

Elle ajoute qu'au regard de ces éléments, le classement en zone agricole apparaît incohérent et contestable rompant la continuité urbaine immédiate avec les parcelles voisines construites ; Il ne repose sur aucune vocation agricole effective de la parcelle ; Il entrave un projet de construction réaliste et ne nécessite pas le recours à des dépenses publiques d'aménagement pour la doter d'une construction.

En outre, « le règlement graphique de la zone environnant la parcelle AS 81 ne permet pas d'atteindre l'objectif fixé de densité de 11 logements par hectare dans le pôle principal de la commune de Dun-le-Palestel, comme décrit dans l'action 27 (orientation 13) du PADD. »

Elle sollicite donc que la parcelle AS0081 soit reclassée en zone constructible, ou à tout le moins dans un zonage compatible avec une urbanisation future cohérente avec le tissu existant et les équipements publics à proximité.

Document du commissaire enquêteur



37/ Mme Emmanuelle **LEBRETON** et M. David **JASLIN** – Frétay **NAILLAT**

Ils exposent avoir constaté que dans le projet de PLUi, leur propriété de Frétay composé d'un bâtiment d'habitation, d'une grange ainsi que d'une dépendance est classé en zone agricole.

Ils font part du fait qu'ils sont venus s'installer ici pour y élever des animaux, principalement des équidés et que leur projet « était de développer une structure touristique pouvant accueillir du public, installer des hébergements insolites de type roulotte, cabanes, yourtes, proposer des promenades à cheval, et développer une ferme pédagogique à l'intention des enfants. ».

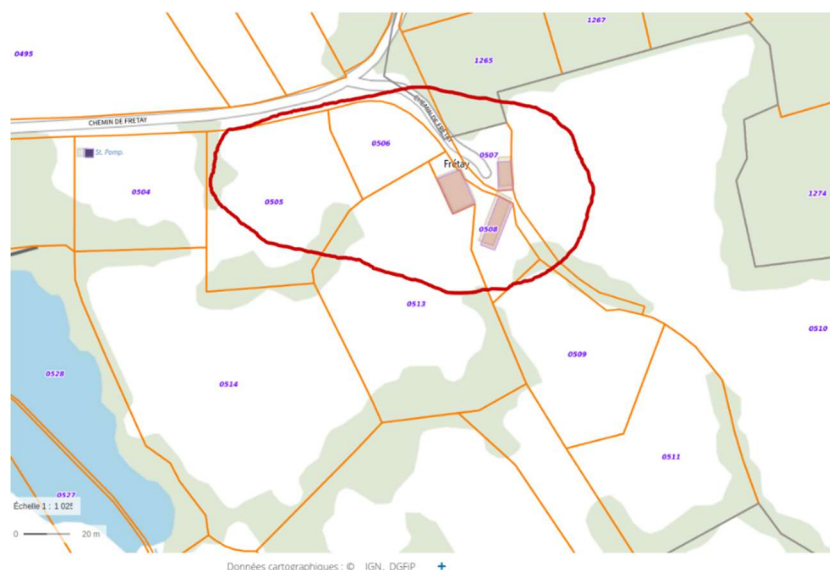
Ils pensent que l'impossibilité pour eux de procéder à l'aménagement ou à la rénovation de la grange (Parcelle 508) serait un empêchement majeur à la réalisation de leur projet. Ils souhaitent également avoir la possibilité de rénover des granges ou dépendances qui risquent de tomber en ruine si aucune nouvelle utilisation n'est autorisée.

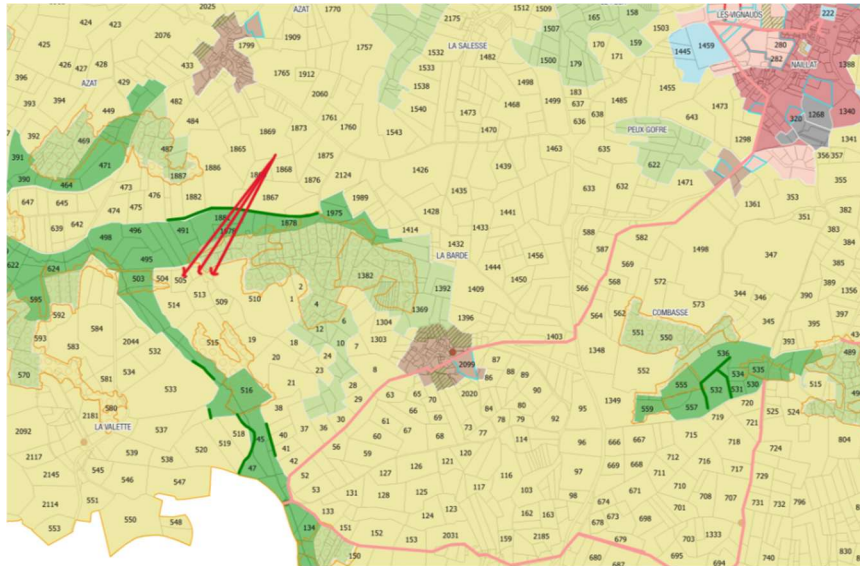
Par ailleurs, ils indiquent que leurs 4 filles pourraient avoir le souhait ultérieur de venir s'installer autour de chez eux et peut-être de faire construire sur des parcelles adjacentes à la leur (508).

Leur terrain pourrait également permettre à leur fille ainée, ayant le projet de développer une activité d'élevage de chevaux voire de centre équestre de se lancer à condition d'avoir la possibilité de faire construire, notamment sur les parcelles 505, 506, 507, 508, 510 et 513. (Voir pièce jointe). Ces parcelles sont viabilisées et il n'y a plus d'activité agricole.

Pour eux, l'impossibilité physique de faire construire serait un frein important à un potentiel développement économique pour eux et/ou leurs enfants.

Pour toutes ces raisons, ils souhaitent que le PLUI laisse la possibilité de construire des bâtiments ou rénover des granges ou dépendances (zonage, zonage mixte, zonage en pastille, STECAL...)





38/ M. Frédéric **TESSIER** pour la société **BORALEX**

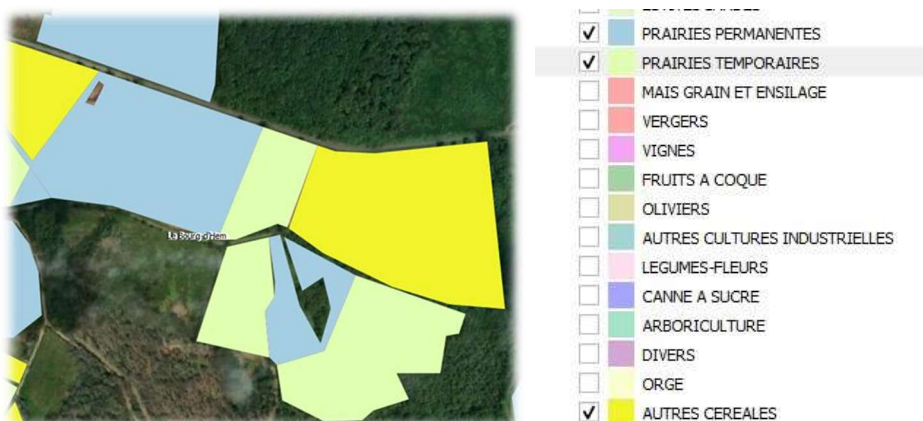
Le représentant du porteur de projet joint un fichier constituant la contribution de la société Boralex. Il a souhaité m'alerter sur la rédaction actuelle du projet d'élaboration du PLUi qui, bien que favorable au développement des énergies renouvelables par un zonage spécifique Nenr, rend pour autant, selon, lui incompatible tout projet agrivoltaïque sur les parcelles objets de l'emprise foncière du projet agrivoltaïque du Bourg d'Hem.

