

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire enquêteur : Didier **VINCENT**.

| | |
|--|-------------|
| 1. PRÉAMBULE - OBJET DE L'ENQUÊTE | p 4 |
| 2. CADRE JURIDIQUE | p 5 |
| 3. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET | p 5 |
| 3.1. <u>ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</u> | p 5 |
| 3.1.1. LE PORTEUR DU PROJET | p 5 |
| 3.1.2. LE CONTEXTE D'ELABORATION | p 5 |
| 3.1.3. LE PERIMETRE TERRITORIAL DU PROJET | p 6 |
| <u>Le territoire</u> | p 6 |
| <u>Le milieu naturel et la biodiversité</u> | p 7 |
| <u>La population</u> | p 8 |
| <u>L'habitat</u> | p 10 |
| <u>Le maillage économique</u> | p 12 |
| <u>Enjeux agricoles</u> | p 12 |
| <u>Réseaux et services environnementaux</u> | p 13 |
| 4.1. <u>DESCRIPTION DU PROJET INTERCOMMUNAL</u> | p 14 |
| 4.1.1. GENERALITES | p 14 |
| 4.1.2. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES | p 16 |
| 4.1.3. SCENARIO DE DEVELOPPEMENT - BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE. | p 16 |
| <u>Analyse de la consommation passée</u> | p 17 |
| <u>Analyse des besoins pour les 10 prochaines années</u> | p 17 |
| <u>Choix politiques concernant le besoin de logements</u> | p 17 |
| <u>Choix politiques concernant l'évolution de la population</u> | p 17 |
| <u>Bilan de la consommation d'espaces et prospective territoriale</u> | p 18 |
| <u>Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé</u> | p 18 |
| 4.1.4. LE ZONAGE | p 19 |
| 4.2. <u>LE SUIVI</u> | p 21 |
| 5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE | p 21 |
| 5.1. <u>LE DOSSIER DU BUREAU D'ETUDES</u> « Karthéo » | p 21 |

| | |
|---|-------------|
| 5.2. <u>AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</u> | p 22 |
| 5.3. <u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u> | p 31 |
| 5.3.1. AVIS DE LA DREAL | p 31 |
| 5.3.2. AVIS DE NATAN (ex GRTgaz) | p 31 |
| 5.3.3. AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN | p 34 |
| 6. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE | |
| 6.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | p 35 |
| 6.2. ENTRETIENS ET VISITES PREALABLES | p 35 |
| 6.3. PERIODE ET PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE | p 36 |
| 6.4. MESURES DE PUBLICITE | p 36 |
| 6.4. ORGANISATION ET TENUE DES PERMANENCES | p 38 |
| 7. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE | p 38 |
| 8. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE | p 38 |
| 9. NOTIFICATION DU PROCÈS –VERBAL DES OBSERVATIONS – MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET | p 39 |
| 10. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS | p 39 |
| 11. ANALYSE THÉMATIQUE | p 39 |
| 12. REPONSES AUX CONTRIBUTEURS – APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | p 40 |
| FIN | P 73 |

1. PRÉAMBULE – OBJET DE L'ENQUETE

Objet de l'enquête

L'enquête publique prescrite par le Conseil Communautaire du Pays Dunois porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

Un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLUi) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLUi du Pays Dunois couvre l'ensemble des 17 communes membres de l'intercommunalité.

Sauf opposition d'une commune, la mise en place d'un PLUi fait partie des compétences obligatoires de la Communauté de communes.

Le PLUi permet entre autres :

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

L'enquête publique est une phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Elle intervient après consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 1er juin 2021.

Concertation préalable

Pour le porteur de projet, grâce aux différents moyens de concertation mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi les habitants ont eu l'occasion de s'informer, comprendre, transmettre et échanger autour du projet de PLUi.

Ces moyens d'information ont été réalisés par :

- La diffusion de sacs à pain,
- L'information régulière sur le site internet de la Communauté de communes et sur les réseaux sociaux,
- La mise à disposition d'un carnet de concertation et d'une boîte à idée en Mairie et CdC afin de transmettre observations, remarques, projets etc.,
- Une exposition de «roll-up» a aussi été disposée au siège de la CdC.
- En 2022 – 2023, la concertation avec les personnes publiques associées et certaine catégorie d'administrés comme les agriculteurs.

Ainsi,

- depuis la réunion de lancement du 21 décembre 2021 jusqu'à l'arrêt du document en conseil communautaire, 58 réunions techniques en bassins ou en commissions se sont tenues,
- 2 journées de rencontre avec des agriculteurs ont été organisées,
- 3 Réunions ou débats publics ont eu lieu,

- 4 Réunions dédiées aux personnes publiques associées se sont tenues.

2. 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.

3. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

3.1. ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1.1. LE PORTEUR DU PROJET

La Communauté de Communes a été créée le 1er janvier 2003. A sa création elle regroupait 13 communes et comptait 6316 habitants.

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 prononcée par le Tribunal Administratif de Limoges, le 31 décembre 2019. Elle compte 17 communes et 6942 habitants en 2021).

Depuis la loi « NOTRe » de 2015, le PLU, devenu PLUi pour Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est une compétence intercommunale. Sauf opposition d'une commune, la mise en place d'un PLUi fait partie des compétences obligatoires des Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). En conséquence, la Communauté de communes du Pays Dunois porte le présent projet.

La communauté de communes a confié, conformément aux règles des marchés publics, la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLUi au bureau d'études **KARTHEO** à LIMOGES (87000), 19 rue Pierre et Marie Curie.

3.1.2. LE CONTEXTE D'ELABORATION

Généralités

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.

Chronologie

1°) La phase de lancement s'est déroulée de janvier à mars 2022.

2°) Le diagnostic tant du fonctionnement socio-économique que de l'état initial de l'environnement s'est déroulé du mois de février au mois d'avril 2022.

3°) L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant les grandes orientations concernant l'habitat, l'environnement, le développement économique, l'agriculture, l'aménagement, le cadre de vie, les équipements, les déplacements, etc, pièce maîtresse du dossier de PLUi a été débattue dans l'ensemble des conseils municipaux et, officiellement lors du conseil communautaire du 07 mars 2023.

4°) Le dossier de PLUi de la Communauté de communes du Pays Dunois a été arrêté le 25 juin 2025.

5°) Vient ensuite, la phase de validation administrative avec la consultation des Personnes Publiques Associées (DDT, Chambre d'agriculture, Région, Département, DREAL, etc.), puis la demande auprès de la Préfecture de la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence dans le cas présent de l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

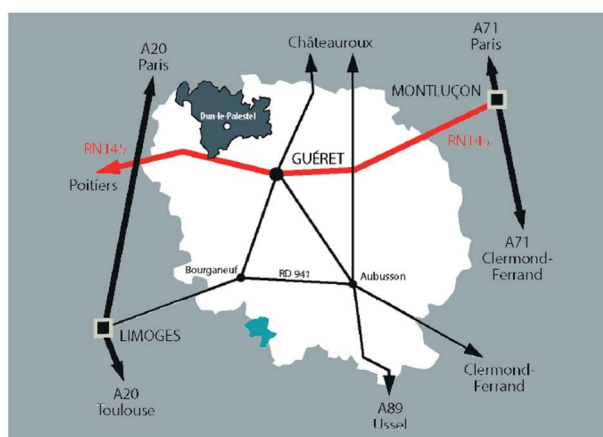
La consultation des Personnes Publiques Associées s'est déroulée du mois de juin à septembre 2025.

3.1.3. LE PERIMETRE TERRITORIAL DU PROJET

Le territoire

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.

Le territoire trouve une situation de carrefour entre les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Centre-Val-de-Loire, il se trouve directement limitrophe du département de l'Indre. Le département de la Haute-Vienne est très proche et celui de l'Allier proche.



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

Elle comprend les 17 communes suivantes :

Chambon-Sainte-Croix, Chéniers, Colondannes, Crozant, Dun-le-Palestel, Fresselines, La Chapelle-Dunoise, La Chapelle-Baloue, Lafat, Le Bourg-D'Hem, Maison-Feyne, Naillat, Nouzerolles, Sagnat, Saint-Sébastien, Saint-Sulpice-le-Dunois et Villard.

Aucune des communes n'est dotée d'un plan d'urbanisme ou d'une carte communale. En conséquence aucun document d'urbanisme n'est à abroger.

Le milieu naturel et la biodiversité

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.

Les dernières réformes ont vu se renforcer fortement la question environnementale au sein des documents d'urbanisme. Selon le code 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.

Selon le bureau d'études, afin de mettre en œuvre de la protection du patrimoine environnemental au sein du PLUi du Pays Dunois, la notion de trame verte et bleue va être fondamentale car transversale. La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle de l'Environnement.

Le territoire est concerné par les espaces naturels reconnus d'intérêt écologique suivants :

► Un espace terrestre environnemental dit «sensible», localisé dans le périmètre des sites Natura 2000 «Vallée de la Creuse» présent sur les communes de Crozant et Fresselines, et «Vallée de la Grande Creuse», sur les communes de Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise et le Bourg-d'Hem.

► Le territoire compte également des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 :

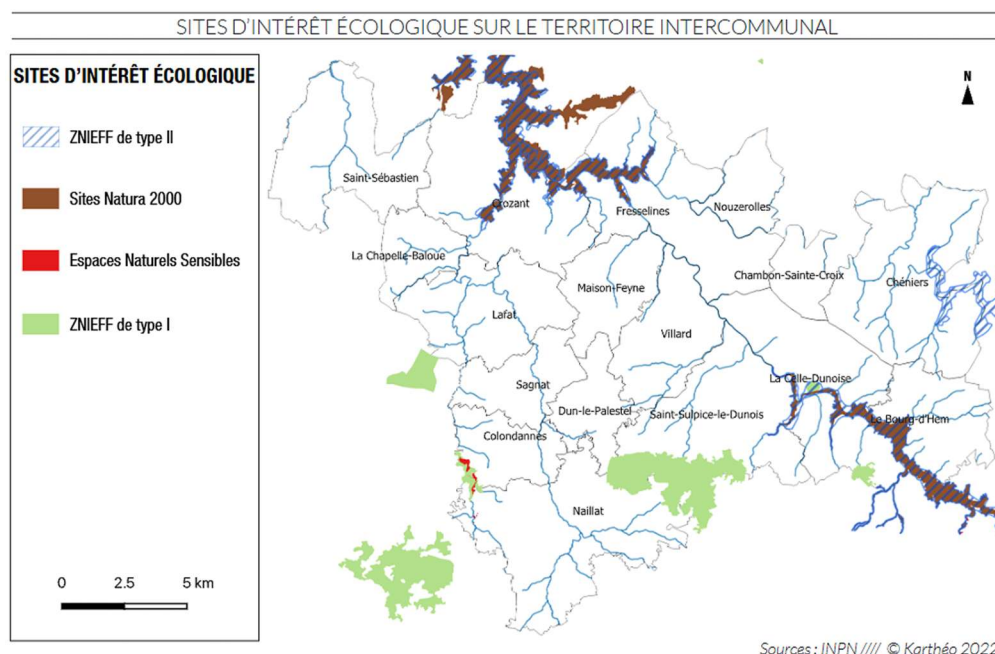
- «Ruines de Crozant» (site à chauves-souris), sur la commune de Crozant ;
- «Mine d'or de la Celle-Dunoise» (site chauves-souris), sur la commune de la Celle-Dunoise ;
- «Combes de la Cazine» sur les communes de Naillat et Colondannes ;
- «Bois de Montpion et de Chabannes» sur les communes de Naillat, Dun-le-Palestel et Saint-Sulpice-le-Dunois ;
- «Bois et Landes de Bord», sur la commune de la Celle-Dunoise.