Contribution en grande partie reproduite :

Dans un premier temps il est exposé l'historique du projet de parc agrivoltaïque du Bourg d'Hem engagé en décembre 2020. Il est expliqué pourquoi ce site a été retenu, notamment en raison de la proximité du poste source de Bonnat. Pour Boralex, le projet de l'exploitant agricole, M. Benjamin Lasnier est « solide ». Il souhaite faire pâturer 100 brebis à l'année sur ses terres.

Il fait remarquer qu'au moment de l'identification du site, ces parcelles étaient soumises au RNU autorisant donc les parcs agrivoltaïques.

Ces parcelles sont de plus identifiées au Registre Parcellaire Général (RPG) de la PAC sous des prairies permanentes, des prairies temporaires, des céréales :



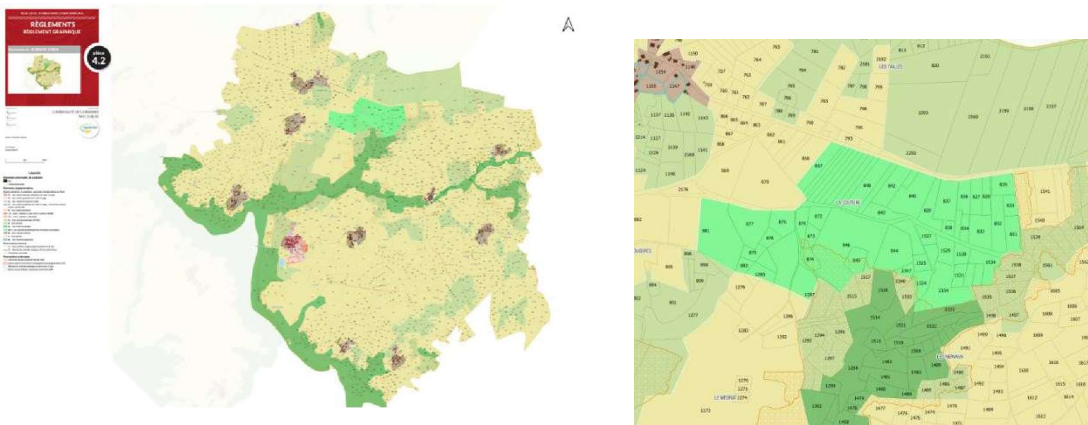
En outre il fait remarquer que ce projet agrivoltaïque bénéficie d'une acceptabilité territoriale à travers la délibération du conseil municipal et la création d'une zone d'accélération des énergies renouvelables à l'endroit du présent site agrivoltaïque.

Pour Boralex le zonage spécifique Nnr du projet de PLUi rend pour autant incompatible tout projet agrivoltaïque sur ces parcelles.

Selon eux, également, le projet agrivoltaïque du « Bourg d'Hem » converge avec les ambitions du PLUi afin de répondre aux objectifs du développement durable fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La page 10 du document graphique démontre que le foncier ayant vocation à accueillir l'installation de ladite centrale agrivoltaïque est situé en zone Nnr du futur PLUi :

Cette zone Nnr est identifiée par le PLUi comme une zone naturelle de développement des énergies renouvelables dont les objectifs sont définis comme suit dans la justification du dispositif réglementaire du rapport de présentation :



- Privilégier les zones dans le but de développer les énergies renouvelables ;
- Répondre aux besoins de production d'énergie renouvelable ;
- Choisir des zones dédiées afin que l'impact sur les sites naturels et la biodiversité soit moindre.

Toutefois, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés y sont autorisés, à condition d'être liés à la production d'énergie renouvelables.

Au cas d'espèce, cette mention pourrait contraindre fortement le développement des projets solaires, en particulier agrivoltaïques, dès lors qu'il n'existe à ce jour aucune règle ou jurisprudence reconnaissant la compatibilité de ces installations à cette sous-destination (contrairement à l'éolien, voir CAA de Bordeaux, 20/02/2025 n°22BX02094).

En effet, en l'absence de jurisprudence ou de retour clair de l'administration sur la qualification d'un projet agrivoltaïque en tant qu'« équipement d'intérêt collectif » ou de « locaux techniques et industriels », **seule la mention autorisant les « installations nécessaires aux exploitations agricoles » tel que prévu par l'article L.111-27 du code de l'urbanisme permettrait de garantir la compatibilité d'un tel projet à un PLU.**

S'agissant du projet agrivoltaïque du Bourg d'Hem spécifiquement, cette mention entrainerait une incompatibilité au PLUi en voie d'être adopté en ce que les usages, affectations des sols, constructions et activités à destinations d'exploitation agricole y sont scrupuleusement interdites.

Enfin, il conviendra de préciser qu'à date, les projets agrivoltaïques ne sont possibles que sur des « parcelles agricoles » conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Dès lors, envisager un projet agrivoltaïque sur un zonage dit « naturel » semblerait contraire à l'état du droit actuel.

Considérant la qualité agricole et la vocation agricole de la zone actuelle du projet, tel que décrit en partie I des présentes, il apparaît que son classement en zonage Nenr, en plus de rendre incompatible le projet agrivoltaïque, n'est pas adapté aux caractéristiques réelles de la zone. Il nous semblerait donc opportun de revoir le classement de ces parcelles en zonage agricole afin de le mettre en cohérence avec la vocation de la zone.

Pour Boralex, la modification du classement de la zone ne devrait pas être contraignante dans la mesure où le rapport de présentation identifie et délimite spécifiquement la zone du projet agrivoltaïque du Bourg d'Hem :



Le zonage A du PLUi est le plus approprié pour permettre la compatibilité du projet, étant précisé que les règles de celle-ci autorisent spécifiquement les installations agrivoltaïques.

En conclusion le représentant de Boralex prie le commissaire enquêteur de bien vouloir faire état dans son rapport à destination des rédacteurs du projet de PLUi de **cette demande de préservation de la vocation agricole des terrains précités (en les classant en zonage A)** et de prendre en considération la présente observation afin de **garantir la compatibilité du projet agrivoltaïque au futur document d'urbanisme.**

39/ M. Jean-Marie MARGOT

En complément d'information de l'observation numéro 8 du registre dématérialisé (N° 17 ci-dessus) concernant la parcelle E 2197 de 3181m², il indique avoir effectué une demande de certificat d'urbanisme pour ce projet de construction de résidence principale respectant les orientations d'aménagement, dont la surface habitable sera inférieure à 120m² en plain-pied, ceci sur une fraction de terrain inférieure à 1400m² afin de s'inscrire durablement dans les orientations du PLUi du Pays Dunois.

40/ Anonyme

Ce contributeur a désiré apporter un complément d'information à son observation n°5 du registre dématérialisé (N°10 ci-dessus) concernant la parcelle E 2092 située à La Valette, il précise que son projet de construction porterait sur une surface habitable inférieure à 120 m², en plain-pied, implantée sur une fraction de terrain inférieure à 1400 m², afin de s'inscrire durablement dans les orientations du PLUi du Pays.

41/ Madame Maryse et François **BARRET**

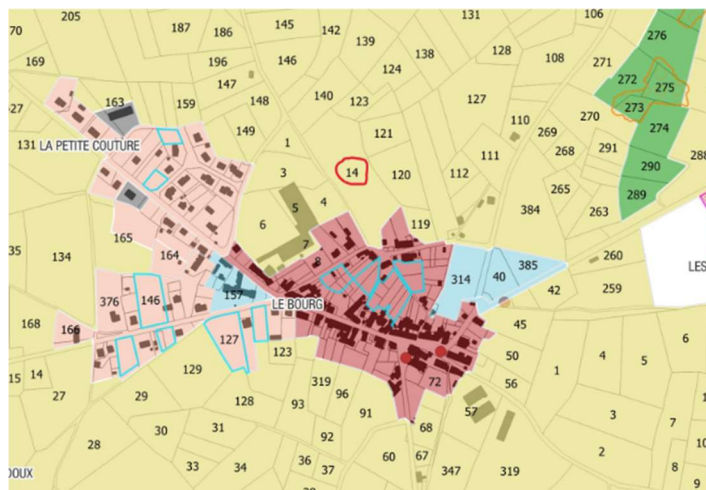
Ils indiquent être propriétaires des parcelles E 2142 et E 2202 à la Valette, commune de NAILLAT. Ils rénovent actuellement la maison dont Madame a hérité de ses parents sur la parcelle E 2142 pour en faire leur résidence principale dans le courant de l'année. Celle-ci est attenante à la grange se trouvant sur la parcelle E2202. Ils souhaitent donc que le classement soit modifié afin de permettre de rénover ou réhabiliter les bâtiments existants, granges ou dépendances qui n'ont plus de vocation agricole.

42/ Monsieur Bertrand **PARINAUD**

Ce contributeur demande le reclassement de la parcelle cadastrée AL 14, située dans le bourg de SAINT SULPICE LE DUNOIS. Il indique que ce terrain est aujourd'hui constructible - un certificat d'urbanisme opérationnel favorable ayant été délivré - mais ne l'est plus dans le projet de PLUI.

Pour lui, la parcelle se situe au cœur du bourg, dans un secteur déjà urbanisé, entouré de constructions. Elle bénéficie d'un accès direct à la voirie communale et aux réseaux. Le projet de construction sur cette parcelle s'inscrit pleinement dans les objectifs affichés du PLUi : densification du bourg, utilisations rationnelles des réseaux existants, limitation de l'étalement urbain et maintien de la population dans le centre.

Document du commissaire enquêteur



Ce contributeur aurait peut-être dû faire un croquis indiquant la partie de terrain susceptible d'être nécessaire à son projet car cette parcelle semble mesurer plus de 01ha 50a.

43/ Madame Marie-Claire **BONNIN**

Elle souhaite que le hameau de la Valette classé dans le projet en zone agricole le soit en zone constructible.

1 . Sur sa parcelle 579 est implantée sa maison d'habitation, dans le prolongement de laquelle se trouve une grange. Sur la même parcelle une dépendance est également édifiée. Elle souhaiterait que le zonage soit modifié en zone constructible dans le cas où elle désirerait aménager, dans un avenir plus ou moins proche, la grange et la dépendance.

2 . Par ailleurs, concernant sa parcelle 2181 où est implanté un hangar, elle demande de requalifier cette parcelle en zone constructible sur une superficie de 1300 m² au nord du hangar, en bordure de la route du Peux, en vue de la construction d'une maison d'habitation. En effet, ses deux enfants pourraient envisager un éventuel retour à La Vallette.



44/ Les habitants de LA VALETTE

1 - Lors d'une réunion, les habitants de La Valette NAILLAT ont d'abord constaté les anomalies suivantes dans le dossier du bureau d'études : Dans le règlement graphique de Naillat aucune habitation n'était représentée. Ceci est de nature à créer une sensation de vide et d'invisibilité inacceptable. Ils demandent donc à ce que tous les bâtiments existants, à minima ceux du village de La Valette, et au mieux, sur l'ensemble de la commune, soient représentés sur le Règlement Graphique conformément au plan cadastral.

2 - Zonage :

2-1 : Ils se sont interrogés sur l'affichage de certains villages (12) en zone à urbaniser - donc constructibles, et d'autres (16) en zone agricole - dont La Valette : ils aimeraient connaître les raisons de ces choix. Ils notent que certains noms de villages de la commune n'apparaissent même pas.

2-2 : La Valette est classée en zone agricole, ce n'est pas un espace de terres nues mais un groupement de constructions historiques et habitées, formant une unité foncière bâtie. Le hameau bénéficie d'une desserte complète par les réseaux publics (eau potable, électricité, fibre et voirie) ce qui est une caractéristique propre aux zones urbaines. Aussi, ils demandent à ce que La Valette soit classée en zone constructible : ils ont pu lire en page 6 du « Règlement Écrit », l'existence d'une codification « Zone urbaine des hameaux : Uh » qui correspondrait beaucoup mieux à la réalité de ce village, qui possède déjà une "densité de fait". Ils ajoutent « : « Ce classement pourrait donner, aux habitants actuels ou leurs descendants, des perspectives pour entretenir et rénover les bâtiments, (granges et hangars, attenants ou tout proches des habitations), ou positionner une maison sur une partie de leur terrain afin maintenir la vitalité du village. Ce classement ne porterait pas atteinte à l'économie agricole environnante. Les observations individuelles figurant dans ce dossier témoignent de la volonté de chacun (Obs 5, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 26, 29).

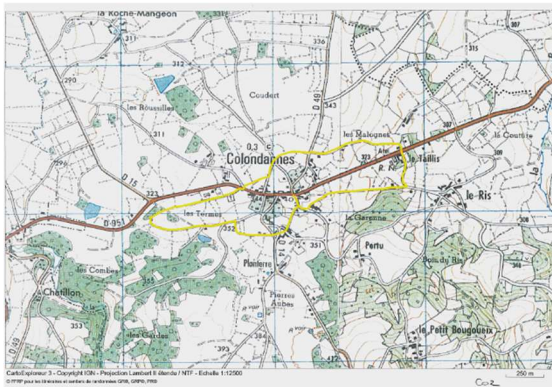
3 – Ils ont en outre 3 demandes concrètes de constructions, « reprises dans les observations n°s 5+25, 8 + 24 et 10 + 3, désirant disposer d'une surface constructible suffisante (inférieure à 1400m²) pour y installer une maison, et avec demande de certificat d'urbanisme en cours pour celle destinée à « combler une dent creuse » (obs n°8 parcelle E 2197 en cœur de village) » Enfin, ils estiment que le maintien en zone A pénaliserait injustement les habitants en gelant toute évolution du bâti existant.