► Ainsi que des ZNIEFF de type 2 :

- «Vallée de la Creuse de Fresselines à Crozant», sur les communes de Crozant et Fresselines ;
- «Vallée de la Petite Creuse de Chéniers à Malval», sur la commune de Chéniers ;
- «La Vallée de la Grande Creuse», sur les communes de Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, et le Bourg-d'Hem.

► Deux sites « Natura 2000 »

- Le site Natura 2000 FR7401130 «Gorges de la Grande Creuse», désigné Zone Spéciale de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel du 26/12/2008 en parties sur les communes de Crozant et Fresselines.
- Le site Natura 2000 FR7401129 «Vallée de la Creuse».



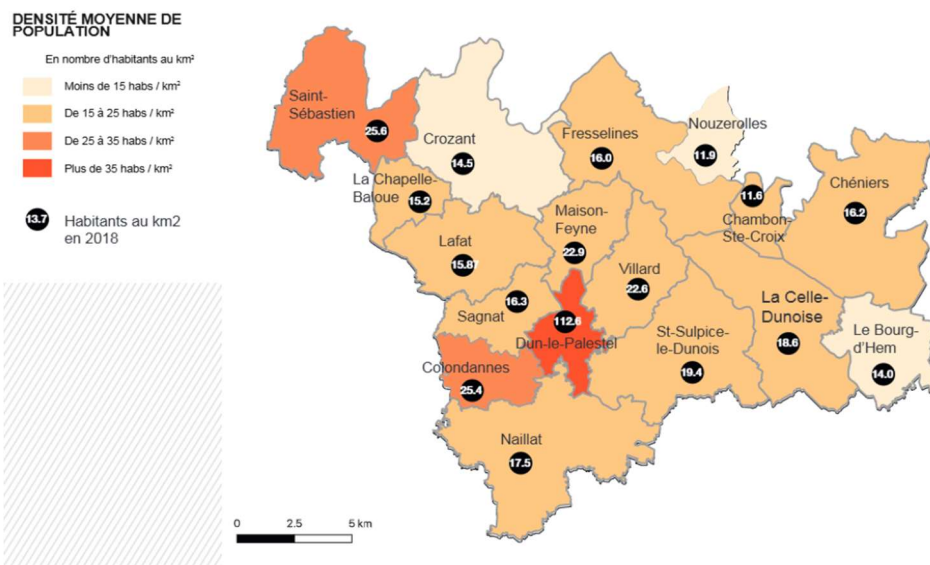
La population

Selon le bureau d'études, le territoire de la Communauté de communes du Pays Dunois, avec ses 7 014 habitants en 2018 et répartis sur un territoire de 339,5 km², offre une densité moyenne de 20,7 habitants au km². (20,4 hab/km² en 2021)

Ces chiffres témoignent du caractère rural du territoire. La densité est faible, la tendance nationale étant de 105 habs/km²). La tendance régionale de la Nouvelle Aquitaine est de 71 habs/km². Elle équivaut à la tendance départementale qui est de 21 habs/km².

A l'intérieur du territoire de la communauté de communes la densité varie de moins de 15habitants/km² (Crozant – Le Bourg d'Hem) à 112 habitants/km² pour Dun le Palestel.

DENSITES MOYENNES DE LA POPULATION PAR COMMUNES EN 2018



La démographie de la Creuse est caractérisée également par une population vieillissante en régression quasiment constante. En effet, au cours de ces 50 dernières années, les effectifs de population ont été réduits de 37%, passant ainsi de 11 199 habitants en 1968 aux 7 014 habitants en 2014 ; soit une perte nette de 4 185 habitants. En 2021 la population était de 6.942 habitants.

Sur les 16 dernières années (1999-2018), la population intercommunale a perdu 565 habitants.

Le vieillissement progressif de la population est une réalité ; l'on peut noter par exemple que la classe de 60-74 ans est la plus représentée avec 21% de la population intercommunale. En conclusion le bureau d'études indique que ce vieillissement doit au maximum être anticipé, ce qui impliquera des anticipations en matière de demande de services adaptés, de typologie résidentielle, etc.

L'on constate également qu'en près de 50 ans, le territoire a été fortement impacté par le phénomène de desserrement des ménages avec le passage d'une moyenne de 3,1 personnes par ménage en 1968 à 1,94 personnes par ménage en 2018 en-dessous des tendances du département de la Creuse pour qui le taux est de 2,00.

Selon le bureau d'études ce phénomène est amené à perdurer et l'on pourrait arriver en 2038 à une taille des ménages de 1,75 pers./résidence principale, voire dans le pire des cas à 1,47 pers./ménage. Pour le porteur de projet, cette tendance a nécessité un besoin croissant de logements supplémentaires.

En ce qui concerne l'activité, le bureau d'études dénombre en 2014 sur 7.014 habitants, une population de 3.704 personnes en âge d'avoir un emploi dont 2.677 en activité et 1.027 inactifs (personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage). En 2018, le territoire intercommunal comptait 311 personnes en situation de chômage et, par rapport à 2008, 84 chômeurs supplémentaires. Par contre, l'on peut noter que le taux de chômage du territoire en 2018 de 11,6% se situe en dessous des moyennes nationales, régionales et départementales (12,03 %).

Pour ce qui est des ménages, le bureau d'études en dénombre 3.562 en 2018. Il fait état d'une hausse d'effectifs : +106 ménages entre 1999 et 2018 et d'un desserrement ainsi qu'il a été dit plus haut (2,16 personnes par ménage en 1.999 et 1,94 en 2.018). Ces indicateurs révèlent un territoire largement impacté par le vieillissement de la population. A ce titre l'on peut noter que la catégorie des 75 ans et plus a augmenté de plus de 5% entre 2018 et 2021 et que les familles sans enfants, majoritairement des couples de personnes âgées ont augmenté de 16 % depuis 2018.

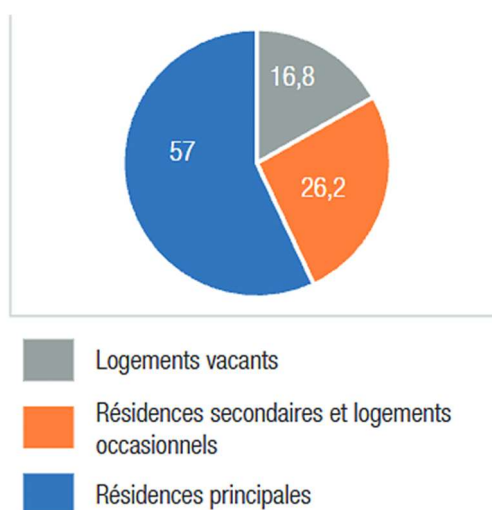
L'habitat

Selon l'article L101-2, le Code de l'urbanisme, les communes ont l'obligation de prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande en adéquation avec les éléments analysés précédemment compte tenu de leur évolution probable, notamment en matière de démographie et de ménages.

Le parc résidentiel de la communauté de communes du Pays Dunois comptait 6 273 logements en 2018 et 6.280 en 2021 soit une augmentation de 0,1%.

L'on note une grande disparité : près de 800 à Dun le Palestel et 72 à Chambon Sainte Croix. La dynamique révèle une augmentation de 590 logements sur les 20 ans, soit 29,5 nouveaux logements environ par an

Le parc résidentiel se décline en 3 catégories (résidences principales, résidences secondaires et logements occasionnels, logements vacants). Il est le suivant en 2018 :



Concernant la répartition du parc, depuis 2018,

- ▶ le pourcentage de résidences principale est passé de 57% en 2018 à 56,8 % en 2021,
- ▶ le pourcentage de résidences secondaires de 26,2% en 2018 à 27% en 2021 et
- ▶ et, le pourcentage des logement vacants de 16,8% à 16,2 % en 2021. Ce taux est évidemment très élevé et dépasse 20% dans plusieurs communes. (25,9 % au Bourg d'Hem par exemple).

Pour le bureau d'études la diminution du nombre de logements vacants est un marqueur positif pour le territoire.

Pour ce qui est de l'évolution des logements, il est fait état d'une légère augmentation du parc corrélée à une forte baisse démographique.

Ainsi, depuis 1968, la population de la communauté de communes a diminué de près de 37% et le parc résidentiel a augmenté quant à lui de 3% entre 1968 et 2018.

Si le nombre de résidences principales est resté relativement stable durant près de 50 ans, par contre, l'on note une très forte augmentation au cours des 50 dernières années (1968/2018) tant des résidences secondaires avec un taux de 50 % que des logements vacants avec un taux de 53 %. D'après le bureau d'études, cette augmentation explique l'augmentation globale du parc.

- Concernant les résidences principales, la CCPD a gagné 105 logements sur les 20 dernières années, soit un peu plus de 5 nouveaux logements annuels soit une augmentation de 2,94% contre 5,01% pour le département. L'occupation de ce parc résidentiel est largement dominée par la propriété individuelle avec en 2018 près de 83% des ménages propriétaires de leur logement contre 14% de locataires.

- Pour ce qui est des résidences secondaires, aux nombres de 1.646, elles représentent 26 % du parc résidentiel intercommunal. Il s'agit d'une forte proportion qui s'explique par l'attractivité touristique du territoire. L'on peut noter à partir de 2006, une forte diminution des résidences secondaires, avec une évolution annuelle moyenne de -4,2%.

Cette évolution est toutefois très disparate : sur la période 1999 / 2018, certaines communes ont vu leur part de résidences secondaires considérablement augmenter et d'autres comme Maison-Feyne ou Sagnat ont perdu jusqu'à 70 % de résidences secondaires sur cette même période.

Pour le bureau d'études, le PLUi devra veiller à prendre en compte la part importante de résidences secondaires tout en veillant à ne pas la surestimer au vu de la dynamique récente.

Concernant les logements vacants, on peut relever pour le CCPD tout d'abord un taux élevé de 16,8%, soit 1051 logements. Ce taux est supérieur à ceux des territoires voisins se situant autour de 13 %.

Avec 467 nouveaux logements vacants, leur nombre a été multiplié par 2 en vingt ans sur la période 1999 / 2018, hausse voisine de celle des intercommunalités voisines. Là aussi, la hausse est très disparate selon les communes, la part de logements vacants pouvant avoir été multipliée par 2 ou 3 dans des communes comme Lafat, Sagnat, la Celle-Dunoise et Maison-Feyne.

Types et tailles des logements

Il est constaté d'une part un parc de logements dominé à hauteur de plus de 95% par la maison individuelle et majoritairement par de grands logements. Plus des 2/3 des logements du territoire comportent 4 pièces ou plus alors que la taille des ménages diminue ainsi qu'il est dit plus haut. A noter également le fait que les nouveaux ménages cherchant des logements plus petits, des appartements et des locations.

Il résulte du dossier du bureau d'études que le parc résidentiel est composé majoritairement de logements anciens avec seulement 26,7 % de logements construits après 1970. De ce fait, beaucoup de ces logements anciens sont énergivores notamment ceux construits durant la période 1949-1974.

Les logements locatifs sociaux

L'étude dénombre en 2018 126 logements HLM répartis sur le territoire. Ils représentent 3,5% du parc des résidences et se trouvent en grande partie à Dun le Palestel.

Le maillage économique

La Communauté de communes offrait, en 2018, 1 751 emplois soit 4,2% des emplois creusois (42 753 emplois sur le département en 2018). Ce taux est faible dans un département où ce taux d'emploi est déjà très faible. De plus le nombre d'emplois entre 2018 et 2021 a baissé légèrement pour atteindre le chiffre de 1749.

Le dossier révèle que dans ces conditions, le territoire intercommunal ne lui permet pas de s'affirmer comme un pôle économique secondaire du territoire. Il est donc essentiellement rural, dominé par l'activité agricole et tributaire des pôles urbains proches. Il joue un rôle résidentiel complémentaire à ces pôles d'emplois proches.

Pendant, la communauté de communes dispose tout de même d'une zone d'activités économiques (ZAE) qui lui permet de délivrer un emploi de proximité stratégique, bien que cette dernière soit encore en développement.

On peut également noter que le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le 27 mars 2020, le territoire de l'Intercommunalité n'apparaît pas comme un pôle économique de développement comme Boussac, Guéret et La Souterraine.

Le territoire abrite un total de 447 entreprises (en 2019, hors exploitations agricoles) ce qui représente seulement 6,4% des entreprises du département (6 930 entreprises). En 2022 ce chiffre s'élève à 503 soit une légère augmentation.

En conclusion, le dossier met en avant les enjeux suivants pour le PLUi :

- . Agir en faveur du maintien des activités en place sur le territoire avec le maintien à minima des effectifs d'emplois actuels.
- . Permettre l'implantation de nouvelles entreprises.
- . Prise en compte des activités isolées sur la commune afin de faciliter les éventuelles reprises et les évolutions (annexes et extensions).
- . Renforcer la prise en compte de la mixité fonctionnelle.
- . Permettre le maintien voire le développement de l'offre de proximité en renforçant les possibilités de travaux dans le tissu urbain existant.
- . Maintenir des conditions d'accès de qualité aux pôles commerciaux proches.

Enjeux agricoles

L'objet du plan d'urbanisme, est d'intégrer et d'assurer la protection des terres agricoles pour leurs potentiels agronomique, biologique et économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières.

Le dossier révèle une activité agricole très présente avec plus de 66% du territoire constitué de terres agricoles et jusqu'à 88% et 76% sur certaines communes (Sagnat et Maison-Feyne).

S'agissant du nombre d'exploitations, le territoire de la communauté de communes entre 2010 et 2020 a vu son nombre d'exploitations agricoles diminuer d'environ 27%, passant de 364 exploitations à 266.

Logiquement, comme sur l'ensemble du territoire national, la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne par exploitation a augmenté de près de 35% en 10 ans, passant de 65 hectares par exploitation en 2010 à environ 88 hectares par exploitation en 2020.

L'objectif du PLUi est de prendre en compte les projets de diversification des exploitations, notamment en permettant à certaines conditions la transformation des locaux afin par exemple d'accueil du public (hébergements, locaux de vente dédiés, ferme-école, laboratoire...). Un zonage et un règlement dédié autorisant la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» (zone Agricole loisirs par exemple) devront être mis en place.

Prise en compte de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme

Le dossier indique à ce titre que le document d'urbanisme doit prendre en compte les cercles de réciprocité par rapport à l'activité agricole avec notamment les distances minimales d'implantation vis-à-vis des habitations en fonction de leur statut :

- 50 mètres pour les installations classées sous le régime du Règlement Sanitaire Départemental 100 mètres pour les élevages porcins) ;

- 100 mètres pour les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE).

Il doit également tenir compte des plans d'épandage. Le PLUi devra également anticiper les nouvelles zones de non traitement des substances considérées comme dangereuses et autres produits phytosanitaires, notamment dans le cadre de l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le changement de destination

Le code de l'urbanisme permet également le changement de destination des bâtiments, sous réserve qu'ils soient identifiés au document graphique et que leur transformation ne compromette pas une activité agricole (existante ou à venir) ou la qualité paysagère du site.

L'identification du bâtiment pouvant changer de destination au document graphique est donc la condition préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

En son absence d'identification, le changement de destination est interdit. Cependant, l'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole et de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone nature. Pour le bureau d'études, le territoire de la CCPD est très concerné par cette problématique eu égard à sa tradition agricole et du fait de la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire ainsi qu'il a été dit plus haut. De ce fait, il existe sur le territoire un important nombre de bâtiments répartis sur l'ensemble des 16 communes en dehors des parties urbanisées.

Réseaux et services environnementaux

Service d'alimentation en eau potable

Selon le dossier, Il convient dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de mettre en œuvre les actions nécessaires pour garantir l'adéquation entre le projet urbain et la préservation de la qualité de la ressource, l'accès à l'eau potable et la protection de la ressource.

La gestion de l'eau potable est assurée soit par les communes, soit par des syndicats intercommunaux d'approvisionnement en eau potable.

Concernant les captages, le dossier indique qu'ils sont aujourd'hui tous protégés par des périmètres de protections immédiats et rapprochés. Le PLUi de la Communauté de Communes

Pays Dunois devra veiller à assurer une cohérence entre le droit à construire et la protection des captages d'eau potable (AEp) au titre des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). La liste des ces captages est répertoriée dans un tableau figurant à la page 258 du tome 1 du rapport de présentation.

Du dossier, il ressort que les réseaux sont considérés comme bons sur le territoire de la communauté de communes du Pays Dunois, s'agissant d'un territoire rural avec des linéaires de pertes (ILP) connus tous inférieurs à 1 m³/j/km.

Le bureau d'études indique que la qualité de l'eau potable distribuée sur la communauté de communes est globalement de bonne qualité. Les taux de conformité bactériologiques sont compris entre 80 % et 100 % : chaque prélèvement non conforme ont fait l'objet de contre-analyse, qui se sont avérées conforme. Les taux de conformités physico-chimique sont compris entre 92,31 % (seule la commune de Lafat, présente un prélèvement physico-chimique non conforme, dû à une conductivité trop faible

Les eaux usées

Le dossier révèle que sur la communauté de communes du Pays Dunois, les services d'assainissement collectifs sont assurés par les services communaux. Et que 6 communes ne sont pas équipées : Fresselines, Nouzerolles, Chambon-Sainte-Croix, Colondannes et Sagnat. La gestion de l'assainissement non collectif est assurée en régie par le Syndicat Mixte d'Aménagement Durable Évolis 23 pour l'intégralité des communes de la communauté de communes Pays Dunois.

Energies

La production d'énergie à partir de ressources renouvelables représentent environ 58,7 % de la consommation d'énergie de la communauté de communes, dont 39,6 % sont issus de la filière éolienne, 7,2 % sont issus de l'hydraulique et 3,2 % de la filière photovoltaïque.

En novembre 2024, la CC Pays Dunois comptait :

- 4 parcs photovoltaïque en projet, sur les communes de Chambon-Sainte-Croix, Chéniers (2), et Le Bourg-d'Hem ;
- 1 projet de parc éolien de 7 mats ;
- 1 barrage hydraulique (Barrage de l'Age), d'une puissance de 8,4 MW.

4. DESCRIPTION DU PROJET INTERCOMMUNAL

4.1. GENERALITES

Le dossier indique que les objectifs du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sont :

- ▶ D'inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme, et à ce titre :

- Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes.
- Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques.
- Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire.
- Action 4 : Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation.
- Action 5 : Promouvoir la «nature en ville».

- Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques.
- Action 7 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières.
- Action 8 : Faciliter la diversification des exploitations agricoles.
- Action 9 : Permettre le développement des sites et hébergements touristiques et leur mise en valeur.
- Action 10 : Encourager le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire.

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

- Action 11 : Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification.
- Action 12 : Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité.
- Action 13 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire.
- Action 14 : Améliorer les conditions de déplacements.
- Action 15 : Développer les transports à la demande.
- Action 16 : Assurer des conditions de stationnement adéquates.
- Action 17 : Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables.
- Action 18 : Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique.

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

- Action 19 : Permettre le maintien de l'offre de proximité.
- Action 20 : Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage.
- Action 21 : Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles.
- Action 22 : Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprises.
- Action 23 : Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes.
- Action 24 : Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme.

► Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en garantissant la qualité de son cadre de vie, et à ce titre :

- Action 25 : Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants

- Action 26 : Répartir le besoin en logement dans une logique de solidarité du territoire.
- Action 27 : Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes.
- Action 28 : Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des sites stratégiques.
- Action 29 : Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficace de lutte contre l'étalement urbain.
- Action 30 : Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées.
- Action 31 : Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années.
- Action 32 : Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF
- Action 33 : Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat.
- Action 34 : Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat.
- Action 35 : Définir les modalités d'évolutions des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs.
- Action 36 : Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie.
- Action 37 : Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager.

4.2. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :

- Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRi) Loire-Bretagne,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine.

Enfin, le PLUi doit prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières de la Creuse.

Le dossier fait état du fait que cette obligation de compatibilité se distingue de celle de conformité dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLUi soit conforme strictement aux orientations des documents supérieurs.

4.3. SCENARIO DE DEVELOPPEMENT - BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.

Analyse de la consommation passée

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code l'urbanisme, il convient de procéder à l'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années. Cette analyse, selon le dossier doit être effectuée en deux temps :

- Sur la période 2016-2026, correspondant aux 10 dernières années avant approbation du PLUi ;
- Et sur la période 2011-2021, afin de se conformer à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour connaître le foncier disponible en extension pour la durée du PLUi. En effet, cette loi impose une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à cette période de référence.

Ce bilan s'établit à 57,6 hectares consommés dont 54,2 ha pour l'habitat sur la période 2011/2021.

Analyse des besoins pour les 10 prochaines années

Selon le bureau d'études, le seul maintien de la population de 2021 (6.942 habitants) nécessite la création de nouveaux logements, en raison aux phénomènes du desserrement des ménages ainsi qu'il a été dit page 9 ci-dessus et le fait que des résidences principales deviennent vacantes ou des résidences secondaires suite à un décès ou un déménagement.

Concernant le desserrement, le bureau d'études, après avoir procédé à des calculs basés sur des données INSEE de deux périodes, abouti à une taille moyenne des ménages de 1,60 pers/ménage en 2036.

Par ailleurs, Il chiffre,

- Le nombre de résidences secondaires et logements vacants à compenser sur la période 2026-2036 à **625** logements.
- et le nombre de logements nécessaire à la compensation du desserrement des ménages en 2036 à **327** logements.

Pour terminer, le dossier fait état du fait que compte tenu du nombre de changements de destination de bâtiments agricoles vers l'habitat (19), **933** logements seront nécessaires, uniquement pour maintenir la population de 2021 sur le territoire.

La formule est : **625 + 327 – 19 = 933 logements**

Choix politiques concernant le besoin de logements

1°/ Le dossier révèle le fait que les élus ont estimé que les rénovations sont nombreuses sur le territoire, en conséquence, ils souhaitent en comptabiliser 15 pour la période 2026-2036.