45/ Madame Françoise **PORCHER**

1 – Cette contributrice demande à ce que la totalité des 2 circuits de randonnées pédestre sur la commune de Colondannes soit inscrite au PLUI tels qu'ils sont enregistrés au PDIPR, conformément aux tracés (en jaune) figurant sur les deux cartes jointes à ce courrier. Il est en effet nécessaire que l'ensemble de ces voies et chemins soit préservé et figure en tant que « chemins à conserver » dans les prescriptions linéaires du PLUI. Dans le projet de PLUI, seules quelques petites portions de ces chemins sont mentionnées (en rose), sans aucune continuité.

2 – Par ailleurs, elle fait remarquer que le projet de PLUI prévoit des zones naturelles de développement d'énergies renouvelables (Nenr). Pour cette contributrice, les éoliennes et les parcs agrivoltaïques ne doivent pas s'installer installées sur des terres agricoles fertiles car ils impactent notamment la biodiversité. Les richesses environnementales et paysagères et la qualité de vie de tous les habitants du territoire doivent être préservées.

3 – Enfin, il lui semble que la fontaine publique du village de la Villatte à Colondannes ait été oubliée.



46/Madame Sandra **MARGOT**

Madame Sandra **MARGOT** précitée dans la contribution de ses parents **16/** confirme être propriétaire de la parcelle E 2045. Elle indique qu'elle forme une unité foncière avec la parcelle E n°2044 qui supporte une habitation existante, desservie par un accès existant et par les réseaux nécessaires à l'habitat. Ainsi, la parcelle attenante E n°**2045**, d'une superficie de 4 492 m², bénéficie des mêmes conditions de desserte, sans création d'infrastructures nouvelles ni nécessité d'investissement public en matière de voirie ou de réseaux.

Au regard de ces éléments, et sans remise en cause de l'équilibre général du projet de PLUI, elle sollicite le classement en zone constructible (zone U ou, à défaut, zone AU) des parcelles cadastrées section E n°2044 et E n°2045.

Elle annexe à son courriel le plan suivant que celui se joint à la contribution **16/**.

48/ et 49/ Monsieur François TABOURDEAU

48/ « Ce dossier extrêmement détaillé est le résultat d'un travail considérable dans des domaines très variés, aussi mes compétences ne me permettent pas d'en juger les conclusions. Cependant, quelques remarques et suggestions

- dans le domaine énergétique, il y a un conflit évident entre l'implantation d'éoliennes et le respect des paysages, élément essentiel de l'attractivité touristique du territoire. Et de façon plus nationale, c'est une production qui n'est pas en rapport temporel avec les besoins
- par contre, la petite hydraulique, respectueuse des paysages et des traditions locales devrait être promue
- les stabulations défigurent les paysages
- des exploitants agricoles ayant des terres éloignées les unes des autres sont contraints d'effectuer des transports d'animaux, de foin, paille et autre fumiers génèrent des transports polluants. »

[Cette contribution est hors sujet.](#)

49/ Pour M. TABOURDEAU « Notre pays est hélas bâti de nombreuses maisons anciennes abandonnées mais bien intégrées dans le paysage et fort jolies. A côté ont été construites d'autres maisons plus récentes sans égards pour l'esthétique et le respect de l'environnement.

Rénover plutôt que construire devrait guider les autorisations de construire. Cela a un coût, mais le respect de l'environnement y gagnerait. »

50/ Habitants de La Valette

Ces derniers font état des voies, chemins et sentiers à conserver mentionnés en page 10 du Règlement Écrit. Ils ne visualisent pas tout ceux situés aux abords de La Valette sur la carte du Règlement Graphique Ils demandent donc que tous leurs petits chemins ruraux figurant sur le plan cadastral de la commune de Naillat, soient conservés. Ceci dans le but de préserver notre patrimoine paysager.

51/ Mme Evelyne GAZONNAUD – Registre papier Dun le Palestel

Elle demande à ce que la parcelle 2197 dans le village de la Valette soit reconnue constructible. Elle se situe au cœur du village et permettra au propriétaire de construire une petite maison de 150 m². Ce terrain est traversé par 3 conduites d'eau. Cette maison sera située à moins de 60 mètres d'au moins 3 maisons. Lors des échanges pour le nouvel adressage, le maire de Naillat a attribué un numéro de rue à cette parcelle.

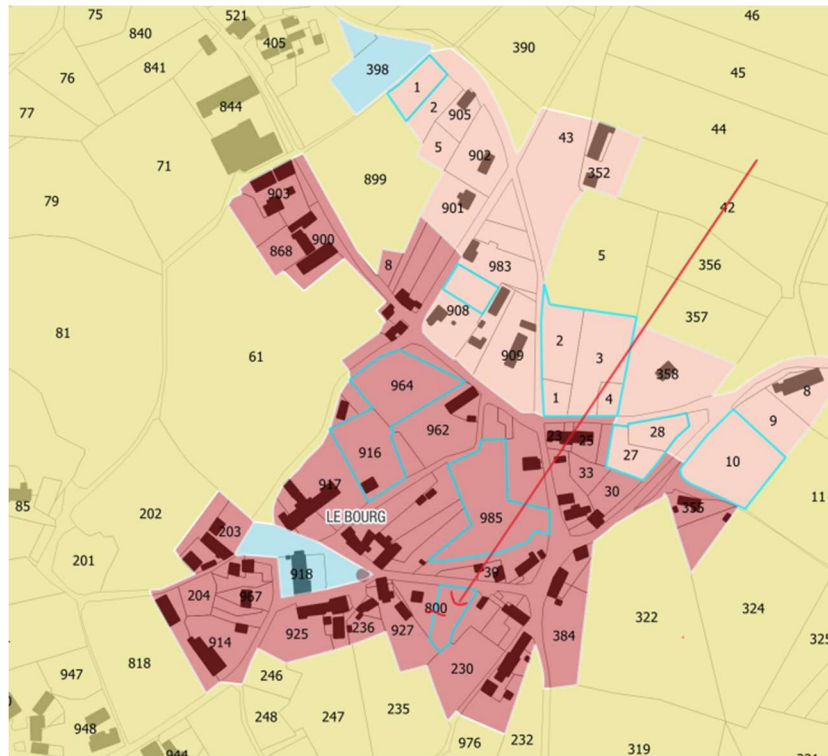
[A rattacher à l'observation 17/ ci-dessus.](#)

52/ M. Daniel LAROCHE – Crozant - Registre papier Dun le Palestel

Ce dernier écrit « Pris connaissance du zonage et des réglementations concernant Josnon et les environs. R.A.S. Beau travail d'ensemble. »

53/ Madame Josiane COURATIER - Nouzerolles - Registre papier Dun le Paestel

a) Le 03 février, cette dernière écrit concernant sa parcelle 800 dans le bourg de Nouzerolles que, outre le fait que la surface en OAP délimitée bleue ampute son terrain des 2/3, elle recouvre l'ensemble du champ d'épandage avec regards qui constituent son assainissement non collectif installé en 2024 !!! et que ce dispositif résulte d'une procédure longue et complexe devant le Tribunal Administratif de Limoges. Pour ces raisons elle souhaite que sa parcelle soit retirée du périmètre bleu de l'OAP.



b) Le 05 février, cette dernière écrit sur le même registre qu'elle s'interroge sur certains choix sans remettre en cause le travail de Karthéo et des conseillers. Elle écrit qu'il existe des parcelles en rose suffisamment vastes qui pourtant ne sont pas incluses dans les périmètres bleus d'OAP.