2°/ Au sujet de la réintégration de logements inactifs pour les 10 prochaines années les élus ont choisi d'en réintégrer 270 sachant que les calculs via les régressions linéaires indiquent que 236 logements inactifs vont être créés entre 2026 et 2036.

Choix politiques concernant l'évolution de la population

Pour le bureau d'études, la Creuse bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel qui a été notamment apprécié pendant la « période COVID ».

Entre un scénario pessimiste prévoyant une diminution de la population de 924 habitants pour 2036 et un scénario optimiste prévoyant une augmentation de 87 habitants sur la même période 2021 à 2036, les élus ont choisi l'hypothèse d'un maintien de la population. I

Il représente pour les élus un véritable choix politique d'accueil de population, une volonté d'accueillir de nouveaux habitants et en particulier des familles. Les élus anticipent donc le maintien des 6 942 habitants en 2036.

En prenant en compte ces choix politiques, le bureau d'études arrive au même résultat que précédemment : « Au total, ce sont donc **933 logements** qui sont nécessaires à la Communauté de Communes de Pays Dunois pour répondre à ses besoins sur la période 2026-2036. »

Bilan de la consommation d'espaces et prospective territoriale

Il s'agit maintenant de traduire ce besoin de **933 logements neufs** en potentiel constructible, le tout en luttant contre l'étalement urbain, en réduisant les surfaces urbanisables et en concentrant l'urbanisation des bourgs voire de quelques hameaux sous conditions.

Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé

Ainsi qu'il a été dit plus haut, la consommation de foncier a été de 57,6 ha sur la période de référence 2011-2021.

Afin de se conformer à la loi Climat et Résilience, qui rejoint les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ne devra pas dépasser 50% de cette valeur sur la période 2026-2036.

Le dossier indique donc qu'il est alloué au PLUi de la Communauté de Communes Pays Dunois une surface maximale d'environ 28,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés

Il indique également que **494 logements sont disponibles en densification**. Ce chiffre résultant du repérage de toutes les dents creuses, et du travail avec les élus concernant leur potentiel de mutabilité (taux de rétention).

En conclusion les **933 logements** à produire sont obtenus par **495 en densification, 168 en extension et 270 par la réintégration des logements inactifs**.

Le bureau indique que pour déterminer la surface nécessaire à la production de ces 168 logements en extension, il convient d'établir une densité moyenne de logements sur le territoire de l'intercommunalité moyenne de 8 logements à l'hectare, soit 1 200 m²/logement. Ce calcul aboutit à une consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF) de 20 ha, auxquels il faut ajouter 20% dédiés à la voirie et aux réseaux divers.

Enfin, le PLUi de la Communauté de Communes Pays Dunois engage une consommation d'environ 20ha d'ENAF afin de répondre à ses besoins en logements destinés à l'habitat sur la période 2026-2036.

Si l'on considère les 23 ha alloués au territoire sur cette période, il reste environ 3 ha pour répondre aux besoins en termes d'économie sur le territoire (extensions des ZAE existantes, création d'extensions ponctuelles à vocation économique, ou encore extension et création de STECAL à vocation économique ou touristique).

A la page 404 du tome 2 de la présentation, il est fait état d'une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de **21,2 ha*** pour l'habitat. Ce chiffre représente l'addition de **3,2 ha* en extension ponctuelle** non soumis à OAP au chiffre de **17,9 ha* correspondant au secteur du projet soumis à OAP**.

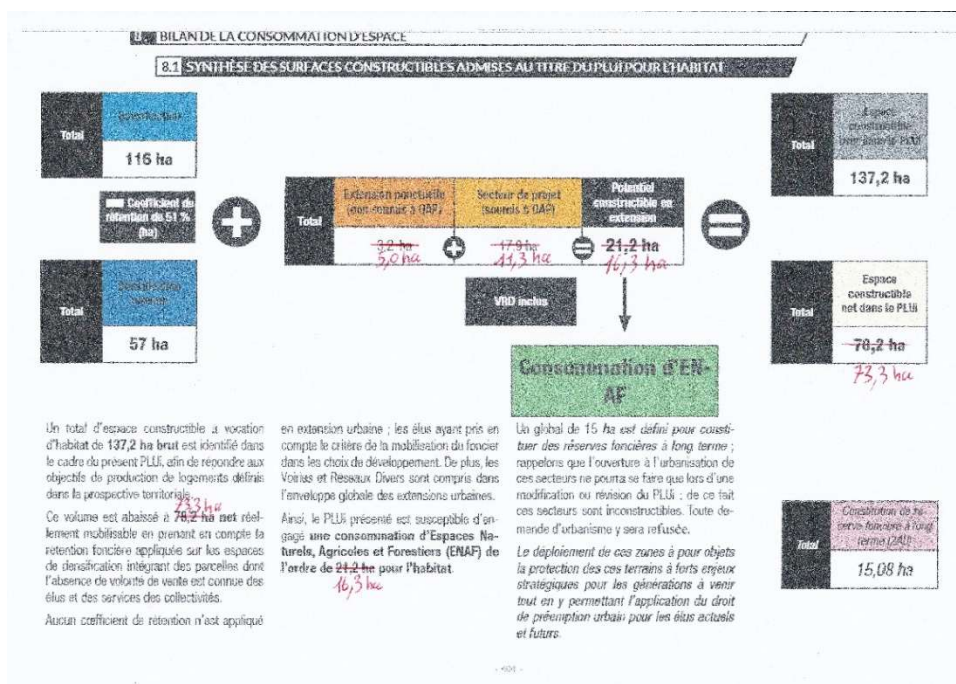
Au total, l'espace constructible à vocation d'habitat s'élève à 137,20 ha brut. Ce volume est abaissé à **78,20 ha* net** réellement mobilisable en prenant en compte la rétention foncière appliquée sur les espaces de densification de **57 hectares**.

Ce chiffre de **78,20 ha*** résulte de l'addition des espaces de densification de **57 ha** avec les **21,20 ha*** en extension.

* Voir note ci-après :

Note du commissaire enquêteur :

Interrogé par ce dernier, le bureau d'études KARTHEO a fait savoir qu'une erreur a été commise à la page 404 du tome 2 du rapport. KARTHEO précise donc que les chiffres de l'extension pour l'habitat sont de 16,30 ha (11,30 ha en extension soumis à AOP et 05 ha d'extensions ponctuelles) et non 21,20 ha. Par conséquent, cette page 404 aurait dû comporter les chiffres suivants de couleur rouge.



Quant aux **réserves foncières** à long terme classées en zone (2AU), non constructibles sauf modification ou révision du PLUi, elles représentent une surface de **15,08 ha**. Elles présentent également l'avantage pour les élus de permettre l'application du droit de préemption urbain.

4.1.4. LE ZONAGE

Les dispositions réglementaires du PLUi de Pays Dunois ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que le territoire s'est fixé dans son PADD.

Le projet de PLUi organise le territoire intercommunal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Il définit en outre des secteurs particuliers au sein de ces zones, en fonction de spécificités de certaines parties du territoire. Les choix réglementaires retenus sont retranscrits dans le règlement écrit et les documents graphiques avec le zonage suivant :

► **Les zones urbaines (U)**, sont déclinées en :

Zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

- . Ua zone Urbaine ancienne des centres-bourgs.
- . Ub zone Urbaine d'extension récente à dominante résidentielle.
- . Uc zone Urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions.

- . Uh zone Urbaine des hameaux.

Zones urbaines spécialisées

- . Ue zone Urbaine d'équipements et de services publics et collectifs.
- . Ux zone Urbaine d'activités économiques.
- . Ut zone Urbaine d'activités touristiques.

Les zones urbaines couvrent une surface de **956,2 ha** du territoire intercommunal.

Zones à urbaniser (AU)

- . 1AU zone À Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme.
- . 1AUe zone À Urbaniser à vocation d'équipements à court et moyen terme.
- . 1AUx zone À Urbaniser à vocation économiques à court et moyen terme.
- . 2AU zone À Urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme dont un sous secteur 2AUx pour les activités économiques.

Les zones à urbaniser couvrent une surface de **18,4 ha** du territoire intercommunal.

Les zones U et AU couvrent **2,9 %** du territoire.

► **Les zones agricoles (A)**

- . A zone Agricole
- . Ale zone Agricole Centre Équestre (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL).
- . AX zone Agricole d'activités économiques isolées en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL)

Les zones agricoles couvrent une surface de **23.988,80 ha** du territoire intercommunal (soit **70,3 %** du territoire)

► **Les zones naturelles (N)**

- . N zone Naturelle
- . Ne zone Naturelle équipement
- . NI STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) de loisirs en zone naturelle
- . Nt STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) d'activités touristiques en zone naturelle
- . Nenr zone Naturelle de développement des énergies renouvelables
- . NP zone Naturelle protégée

Les zones naturelles couvrent une surface de **8.983,40 ha** du territoire intercommunal (soit **26,3 %** du territoire).

Les zones N et A couvrent 96,6 % du territoire.

► **Les S.T.E.C.A.L. (Secteur de Taille Et de Capacité D'accueil Limitées)**

Ces secteurs ont pour but, conformément au PADD de permettre des projets isolés reprenant des activités existantes en contexte agricole ou naturel ceci afin de permettre le développement de l'activité afin de la pérenniser.

Ces secteurs ne doivent pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément à l'article L.151-11 Code de l'urbanisme. Pour le bureau d'études, ce n'est qu'à titre exceptionnel que les élus ont admis de nouvelles constructions, en nombre très limité reprenant le plus souvent l'unité foncière de l'activité présente, ne générant ainsi pas de consommation d'espace naturel agricole ou forestier.

Ces STECAL sont divisés en 6 catégories :

- les STECAL **Ax** : d'activités économiques en contexte agricole (20) ;
- les STECAL **Nenr** : dédiés au développement de la production d'énergies renouvelable en contexte naturel (12)
- les STECAL **Nl** ; d'activités légères de loisirs en contexte naturelle (2)
- les STECAL **Nt** : d'activités touristiques en contexte naturel (8)
- les STECAL **Ne** : dédiés aux équipements en contexte naturel (4)
- les STECAL **Ale** : d'activités équestres en contexte naturel (1).

Ces STECAL sont ensuite décrits commune par commune, de la page 381 à 403 du tome 2 du rapport de présentation.

4.4. LE SUIVI

Les effets de la mise en œuvre du PLUi doivent faire l'objet d'une analyse et d'une évaluation, au plus tard **6 ans** après son approbation. La communauté de communes en charge du PLUi devra mesurer la pertinence de maintenir le document dans sa forme initiale, ou de l'opportunité d'en assurer la révision (L. 153-27 du Code de l'urbanisme. S'il est décidé de ne pas réviser le document, alors un délai de 9 ans s'engagera, à l'échéance duquel, le PLUi devra de nouveau être évalué.

Les indicateurs qui seront à mesurer sont les suivants :

- 1 - Logements, population et ménages
- 2 - Consommation d'espaces
- 3 - Économie et agriculture
- 4 - Niveau de services et déplacements
- 5 - Environnement, Paysage et biodiversité
- 6 - Efficacité des outils du PLUi

5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

5.1. LE DOSSIER DU BUREAU D'ETUDES « Karthéo »

Le dossier présenté à l'enquête publique était accessible sur les supports suivants :

- en format papier, au siège de la communauté de communes du Pays Dunois
- sur le site internet de la communauté de communes
- sur le registre dématérialisé de l'enquête « Démocratie Active »

Le dossier était composé des pièces suivantes :

0. ACTES ADMINISTRATIFS

- 0.1. Délibérations
- 0.2 Bilan concertation
- 0.3. Avis PPA (Personnes Publiques Associés)
- 0.4. Analyse avis PPA

1. RAPPORT PRESENTATION

- 1.1. RP Tome 1 Diagnostic territorial
- 1.2. RP Tome 2 Justifications
- 1.3. RP Tome 3 Résumé Non Technique

2. PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)

3. OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)

- 3.1. OAP sectorielles
- 3.2. OAP thématiques
 - . OAP thématique commerciale
 - . OAP thématique TVB (Trame Verte et Bleue)
 - . OAP densité

4. REGLEMENT

- 4.1. Règlement écrit
- 4.2. Règlement graphique (Un plan pour chacun des 17 communes)
- 4.3. Liste des prescriptions (Emplacements réservés et liste des éléments du patrimoine protégés).

5. ANNEXES

- 5.1. Atlas des Servitudes d'Utilité Publique Pays Dunois
- 5.2. Tableau récapitulatif Porter à Connaissance - Communauté de communes du Pays Dunois.

DEROGATION L 142-4 du Code de l'urbanisme en l'absence de S.C.o.T. (Schéma de cohérence territoriale).

5.2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale doit donner son avis sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

Cet avis a été rendu par Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine le 02 octobre 2025.

OBSERVATIONS DE LA MRAe

Localisation et documents en vigueur

La MRAe relève notamment ce qui suit :

Le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) et ne dispose pas de plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Les communes de la communauté de communes du Pays Dunois relèvent du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le Pays Dunois, à dominante rurale, est caractérisé par des bourgs implantés sur les hauteurs et de nombreux hameaux disséminés sur le territoire. Le territoire est organisé autour du bourg principal de Dun-le-Palestel (1 086 habitants) et des bourgs de Saint-Sébastien (629 habitants) et de La Celle-Dunoise (532 habitants). Il est traversé par la route départementale RD 951 permettant de rejoindre La Souterraine et l'autoroute A 20.

L'économie du territoire repose principalement sur les activités agricoles, notamment l'élevage, avec un territoire majoritairement occupé par les prairies et les terres cultivées. Le tissu économique du Pays Dunois offrait 1 749 emplois en 2021 et dépend du bassin d'emploi de Guéret.

Description du projet intercommunal

Le projet de PLUi envisage le maintien de sa population à l'horizon 2036 au niveau de la population de 2021 soit 6 942 habitants. Pour cela, la communauté de communes prévoit la production d'environ 648 logements par la construction neuve. Le projet envisage de mobiliser en extension 21,2 hectares pour l'habitat, 4,81 hectares pour l'économie, 2,74 hectares pour le tourisme et 0,72 hectare pour les équipements.

Le PLUi identifie également des zones d'urbanisation future 2AU, réserves foncières pour l'habitat (11,2 hectares) et pour l'économie (3,9 hectares).

Le PLUi identifie également 229 bâtiments susceptibles de changer de destination, en particulier sur la commune de Crozant, quatre emplacements réservés destinés à du stationnement et à des équipements publics (stations d'épuration) et 47 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocations résidentielle, économique, touristique, de loisirs, d'équipements et de développement des énergies renouvelables.

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.

Réponse apportée : Le dossier sera complété en post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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.

Réponse apportée : Le dossier sera complété en post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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

Réponse apportée : Le dossier sera complété en post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur approuve l'avis de la MRAe concernant le Résumé Non Technique jugé insuffisant pour permettre une réelle compréhension des enjeux environnementaux par le public, en l'absence notamment d'éléments d'analyse territorialisée et de développements relatifs à la justification des choix.

4/ La MRAe recommande 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. Elle recommande ensuite de fixer un objectif ambitieux de mobilisation des logements vacants dans le projet de PLUi en cohérence avec le diagnostic et les orientations du PADD, ainsi que de revoir l'hypothèse de desserrement des ménages, qui paraît surévaluée.

Réponse apportée : Les données utilisées pour les logements vacants sont celles de l'INSEE. Par conséquent, il n'est pas possible de différencier les logements vacants. Même à une échelle communale, il paraît difficile de savoir si un logement est susceptible d'être remis sur le marché ou non, puisqu'il s'agit de propriétés privées.

L'hypothèse de desserrement des ménages est basée sur l'analyse de la variance. Il s'agit de statistique. Ces données statistiques sont établies grâce aux données de l'INSEE. Afin d'obtenir un calcul précis, deux analyses sont effectuées : une première analyse des données entre 1968 et 2021, et une seconde avec les données entre 1999 et 2021. Le cumul de l'analyse de ces deux périodes permet d'obtenir un résultat le plus fiable possible. Ces deux analyses montrent que le desserrement des ménages est destiné à baisser plus ou moins fortement. Cela peut notamment s'expliquer par le vieillissement de la population qui est important sur les territoires ruraux. La première hypothèse donne une taille de ménage de 1,5 personnes en 2036, la seconde 1,7. Il a été choisi de faire la moyenne de ces deux résultats et de retenir 1,6 personnes par ménage.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse en ce qui concerne la spécificité des territoires ruraux. Cette analyse de desserrement des ménages ne peut pas être la même partout dans le territoire à la fois vaste et varié de la Nouvelle-Aquitaine.

5/ La MRAe recommande également de s'assurer, par une analyse suffisamment argumentée, que le changement de destination des bâtiments agricoles en logements ne favorise pas l'étalement urbain et ne fragilise pas la reprise des exploitations agricoles, principal support de l'économie du territoire.

Réponse apportée : Les changements de destination ont été identifiés sur des granges n'accueillant plus d'activité agricoles depuis longtemps, notamment car il s'agit de bâtiments non adaptés aux nouveaux modes d'exploitation. De plus, il n'est pas possible de quantifier combien de ces bâtiments identifiés vont in fine bien changer de destination, ni si ces derniers se transformeront en habitation, puisqu'ils pourraient tout aussi bien devenir des bâtiments avec une vocation économique.

Le commissaire enquêteur approuve le raisonnement d'autant plus que la transformation de ces granges est la seule façon de les conserver étant dans la plupart des cas effectivement non adaptées à l'agriculture moderne.

6/ La MRAe recommande de quantifier le nombre de logements réalisables sur les parcelles mobilisables au plus près du tissu bâti des secteurs déjà urbanisés, pour déterminer les besoins d'extension de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de distinguer les surfaces considérées respectivement comme en extension et en densification, au regard de la jurisprudence en vigueur.

Réponse apportée : Une réponse ministérielle en date du 12 avril 2022 précise que « Toutefois, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge, ce qui permet davantage de souplesse et de différenciation.»

En d'autres termes, il appartient aux communes de déterminer leurs PAU en fonction des différents critères jurisprudentiels que le juge a affiné au fil du temps.

Le commissaire enquêteur approuve le fait qu'une définition souple locale est davantage cohérente qu'une définition générale applicable à l'entièreté de la Nouvelle-Aquitaine.

7/ La MRAe recommande 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.

Réponse apportée : Le chiffre de la rétention est celui constaté après le travail avec les élus. En effet, ceux-ci ont dû se prononcer sur le taux de rétention de chacune des dents creuses de la commune. Le fait est que ces 50% sont très souvent obtenus en milieu rural, où la rétention foncière est importante.

Dans ce domaine également l'on peut penser qu'il est possible d'imaginer que ce taux de rétention peut fluctuer selon les territoires.

8/ La MRAe recommande de mener, selon les recommandations des guides méthodologiques nationaux, des inventaires écologiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, afin de caractériser les habitats naturels, les espèces faune/flore associées, et les zones humides sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique. La MRAe recommande en suivant de compléter l'analyse des incidences sur l'environnement, notamment des secteurs d'aménagement concernés par le projet de PLUi puis de prendre les mesures adaptées pour minimiser les impacts sur l'environnement, conformément aux attendus réglementaires.

Réponse apportée : Le code de l'urbanisme n'impose aucunement ce genre d'études pour les extensions du PLUi.

En effet, l'évaluation environnementale se réalise au titre des plans et programme, et doit donc comporter «les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision (...)». (L122-6 du code de l'environnement).

Ces points seront cependant abordés avec la collectivité, qui peut étudier la question et des devis pour effectuer ce genre de prestations. De plus, certaines études supplémentaires seront nécessaires lors du dépôt des permis de construire ou des permis d'aménager.

Le commissaire enquêteur prend acte du fait que certaines études supplémentaires seront effectuées lors du dépôt des permis de construire ou des permis d'aménager.

9/ La MRAe recommande de préciser les objectifs recherchés et les indicateurs correspondants dans le dispositif de suivi et de définir les mesures visant à prévenir et corriger les éventuels écarts.

Les objectifs recherchés sont indiqués directement par les indicateurs : savoir si la population augmente ou pas, connaître le nombre de constructions sur une période donnée, connaître le nombre d'éléments de TVB supprimés ou replantés, etc. Des mesures servant à prévenir et corriger les éventuels écarts pourront être ajoutées.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

10/ La MRAe recommande de prescrire des densités plus importantes, à l'image de territoires ruraux comparables, afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La densité a fait l'objet d'adaptation en fonction du contexte du territoire, puisque sur les communes très rurales, la densité y est plus faible que sur les pôles centres tel que la commune de Dun-le-Palestel. Ces densités sont déjà une évolution importante sur les territoires ruraux, ou la taille moyenne des parcelles est plus souvent de 2000m² que de 1000m².

Le commissaire enquêteur en prend acte du fait que le porteur de projet affiche la volonté de s'adapter au plus près du territoire de la communauté de communes.

11/ La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des zones à vocation économique

Le rapport pourra être complété. Toutefois, la justification se trouve dans la demande. Des entreprises souhaitent pouvoir s'installer sur certaines communes il est donc nécessaire de pouvoir encourager le développement économique de ces territoires, puisque cela a un impact positif sur la vie d'un territoire.

Le commissaire enquêteur en prend acte et ne peut aller contre l'idée d'encourager le développement économique.

12/ La MRAe recommande de présenter une analyse détaillée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021 par typologie d'espaces et de vocations, en précisant les surfaces et les cartographies correspondantes.

Le dossier pourra être complété en fonction de la disponibilité des données. En effet, le site Mon Diagnostic Artificialisation permet d'obtenir la vocation des espaces mais pas leur typologie. Tandis que le NAFU permet d'obtenir la typologie mais pas les vocations. Ces deux sites n'utilisant pas les mêmes bases données, les résultats sont parfois très différents il n'est donc pas possible de les comparer.

Il est ici rappelé que ce qui est appelé NAFU est l'observatoire du suivi de l'utilisation des sols en Aquitaine « Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains » Il s'intéresse à la consommation de l'espace régional, plus particulièrement aux mutations entre les différents usages. La mise en œuvre de cette démarche pilote a pour vocation d'alimenter les réflexions publiques territoriales.