A noter l'impact potentiel au plan paysager du projet d'éoliennes pour le N du village.

54/ Mme Céline PERGAUD-M. Maxime MAZET – Naillat – Document remis lors de la dernière permanence

Ils indiquent être un jeune couple désireux de s'installer durablement sur la commune de Naillat au hameau de la Barde. En tant que futurs propriétaires d'une grange familiale située sur la parcelle E 86 et E 1952, actuellement classée en zone UH et A, nous souhaitons porter à votre attention notre projet de réhabilitation et d'extension, qui nécessite une mise en cohérence du zonage ainsi que le changement de destination de notre grange.

Le bien concerné se compose d'une grange existante en zone UH et d'un terrain attenant classée en zone A ne faisant l'objet d'aucun bail. Ils désirent :

Réhabiliter le bâti ancien (la grange) pour en faire notre résidence principale.

Réaliser une extension modérée sur la partie actuellement classée en zone A, afin de rendre le logement fonctionnel et adapté aux normes actuelles de confort et d'énergie

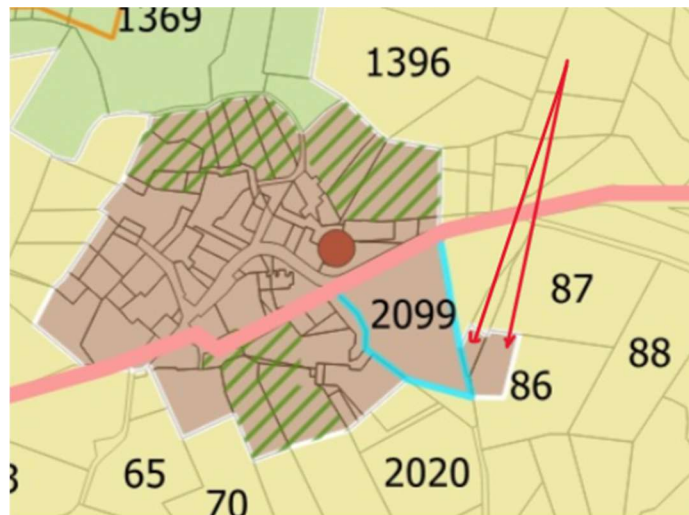
Ils indiquent qu'il s'agit d'un projet à court terme : et qu'ils sont prêts à déposer le permis de construire dès la validation du nouveau PLUi.

Ils sollicitent donc le passage de la partie située en zone A vers la zone UH.

Ils ajoutent les points suivants : absence de conflit avec l'activité agricole, la densification sera raisonnée sans consommer de nouveaux espaces, participation à la vitalité démographique de la commune, au maintien des services et des écoles.

Ils s'engagent en outre à respecter une insertion paysagère soignée.

Documents du commissaire enquêteur

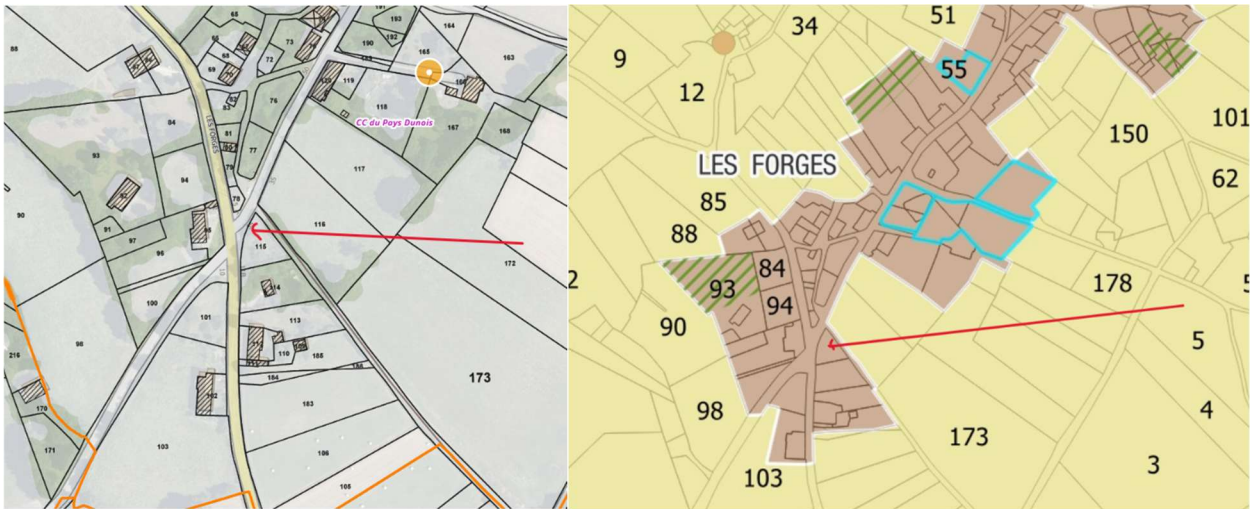


55/ Madame Corinne **PICARD** – Fresselines

Cette personne est passée lors de la dernière permanence pour savoir si sa parcelle BM 115 à Les Forges de Fresselines était constructible.

Je lui ai répondu par l'affirmative.

Documents du commissaire enquêteur

**56/ Monsieur Hervé MATHEZ**– Maison-Feyne

Ce monsieur a demandé à vérifier la constructibilité de 18 parcelles sur 5 communes

Lafat : C 650 et B 299

Villard : A 654, A 655 et A 2744

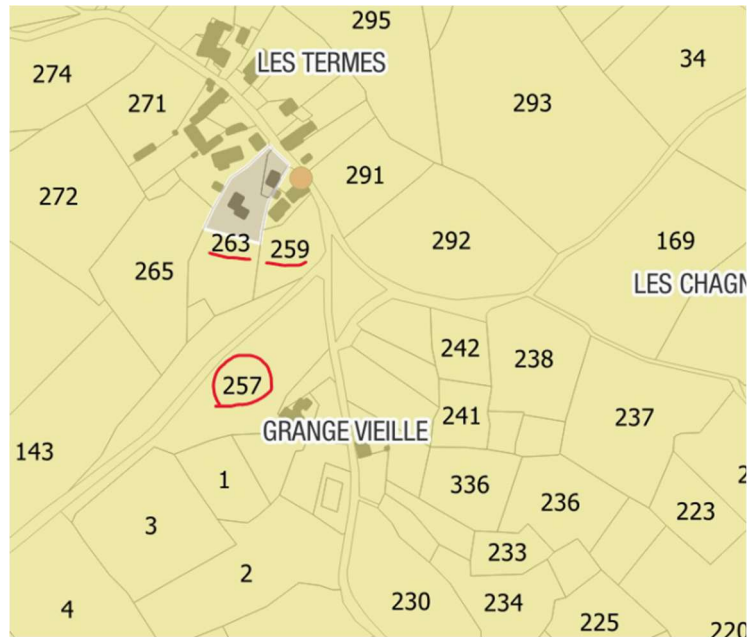
Crozant : D 1179

Maison-Feyne : B 1979, B 1980, B 816, B 817, B 999, B 1009

Fresselines : BM 109, BM 204, BM 208, BM 210, BM 183, BM 186.

57/ Monsieur Pascal FOURNIOUX – Saint Sulpice le Dunois

Ce dernier a demandé en permanence si les communaux 259, 257 et 263 à Saint Sulpice le Dunois étaient constructibles, j'ai répondu par la négative.



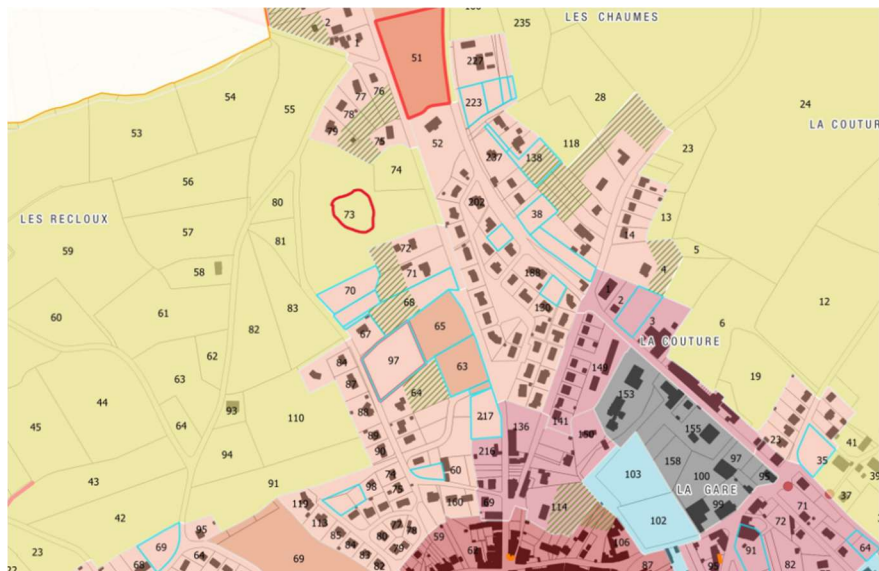
58/ Monsieur Jean **GRENET** – Dun le Palestel

Monsieur GRENET est venu à la dernière permanence pour savoir dans quelle zone se trouve la parcelle AB 73 à Dun le Palestel.

Je lui ai répondu qu'elle était en zone agricole inconstructible.

Il a écrit parcelle non constructible devrait être en partie constructible.

[Documents du commissaire enquêteur](#)



59/ Monsieur Fabrice **DESRIEUX** – Nouzerolles

A la dernière permanence, ce dernier a écrit :

« Le Plui ne répond pas au problème de parcelle non exploitée par des nouveaux propriétaires qui ne sont pas agriculteurs.

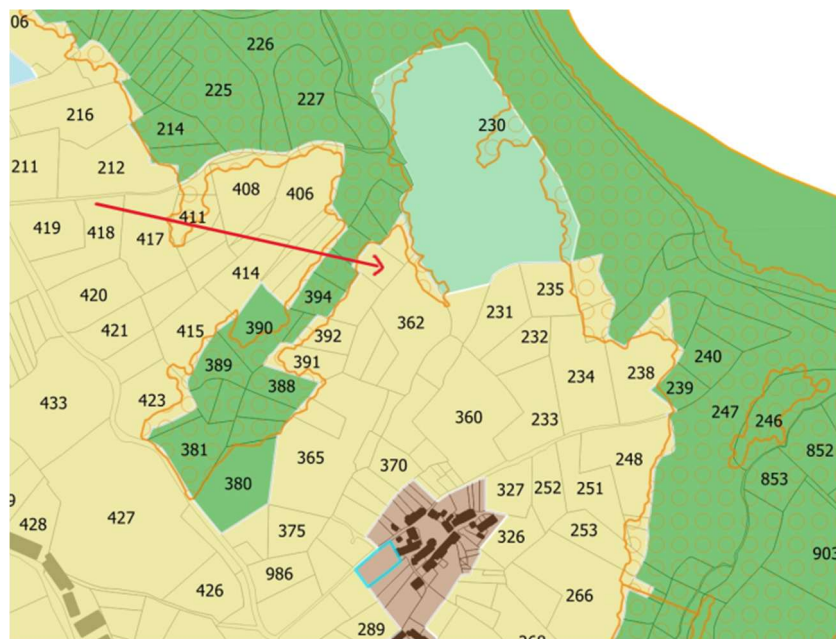
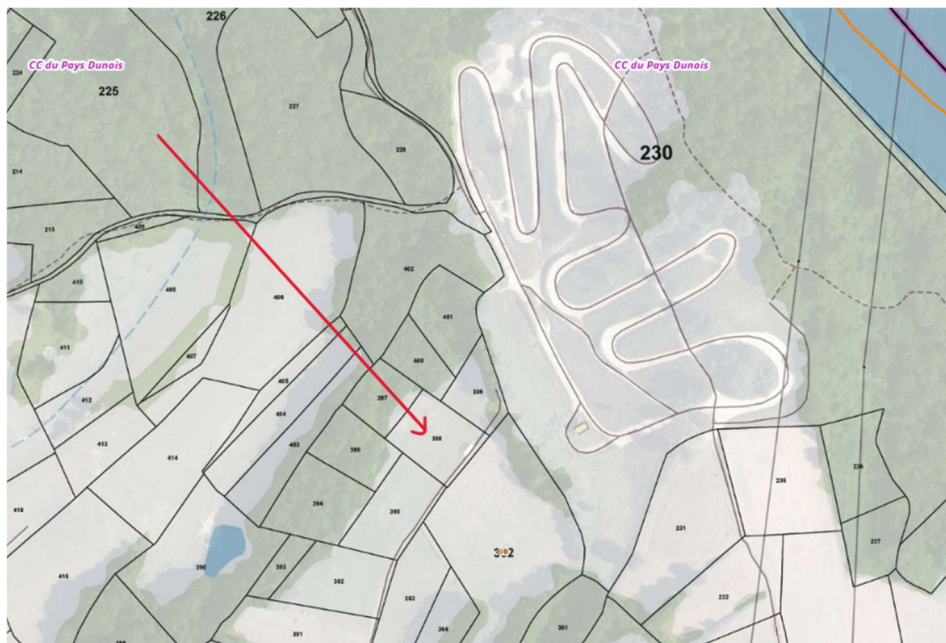
Les maisons non occupées dans le bourg »

Pour la 1^{ère} partie je lui ai dit que cette question relevait plus de la réglementation ou d'un éventuel changement de la réglementation du droit de préemption de la SAFER.

Pour la 2^{ème}, que la vacance était une des pistes explorées par le PLUi ... avec le problème du coût des rénovations lourdes et le souhait des nouveaux habitants de disposer dans nos territoires d'un minimum de terrain.