13/ La MRAe recommande, 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.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, les zones d'extensions doivent faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, sur laquelle le préfet statue, afin de savoir quelles zones sont acceptées ou non. L'état actuel de la réglementation ne permet pas au préfet de statuer sur l'ouverture de ces zones. En effet, les zones 2AU étant fermées à l'urbanisation, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme pour pouvoir les ouvrir. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'y déroger. Par conséquent, ces dernières ne sont pas comptées dans le calcul de la consommation foncière. La majorité des STECAL qui ont été mis en place sur le dossier du PLUi concerne des activités existantes, avec des parcelles déjà construites et ne sont donc pas consommateur d'espace. Le peu de STECAL qui concerne des projets ex nihilo ont été comptés dans la consommation foncière. Enfin, concernant les emplacements réservés, il ne s'agit pas de zone constructible, mais uniquement d'une prescription surfacique permettant aux élus d'acquérir plus facilement du foncier.

Toutefois, la mise en place d'un emplacement réservé ne garantit pas la réalisation d'un projet derrière. Par conséquent, ces derniers ne sont pas comptés dans la consommation foncière.

Ce débat est central et difficile à trancher dans l'état actuel de la réglementation. Pour le porteur de projet, l'argument de la MRAe repose sur « la jurisprudence en vigueur » or, selon le porteur de projet, les seules jurisprudences traitant des zones 2AU sont arrivées après l'arrêt du document. Pour le porteur de projet, il est également important de rappeler 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, mais cela leur permettra de bénéficier d'un droit de préemption.

14/ La MRAe recommande d'évaluer ensuite la compatibilité du projet de PLUi avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADET à l'horizon 2036, et de réviser les besoins fonciers induits par le projet intercommunal afin de respecter l'objectif du SRADET en termes de consommation d'espaces.

La compatibilité du projet est démontrée dans la partie prospective du tome 2 du rapport de présentation. Pour rappel, la consommation maximale autorisée pour le territoire intercommunal est de 27,4ha. Or, le PLUi arrêté prévoit 23,9ha d'extension urbaine, toutes activités confondues. Par conséquent, le projet est non seulement compatible mais également en deçà des objectifs maximaux fixés par le SRADET.

Le commissaire enquêteur ne peut que constater des avis totalement opposés sur la question de la compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

15/ Le rapport devrait être plus précis sur ce point et présenter une superposition des zones ouvertes à l'urbanisation avec les périmètres de protection des captages, évaluer les incidences potentielles des projets d'urbanisation de ces secteurs sur la qualité des eaux de captage et montrer de quelle manière le projet de PLUi garantit leur protection.

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Les servitudes s'imposent au document d'urbanisme, par conséquent, aucun projet qui contreviendrait à cette servitude ne peut être autorisé dans le périmètre.

Pour le commissaire enquêteur, tout permis de construire ou d'aménager doit effectivement respecter les prescriptions édictées par les servitudes d'utilité publique des captages.

16/ La MRAe recommande d'apporter des informations précises et prospectives, dans un contexte de changement climatique, sur la ressource en eau potable, en tenant compte des autres usages (agriculture et activités) ou de son utilisation par d'autres collectivités : volumes prélevés par les différents usages, disponibilité et suffisance au regard des autorisations de prélèvements existantes ou au contraire niveau de surexploitation.

Il n'est pas du ressort du PLUi d'anticiper les potentiels impacts du changement climatique sur la ressource en eau. Cela relève davantage des schémas directeurs d'approvisionnement en eau potable.

Ce point est discutable : l'on peut en effet penser qu'un PLUi peut constituer un outil pour anticiper le changement climatique et la fréquence des événements extrêmes en se projetant vers un territoire résilient, capable d'absorber les perturbations à venir.

17/ La MRAe recommande de démontrer la faisabilité du projet de PLUi au regard de la capacité épuratoire de son territoire. Les informations en matière d'assainissement des eaux usées collectif et individuel sont nécessaires pour justifier les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation et les possibilités de changement de destination.

Concernant les eaux usées collectives, les données sont présentées dans le tome 2 du rapport de présentation où sont répertoriées les capacités nominale, les charges maximales en entrée, le débit de référence retenue etc. Concernant l'assainissement individuel, cela sera à étudier lors du dépôt d'un permis de construire.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

18/ Des éléments sont attendus sur la suffisance ou non des dispositifs existants pour la gestion des eaux pluviales, à décrire en lien avec les risques d'inondation connu.

Les collectivités tendent à déconnecter le réseau d'eau pluviale des eaux usées afin de favoriser les infiltrations d'eau à la parcelle. Cette problématique a bien été prise en compte dans l'aménagement des futures zones à urbaniser.

De plus, le règlement écrit prévoit la mise en place d'un coefficient de biotope afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles de sorte à faciliter l'infiltration des eaux directement à la parcelle.

Il est également important de noter que la commune de Dun-le-Palestel notamment a des travaux en cours visant à améliorer le réseau de collecte.

Enfin, la protection de la trame verte et notamment des haies ont pour objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, tout comme le maintien des ripisylves. De plus, certains schémas d'OAP prévoient également la plantation de haies, afin d'accroître les possibilités d'infiltration des eaux dans les sols.

Il est également à souligner que la faible urbanisation du territoire permet d'ores et déjà une bonne infiltration des eaux.

Le commissaire enquêteur note en la matière une réponse très détaillée et probante du porteur de projet.

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.

Ces données seront complétées en post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

20/ La MRAe recommande de démontrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées par le PLUi pour les espaces sensibles, en particulier via une superposition cartographique entre le zonage naturel Np retenu et les périmètres des milieux sensibles.

Les milieux sensibles sont identifiés et protégés via les zones Np, puisqu'il s'agit de l'objectif de cette zone. Durant la rédaction du PLUi et notamment la définition du zonage, une attention particulière a été accordée à ces milieux. Ces derniers ont fait l'objet d'un classement en zone Np de manière quasi systématique quand cela était possible (exemple : qu'il n'existait pas de construction).

Le commissaire enquêteur ne peut que constater des avis divergents sur cette question.

21/ La MRAe recommande de mettre en œuvre des mesures permettant de garantir la préservation de l'ensemble des zones humides identifiées.

Pour le porteur de projet, l'ensemble des zones humides du territoire ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle protégée, hormis lorsque des constructions étaient déjà présentes. Ce zonage interdit tout type de construction de sorte que ces dernières seront préservées.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

22/ Elle recommande de montrer que les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation s'inscrivent en dehors des continuités écologiques de la trame verte et bleue du PLUi du Pays Dunois.

Les continuités écologiques du territoire ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle protégée ou en zone naturelle afin de les préserver au mieux. De plus, une protection supplémentaire est ajoutée à ce zonage dans certains secteurs grâce à l'OAP TVB et la mise en place d'outils comme les éléments de paysage à protéger. Ces justifications sont davantage développées dans le tome 2 du rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

23/ La MRAe recommande de compléter les dispositions réglementaires du PLUi permettant de protéger l'ensemble des éléments de patrimoine bâti et paysager d'intérêt inventoriés.

Les élus ont effectués un travail de terrain afin de déterminer le patrimoine naturel et bâti à protéger.

La liste des prescriptions fait état de plusieurs arbres remarquables notamment, qui font l'objet d'une protection particulière.

Sans pouvoir bien évidemment vérifier l'exhaustivité l'on peut néanmoins noter que sur chacune des 17 cartes du règlement graphique, sont représentés les éléments de paysage protégé, les arbres remarquables (une vingtaine sont répertoriés) les voies et chemins à conserver, les éléments de continuité écologique et la trame verte et bleue ainsi que des prescriptions ponctuelles.

24/ La MRAe recommande de prévoir des dispositions réglementaires pour garantir que la conception des nouvelles constructions permettront d'éviter ou de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques de remontées de nappe et l'exposition des personnes au radon.

Le tome 2 du rapport de présentation contient une partie dédiée à l'analyse des extensions urbaines.

Cette partie reprend toutes les incidences/ risques potentiels.

Le commissaire enquêteur constate que la question du radon n'est traitée que d'une manière générale (Pour la très grande majorité des communes de la CCPD, le potentiel radon est classé au niveau maximal de 3) et uniquement sous forme de conseils (Renouvellement de l'air, renforcer l'étanchéité vis à vis du sol).

Par contre en ce qui concerne les extensions urbaines, pour chaque secteur l'absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants est analysée.

25/ Le dossier ne précise pas s'il a été tenu compte de ces dispositions pour délimiter sous forme de STECAL les 12 zones naturelles NENR pour le développement des énergies renouvelables.

La MRAe recommande de conforter la pertinence des ZAE nR dans le PLUi sur la base d'une analyse prenant en compte le critère environnemental.

Les ZAENR sont uniquement issues du travail et de la décision des élus, puisque des projets sont en cours de développement (voir aboutissent) sur le territoire.

Pour le commissaire enquêteur en prend acte les demandes de la MRAe mériteraient d'être développés afin que la réponse du porteur de projet le soit aussi.

5.3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5.3.1. AVIS DE LA DREAL

Il est fait mention dans la pièce «5-1 tableau-recapitulatif-PACC-CCPD.pdf» du dossier (page 6/62) d'une ICPE industrielle (société IEL)». En effet, la société IEL dispose d'un arrêté préfectoral du 14 janvier 2016 l'autorisant à exploiter un parc éolien constitué de 4 éoliennes et 2 postes de livraison sur les communes de La Chapelle Baloue et Saint-Sébastien. Néanmoins, d'autres installations classées relevant du régime de l'autorisation ou de l'enregistrement sont présentes sur le territoire concerné par le PLUi : société DILISCO à Chéniers, disposant de différents arrêtés préfectoraux, parc éolien du Bois Chardon à Saint-Sébastien bénéficiant de l'antériorité par courrier préfectoral du 16 août 2012 pour l'exploitation de 4 éoliennes. Par ailleurs, le territoire du Pays Dunois peut être concerné par des projets (projet éolien à Colondannes par exemple). Enfin, des sites relevant du régime de la déclaration existent.

Le «PAC» ou porter à connaissance est un document rédigé par les services de l'Etat, permettant de porter à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants. Il appartient donc à leurs services de mettre à jour ce document. Le PLUi ne faisant que reprendre ce document, il pourra être actualisé en fonction des dernières données disponibles du PAC.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

5.3.2. AVIS DE NATRAN (ex GRTgaz)

1/ Rapport de Présentation

Il est bien indiqué dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz.

Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- SUP d'implantation I3
- SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

Cela fera l'objet d'un rajout dans le rapport de présentation.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement de la part du porteur de projet.

2/ PADD

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents.

Pour le commissaire enquêteur, la réponse du porteur de projet paraît juridiquement correcte, les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) doivent s'imposer au PLUi.

3/ Règlement

La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- 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.

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents.

Même réponse, même commentaire : les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) doivent s'imposer au PLUi.

Cependant on peut noter l'absence de réponse à l'obligation d'information ainsi que de rappeler la nécessité de la réglementation anti-endommagement. Il n'est pas fait état non plus, selon NATRAN, de la nécessité d'obtenir une autorisation pour la construction des équipements d'intérêt collectif et de service public dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran.