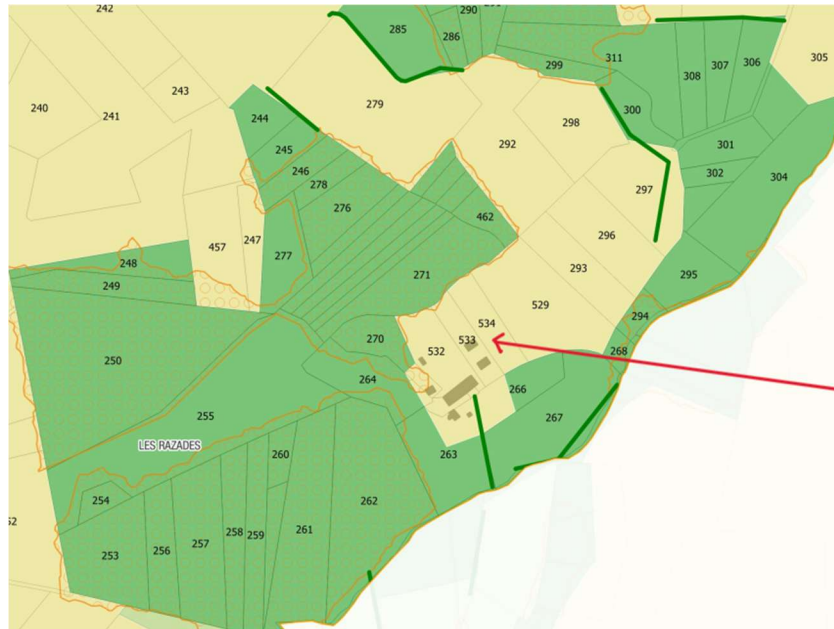
60/ Monsieur Kévin **BASGROT** – Crozant

a) Il a écrit lors de la dernière permanence qu'en sa qualité de président du club de motocross de Crozant, il souhaitait pouvoir construire sur la parcelle 398 des petites infrastructures de type buvette, toilettes, garage afin de rendre les manifestations du club au normes pour la réception du public. Cette requête aurait déjà été présentée auprès du maire de la commune.



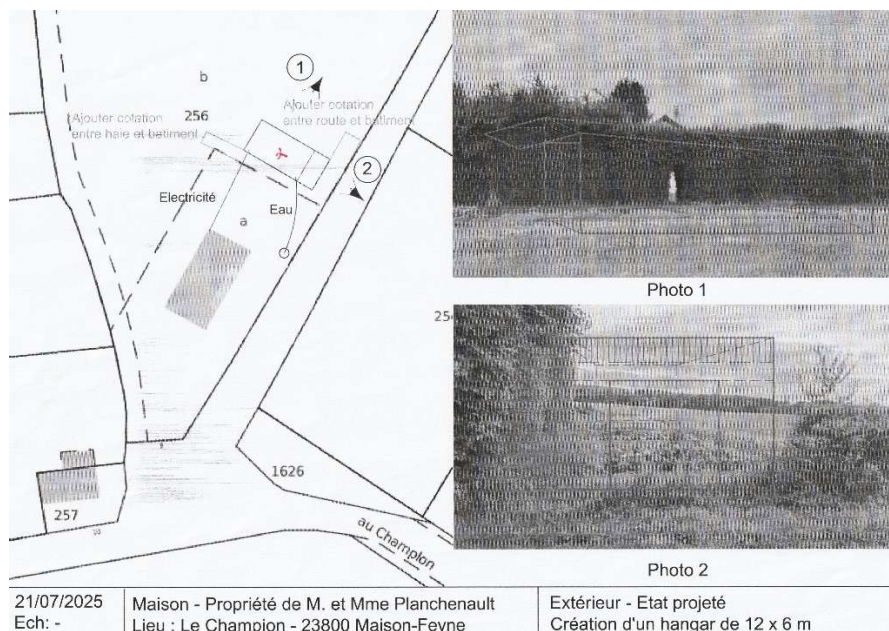
b) Monsieur **BASGROT** m'a ensuite demandé si la parcelle C 534 sur la commune de la Chapelle Baloue qu'il a acquise au prix du terrain à bâtir, donc constructible à l'époque, l'était toujours. Je lui ai répondu par la négative. Il aimerait « qu'elle soit de nouveau constructible ».

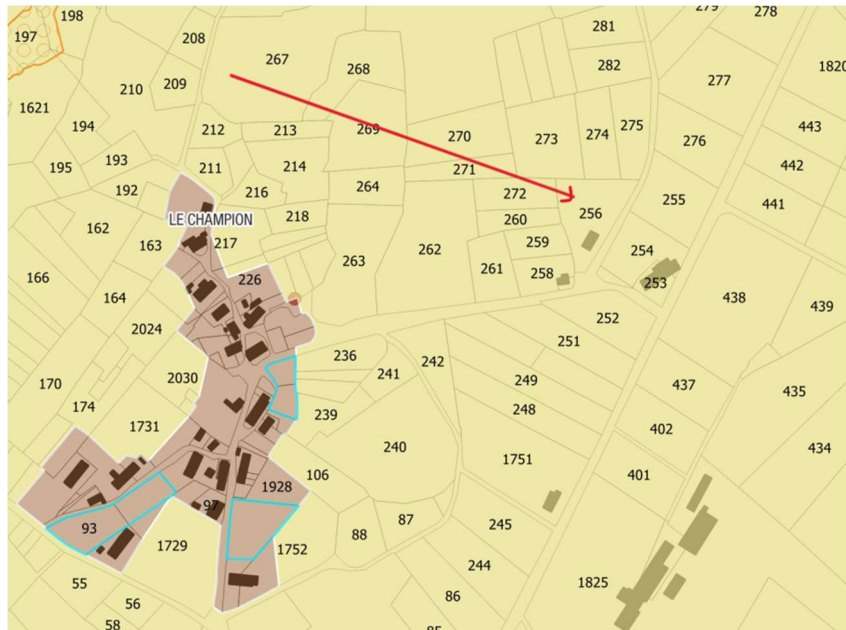
Documents du commissaire enquêteur



61/ Monsieur Hervé **PLANCHENAUT** et Madame – Maison-Feyne

Il a écrit lors de la dernière permanence afin de formuler leur souhait de construire une annexe au sol (hangar mono pente) sur leur parcelle B 256 à Maison-Feyne, lieudit Le Champion.





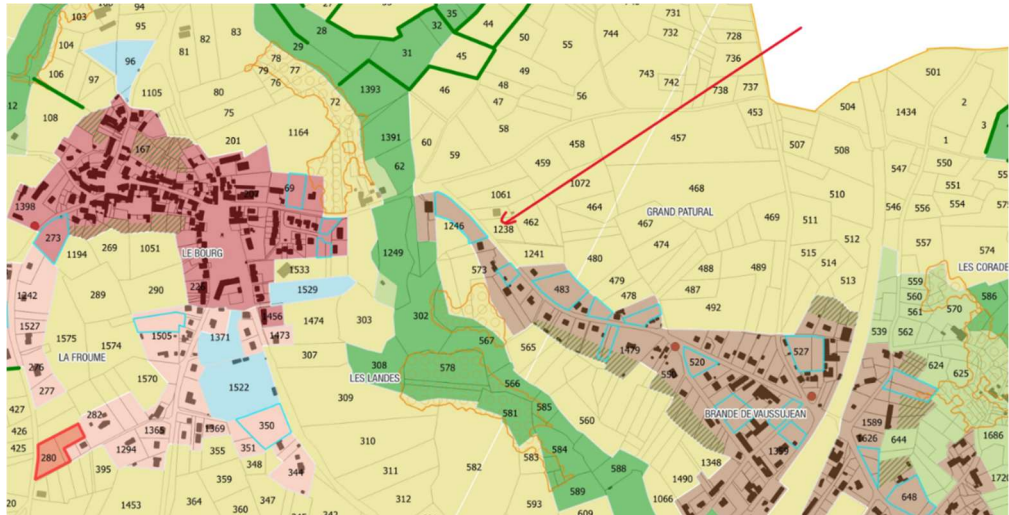
62/ NAILLAT

Monsieur le maire m'a amené en permanence la liste des granges agricoles pour lesquelles il souhaite un changement de destination:

- Les Aires : parcelles section E n° 159 et 684
- Les Granges : parcelles section D n° 734, 736, 737, 738, 784, 781, 787, 756, 762, 754, 2455, 2454, 746 et 749.
- Plantadis : parcelles section D 1543, 1540, 1544, 1529, 1528.
- Les Sècheresses : parcelle section D 11⁰2298.
- Le Bost : parcelle section F n° 1458.
- La Salesse : parcelles section D n° 2153, 1485, 2187 et 1521.
- La Valette : parcelles section E n° 2144, 579, 2088, 2090, 563, 2065 et 2142
- La Bastide : parcelles section B n° 3737, 3738, 3287.
- Audines : parcelles section B n° 1615, 1618, 1612, 3357, 1610.
- La Pouge : parcelles section B n° 196, 195, 194, 193, 192, 190 et 189
- Forges parcelle section B n 0 761
- Puymouche : parcelle section B n° 3757
- Le Grand Couret : parcelles section B n° 462, 3823 et 3825.
- Les Beiges : parcelles section B n° 626 et 3205.
- Les Fougères : parcelles section B n° 2450, 642, 2473, 974, 1128, 2493, 667, 1075, 2473 et 1104.
- Praneuf : parcelles section A n° 2562, 2795, 2761, 2801.
- Lavaudaguet : parcelles section A n° 2238, 2357, 2353, 2351 et 2349.
- Le Peyrat : parcelles section C n° 440, 438, 1261, 430, 431, 432, 435 et 434.
- Chanfrier : parcelles section C 183.
- Les Couteaux : parcelles section C n° 344, 349 et 315.
- Les Ribières : parcelles section C n° 554, 555, 572 et 587.
- Lavaugautier : parcelles section E n° 1163, 1164, 1165 et 1180.

63/ Madame Sylviane CABENET-GUERIN – Saint-Sébastien

Cette dernière a écrit sur le registre de Saint Sébastien, hors permanence, pour fait part du fait qu'elle a acquis comme constructible la parcelle C 1238 à Saint Sébastien. Elle demande donc que cette parcelle redevienne constructible.

CONTRIBUTIONS HORS SUJET

Outre la n° **48/** ci-dessus à, noter 2 contributions défavorables du 11 janvier sur le registre dématérialisé :

a) anna.cimerman@gmail.com 23360 Nouzerolles

Bonjour, je suis opposée à tout projet de parc éolien dans la Creuse, et en particulier opposée au projet n°2 du parc éolien de Méasnes.

Mon mari et moi avons choisi la Creuse pour notre lieu de vie, parce que La Creuse est jusqu'aujourd'hui un département dans lequel la nature est encore préservée, pas trop modifiée. Les parcs éoliens blessent le paysage, détruisent le patrimoine bocager faunistique, floristique et touristique de la région. Avec quel bénéfice ? Consommons moins, plutôt que de produire plus d'électricité à un tel coût pour l'environnement.

b) Anonyme : Les promoteurs de ces projets éoliens devraient davantage penser à la protection de la nature, à l'aspect touristique des communes qui font des efforts pour protéger leur patrimoine historique, et surtout à ne pas profiter et abuser des subventions de l'Etat, pour une énergie dont le rapport coût/production d'électricité, est loin de faire l'unanimité.

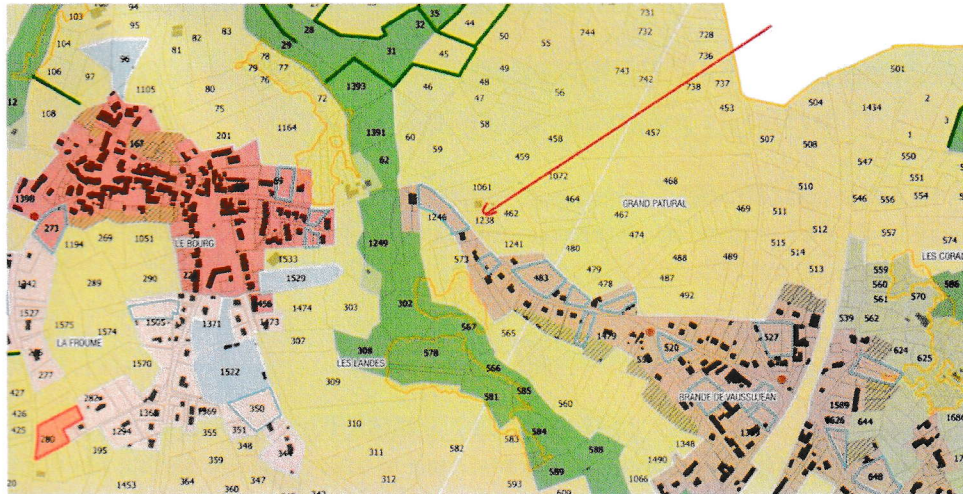
Rapport des contributions établi sur QUARANTE TROIS pages, remis en mains propres le 16 février 2026 à 15h 00'

Le commissaire enquêteur, Didier VINCENT

**Monsieur BOQUET, vice-président de la C.C.P.D.
chargé de l'urbanisme**

63/ Madame Sylviane CABENET-GUERIN – Saint-Sébastien

Cette dernière a écrit sur le registre de Saint Sébastien, hors permanence, pour fait part du fait qu'elle a acquis comme constructible la parcelle C 1238 à Saint Sébastien. Elle demande donc que cette parcelle redevienne constructible.



CONTRIBUTIONS HORS SUJET

Outre la n° 48/ ci-dessus à, noter 2 contributions défavorables du 11 janvier sur le registre dématérialisé :

a) anna.cimerman@gmail.com 23360 Nouzerolles

Bonjour, je suis opposée à tout projet de parc éolien dans la Creuse, et en particulier opposée au projet n°2 du parc éolien de Méasnes.

Mon mari et moi avons choisi la Creuse pour notre lieu de vie, parce que La Creuse est jusqu'aujourd'hui un département dans lequel la nature est encore préservée, pas trop modifiée. Les parcs éoliens blessent le paysage, détruisent le patrimoine bocager faunistique, floristique et touristique de la région. Avec quel bénéfice ? Consommons moins, plutôt que de produire plus d'électricité à un tel coût pour l'environnement.

b) Anonyme : Les promoteurs de ces projets éoliens devraient davantage penser à la protection de la nature, à l'aspect touristique des communes qui font des efforts pour protéger leur patrimoine historique, et surtout à ne pas profiter et abuser des subventions de l'Etat, pour une énergie dont le rapport coût/production d'électricité, est loin de faire l'unanimité.

Rapport des contributions établi sur QUARANTE TROIS pages, remis en mains propres le 16 février 2026 à 15h 00'

Le commissaire enquêteur, Didier VINCENT

**Monsieur BOQUET, vice-président de la C.C.P.D.
chargé de l'urbanisme**

de

, les
er à
ivée

ons.

ains
ient
iper
ains