4/ Document graphique du règlement – Plan de zonage

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

L'article L151-43 du code de l'urbanisme édicte que «les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État». Les SUP ont été communiquées par les services de l'État dans le cadre du porté à connaissance. Les données disponibles à ce moment-là ont été annexées au document d'urbanisme. Ces dernières devront vraisemblablement faire l'objet d'une mise à jour en post enquête publique. De plus, il peut s'avérer parfois difficile de faire apparaître les SUP sur le règlement graphique, avant tout dans un souci de lisibilité. Quoiqu'il arrive, les SUP s'imposent toujours au PLUi et les services instructeurs connaissent l'ensemble des éléments à prendre en compte et des personnes à consulter lors d'un dépôt de permis.

Pour le commissaire enquêteur, la réponse du porteur de projet paraît satisfaisante.

5/ Changement de destination

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cela sera à étudier lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. Aucune modification du PLUi n'est donc nécessaire.

Pour le commissaire enquêteur, la réponse du porteur de projet paraît satisfaisante les services instructeurs doivent connaître l'ensemble des éléments à prendre en compte et des personnes à consulter lors d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

6/ - 7/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. Au vu des éléments fournis, aucune OAP n'est impactée par notre ouvrage.

Emplacements réservés

Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

Au vu des éléments fournis, aucun ER n'est impacté par notre ouvrage.

Dont acte.

Sans commentaire

8/ Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers

La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.

Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

Une vérification sera effectuée afin de s'assurer qu'aucune SUP n'est concernée.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement de la part du porteur de projet.

9/ Plan des Servitudes d'Utilité Publique : Plan non présent

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

- Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

- Servitudes I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents. Il sera demandé aux services de l'état le porté à connaissance à jour et donc le plan des servitudes.

La même demande appelle sensiblement la même réponse.

10/ Liste des Servitudes d'Utilité Publique

- Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation.

- Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP.

Vous veillerez à modifier le nom GRTgaz par NaTran et à ajouter les fiches présentes dans ce courrier à votre PLUi.

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents.

La même demande appelle la même réponse.

5.3.3. AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN

Les communes de Colondannes, membre de la Communauté de Commune du Pays Dunois, et de Saint-Léger-Bridereix, membre de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, ont réalisé une procédure d'échanges de parcelles aboutissant à la redéfinition des limites communales entre elles. Cette redéfinition consiste en un échange des parcelles cadastrées B 0088 ; 0089 ; 0090 ; 0091 et 0092 de Saint-Léger-Bridereix et des parcelles AR 0003 ; 0772 ; 0773 et 0774 de Colondannes. Cet échange a été rendu exécutoire par la publication

au Journal Officiel du 30 mars 2023 du décret ministériel n°2023-238 portant modification des limites territoriales de communes et de cantons du département de la Creuse.

La modification sera apportée en post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement de la part du porteur de projet. Cependant cet avis semble ne poser aucun questionnement ni aucune recommandation.

6. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

6.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour faire suite à la demande de Monsieur le président de la communauté de communes du Pays Dunois, par décision en date du 10 novembre 2025, Monsieur le vice-président du Tribunal administratif de Limoges m'a désigné en tant que commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du pays Dunois.

En cas d'empêchement Madame Marie Françoise MARCON a été désigné en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

6.2. ENTRETIENS ET VISITES PREALABLES

► Le 24 novembre dernier, je me suis rendu au siège de la communauté de communes du Pays Dunois, à DUN LE PALESTEL pour rencontrer Monsieur Laurent DAULNY, Président, M. Vincent MARGUINAUD, Directeur Général des Services. Etaient également présents deux représentants de la société KARTHEO, sus nommée, M. le Maire de la commune de LA CELLE DUNOISE et Madame Céline MOUTEAU, assistante de direction.

Nous avons évoqué l'organisation de l'enquête (Affichages, publicité, nombre de registres, nombre de dossiers papier etc). La société KARTHEO nous a présenté le dossier et répondu à mes premières questions. Les nombre, lieux, jours et heures des permanences ont été également fixées ce jour-là. J'ai pu pour terminer prendre possession du « dossier papier ».

► Une deuxième réunion a eu lieu au siège de la communauté de communes le 09 décembre dernier avec le bureau d'études, M. MARGUINAUD et Madame MOUTEAU susnommés. Il s'agissait pour le cabinet KARTHEO, principalement en répondant à nos questions, de nous expliquer la composition de ce volumineux dossier, les différents et nombreux zonages et comment répondre aux mieux aux questions les plus courantes que pose le public dans les enquêtes de PLU.

Par ailleurs, la représentante de KARTHEO nous a confirmé que les avis des personnes publiques associés étaient hors délais (plus de trois mois) sauf celui de la MRAe, et donc, conformément à l'article R 153-4 du code l'urbanisme, réputés favorables.

Note du commissaire enquêteur :

A cet égard, il est indiqué que les envois au Personnes Publiques Associés ont été effectués le 26.06.2025 au moyen de lettres recommandées électroniques depuis l'Espace Client Maileva AR24. Selon le porteur de projet, le 26.06.2025 est bien la date officielle de transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal aux P.P.A.

Concernant la CDPENAF, celle-ci, selon le porteur de projet a bien été saisie à la même date du 26.06.2025, mais, ces derniers n'ayant pas réceptionné le dossier dans les temps, ont ainsi redemandé une saisine avec un courrier complémentaire, ce qui a été effectué le.03.09.25.

Les avis des P.P.A. reçus hors délais (3 mois) sont :

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

► Enfin lors d'une courte troisième réunion, toujours à DUN LE PALESTEL, le bureau d'études KARTHEO nous apporté le « dossier papier » définitif que je dois emporter à l'occasion des trois permanences hors siège de la communauté de communes. A été ajouté en outre dans ce dossier les avis des Personnes publiques Associés reçus hors délais afin que le public puis en prendre connaissance.

6.3. PERIODES ET PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Par arrêté en date des 28 novembre 2025, ci annexé, Monsieur le président de la Communauté de communes du Pays Dunois a fixé les dates et les modalités de l'enquête, à savoir : « L'enquête publique se déroulera **du lundi 25 janvier 2025 9 heures au samedi 7 février 2026 17 heures**, soit sur une durée de **34 jours** consécutifs ».

6.4. MESURES DE PUBLICITE

Affichages en Mairies : un avis au public a été publié en caractères apparents par voie d'affiches réglementaires, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête par les soins des maires des 17 communes du Pays Dunois.

Je me suis rendu dans chacune des 17 communes concernées afin de constater ces affichages, lesquelles fournissaient les informations requises par la réglementation.

L'accomplissement de cette formalité d'affichage 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci a été certifié par les 17 maires de la communauté de communes (cf. pièce-jointe annexe n° 3).

Publications dans la presse

Conformément aux dispositions de l'article R 123-29 du Code de l'environnement, un avis au public a été publié par les soins de la communauté de communes à ses frais, dans deux journaux locaux diffusés dans le département de la Creuse dans quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

➤ Premières parutions : Le 18 décembre 2026 pour La Montagne-Centre France-édition Creuse et l’Echo du Berry.

➤ Deuxièmes parutions : lamontagne.fr, le 16 janvier 2026 et La Montagne-édition Creuse, le 17 janvier 2026.

Note du commissaire enquêteur : Il est ici constaté un retard de ces deuxièmes parutions qui auraient dû être effectuées dans les huit premiers jours du début de l’enquête, soit au plus tard le 12 janvier 2026. Cependant, le porteur de projet fait remarquer que, compte tenu de la durée de cette enquête qui est de 34 jours -alors qu’elle n’aurait pu être que de 30 jours- le temps dont a pu disposer le public après ces dernières parutions s’est trouvé proche du temps dont il aurait pu bénéficier si l’enquête n’avait duré que pendant les 30 jours réglementaires.

Internet

Le dossier a été publié sur le site internet de la communauté de communes du Pays Dunois avec un lien vers le projet arrêté et l’enquête publique unique ainsi que l’accès aux documents du dossier.

Registre dématérialisé

Le registre (Democratie active.fr) destiné principalement à recueillir les observations du public permettait également d’accéder à l’ensemble du dossier du bureau d’études Karthéo.

Autres mesures de publicité

► L’information sur les permanences a été diffusée sur le panneau lumineux de la commune de Dun Le Palestel.



► Le porteur de projet a également demandé aux 17 maires de la communauté de communes de relayer sur leurs réseaux sociaux ou canaux officiels, la relance suivante faite sur Facebook :

« Dans le cadre du projet de Plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes procède à une enquête publique du lundi 5 janvier au samedi 7 février 2026.

Des permanences seront assurées :

- *Au siège de la communauté de communes, au 19 avenue de Verdun à DUN LE PALESTEL, le lundi 5 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi 7 février 2026 de 14h à 17h00,*

- *A la mairie de SAINT SEBASTIEN, 1 avenue de la Gare, le mercredi 14 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,*

- *Au Pôle de services de CHENIERS, 15-17 rue du Berry, le vendredi 23 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,*

- *A la mairie de LA CELLE DUNOISE, 1 route des Peintres, le jeudi 29 janvier 2026 de 9h00 à 12h00.*

L'avis d'enquête publique est publié dans les 17 communes de la Communauté de communes du Pays dunois et est disponible par téléchargement à l'adresse suivante :

<https://www.paysdunois.fr/spip.php?article1629>

Les documents du PLUi sont quant à eux disponibles à cette adresse :

<https://www.paysdunois.fr/spip.php?article1628>.

Accès au dossier

Le dossier était consultable au sein du siège de la communauté de communes du Pays Dunois, siège de l'enquête sur support papier. Par ailleurs j'ai emmené le dossier papier afin qu'il puisse être consulté lors des 3 permanences extérieures de Saint Sébastien, Chéniers et la Celle Dunoise.

6.5. ORGANISATION ET TENUE DES PERMANENCES

Le public a été accueilli lors de 5 permanences :

- ▶ Lundi 05 janvier 2026 au siège de la communauté de communes.
- ▶ Mercredi 14 janvier 2026 en mairie de Saint Sébastien.
- ▶ Vendredi 23 janvier 2026 en mairie de Chéniers.
- ▶ Jeudi 29 janvier 2026 en mairie de La Celle Dunoise.
- ▶ Samedi 7 février 2026 au siège de la communauté de communes.

7. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident, notamment concernant l'information du public, les permanences tenues conformément à l'avis d'enquête publique, la mise à la disposition du public des registres papier en mairies et lors des 3 permanences extérieures ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les locaux des permanences se sont révélés adaptés pour l'accueil du public dans des conditions favorables à l'expression des observations, notamment pour l'accueil du public au cours des permanences.

8. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Les quatre registres ainsi que l'ensemble des pièces annexées m'ont été remis après avoir été collectés par la communauté de communes le 09 février à 17h 30'.

Ces registres ont été clos par mes soins à la même date du **09 février** puis conservés jusqu'à leur remise en mains propres avec le rapport d'enquête et l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur au porteur du projet le 09 mars 2026.

9. NOTIFICATION DU PROCÈS –VERBAL DES OBSERVATIONS – MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté au porteur du projet le 16 février 2026. Celui-ci est intégralement reproduit ci-après.

Le mémoire en réponse transmis par courriel par le porteur du projet, a été reçu par le commissaire enquêteur le 23 février 2026. Celui-ci est intégralement reproduit ci-après.

10. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

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

► 37 rédigées sur le registre dématérialisé, dont 2 doublons et 2 hors sujet.

A noter 14 ayant trait au hameau de la Valette commune de NAILLAT. 3 sont collectives : 2 habitants de la Valette et 1 Famille MARGOT-GAZONNAUD. Sur les 11 restantes 3 ont simplement précisé leur requête. L'un membre de ces familles a rédigé une observation sur le registre papier de Dun le Palestel. Certains sont en outre venus à la permanence de la Celle Dunoise et à la dernière permanence de Dun le Palestel.

► 3 notes écrites et 3 courriers ont été annexés au registre de Dun le Palestel. 3 notes écrites ont été annexées au registre de la Celle Dunoise.

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

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

11. ANALYSE THÉMATIQUE

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.

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

Un certain nombre souhaite édifier des annexes et agrandissements.

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 BRÉGEON). A noter un troisième au stade de simple projet notamment de ferme pédagogique et élevage d'équidés (N° 37/ à Fretay) et le projet de camping à la Celle Dunoise de M. BUREAU (N° 34/)

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/).

A noter une immense majorité de demandes personnelles, très peu en revanche sur la qualité du PLUi. Par ailleurs aucune association ne s'est manifestée, ni aucune personne publique associée.

12. REPONSES AUX CONTRIBUTEURS - APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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 édifiée 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.

L'OAP densité n'empêche pas la constructibilité d'une parcelle. En revanche, compte tenu du projet d'épandage sur la parcelle l'OAP pourra être supprimée.

Le commissaire enquêteur prend acte du fait que la constructibilité de ce terrain n'est pas affectée et approuve la suppression de cette OAP densité.

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. »

La parcelle 1717 est effectivement soumise à une OAP densité, mais cela n'empêche pas la constructibilité de la parcelle au contraire. Concernant le périmètre autour de l'église, ce dernier a effectivement fait l'objet d'une évolution. En revanche, il s'agit d'une servitude d'utilité publique, elle s'impose donc au PLUi. Il est possible de retrouver ces dernières dans les annexes du document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur n'émet pas d'objections.

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 agrivoltaïque.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles. Toute construction y est interdite, sauf, par dérogation en cas de « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole.

Il faut montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole. La présence de l'agriculteur sur l'exploitation doit être indispensable à l'exercice de son activité. Il n'est donc pas possible de construire dans la zone agricole ce type de logement. La mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée pourrait être envisagé.

Le projet agrivoltaïque est compatible avec l'usage de la zone.

Le commissaire enquêteur relève cette solution de mise en place d'un STECAL qui présente cependant l'inconvénient, selon l'autorité Environnementale (MRAe) de consommer des espaces naturels. Par définition une installation agrivoltaïque peut s'installer qu'en zone agricole.

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 **illisibles** 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. »

La parcelle 1752 est en partie constructible. De plus, il s'agit de l'article R151-22 du code de l'urbanisme qui édicte que «les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.» L'absence de recensement au registre parcellaire graphique ne fait pas disparaître le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces terres. De plus, il est de jurisprudence constante, et cela est rappelé dans une réponse ministérielle en date du 12 avril 2022 que « l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge, ce qui permet davantage de souplesse et de différenciation.»

Ainsi, au vu du contexte du hameau, s'il apparaît que l'avant de la parcelle 1752 fait bien partie de la partie actuellement urbanisée, le classement de l'ensemble des parcelles en zone U serait une erreur d'appréciation.

Le commissaire enquêteur n'émet pas d'objections à cette réponse.

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 surpression 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.

Les parcelles des serres sont en zone agricole car il s'agit d'une activité agricole.

Concernant la parcelle B204 la modification pourra être effectuée.

Concernant le RAL, la demande avait déjà été effectuée, la majorité des élus avaient alors statué que le rajout des RAL n'étaient pas nécessaires, tout comme l'UDAP par un mail en date d'avril 2025 qui indiquait que «Il est très difficile de s'exprimer en RAL pour une teinte d'enduit car les références RAL sont limitées et n'offrent pas de couleurs fines pour satisfaire un enduit qu'on demande souvent dans la teinte moyenne des pierres. C'est pour cela que le nuancier régional pour les murs a été créé, il donne une idée de teinte sur des mortiers traditionnels et les références « J3 », « J2 » ou « H3 » peuvent satisfaire le plus grand nombre. Je ne vois pas l'intérêt d'ajouter 2 teintes RAL.».

Pour le reste les corrections seront apportées.

Le commissaire enquêteur en prend acte

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».

Les bâtiments se trouvant sur les parcelles 570 et 768 sont en zone Uh (urbaine hameau), l'identification de ces derniers pour un changement de destination n'est donc pas nécessaire pour les faire évoluer.

Les parcelles 635, 636 et 686 sont déjà dans une zone constructible.

Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter, les demandes de M. JOSSE sont en effet recevables.

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.

Dont acte.

Le commissaire enquêteur a pu répondre à son interrogation en lui faisant part de l'inconstructibilité desdits terrains.

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.

La parcelle 1204 se trouve dans la zone Ua (urbaine ancienne) et est bien constructible.

Au vu du règlement graphique cela ne fait aucun doute.

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

Les parcelles semblent trop loin d'une enveloppe urbaine constituée pour pouvoir être constructible. De plus, la présence de la route induit une rupture d'urbanisation avec le hameau. Cela sera à étudier en réunion post-enquête publique avec les élus.

L'on peut penser que ce contributeur souhaite voir constructibles cette parcelle ayant 2 numéros cadastraux. « Le Pêcher » peut être qualifié d'écart et actuellement elle est non constructible car hors parties urbanisées. Les rendre constructibles dans le projet du PLUi, serait une extension peu compatible avec la nécessité de réduire la consommation d'espaces naturels.

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 demande sera étudiée en réunion en post-enquête publique avec les élus. Toutefois, au vu de la situation et de la superficie de la parcelle il semble difficile de la rendre constructible compte tenu du fait qu'elle ne se trouve pas dans une enveloppe urbaine suffisamment constituée.

Cela semble en effet difficile et la question de desserte notamment par la voirie semble se poser.

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 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.

La parcelle objet de la demande se trouve hors de la partie actuellement urbanisée, comme le confirme le certificat d'urbanisme reçu par Mme JONARD. On constate la présence du chemin induit une rupture d'urbanisation rendant la constructibilité de cette parcelle difficilement réalisable. Cette demande sera étudiée en réunion post-enquête publique avec les élus.

Le commissaire enquêteur pense qu'une petite extension pour une seule maison le long de la parcelle 98 pourrait se concevoir si la desserte par le réseau électrique était réalisée et que le surplus de ce terrain d'un peu plus d'un hectare avec une façade de près de 100 mètres reste inconstructible. A noter qu'il s'agirait d'une troisième construction sur le même terrain d'origine, en effet comme l'écrit Mme JONARD, « la parcelle AR 99 est à l'origine le même terrain que les parcelles AR 100 et AR 98. » et qu'à proprement parlé, au droit de la parcelle AR 99 il n'existe pas de construction de l'autre côté de la rue du Château d'eau.

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 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.

Bien que l'OAP densité ne remette pas en cause la constructibilité des parcelles, compte tenu des autorisations accordées, et des projets engagés, la trame jardin pourra être supprimée. Concernant l'OAP densité cela sera étudié en post-enquête publique.

Pour le commissaire enquêteur cette trame jardin n'a pas lieu d'être et qu'il peut être procédé au recalcul de la densité minimale à atteindre dans l'OAP.

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.

Dont acte.

Cette personne a pu vérifier que son terrain était bien constructible dans le projet.

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.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles. Toute construction y est interdite, sauf, par dérogation en cas de « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole.

Il faut montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole. La présence de l'agriculteur sur l'exploitation doit être indispensable à l'exercice de son activité. Ainsi, compte tenu de l'activité, cela semble difficile.

A noter également un accès difficile par un simple chemin.

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.

Ceci n'est pas du ressort du PLUi. En revanche il existe sur le territoire une servitude aéronautique de protection de la circulation aérienne hors des zones de dégagement. Ces servitudes s'imposent au document d'urbanisme. Elles peuvent se retrouver en annexe du document.

Le commissaire enquêteur n'a rien d'autre à ajouter.

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.

Cette parcelle est située trop loin d'une enveloppe urbaine constituée pour pouvoir être rendue constructible.

Ce terrain est situé en effet à près de 300 mètres de la première construction du hameau de la Valette de Naillat, donc hors parties urbanisées.

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 permettra 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.

Cette demande sera étudiée réunion en post-enquête publique avec les élus.

Le commissaire enquêteur en prend acte. Une des problématiques à trancher sera de qualifier La Valette de Naillat soit comme un écart soit comme un hameau.

A noter que l'un des objectifs du PADD est de lutter notamment contre l'urbanisation « en écarts bâtis » et que le projet de ce PLUi vise à « une concentration territoriale. » et donc à « proscrire le mitage ainsi que le développement des écarts afin de concentrer la nouvelle urbanisation autour des centralités. »

Selon le dossier du bureau d'études, les définitions sont les suivantes :

► Le hameau secondaire doit comprendre au minimum 6 habitations regroupées, et denses et disposant des équipements et réseaux, et sans interférences avec des exploitations agricoles.

► L'écart bâti constitue une construction ou un petit regroupement d'habitations isolées dans un contexte agricole ou naturel. Il est issu soit d'un passé agricole soit d'un mitage plus récent des espaces ruraux.

On peut noter pour terminer que selon les habitants, il n'a plus d'exploitation agricole et que les réseaux existent.

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.

La parcelle 2344 est située en dehors de la partie actuellement urbanisée, et ne peut donc pas être rendue constructible. En revanche, la trame jardin pourra être supprimée de la parcelle 2671.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette suppression possible de cette trame jardin.

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.

La parcelle 885 ne fait pas partie de la partie actuellement urbanisée compte tenu de sa localisation, elle est séparée de la PAU par une route ce qui constitue une rupture d'urbanisation contrairement à la parcelle 812. Néanmoins cette demande sera étudiée réunion en post-enquête publique avec les élus.

Le commissaire enquêteur remarque que cette partie de parcelle E 885 jouxte une zone constructible à savoir les parcelles 886 et 890 (OAP DL23 - 7 logements) et que M. LUINAUD abandonnerait la constructibilité de la parcelle E 812 de 1.446 m².

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.

Le cercle de réciprocité induit par la présence de l'exploitation agricole empêche la constructibilité de la parcelle. En revanche, si l'exploitation venait à péricliter, la parcelle serait constructible.

Le commissaire enquêteur ne peut que confirmer.

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.

Les parcelles objets du projet sont comprises dans l'emprise d'une Zone Naturelle Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 ce qui justifiait leur zonage en Np (Naturelle Protégée), car il s'agit de secteurs de grand intérêt biologiques ou écologiques qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées. Au regard de l'obtention du permis de construire un STECAL pourrait être prévu.

Eu égard à l'intérêt du projet et la détermination de sa promotrice, le commissaire enquêteur estime qu'en tout état de cause une solution doit être trouvée.

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 un croquis.

Les granges pourront faire l'objet d'un repérage pour qu'elles puissent changer de destination. Concernant la constructibilité des terrains sera étudié en post-enquête publique. A toute fin utile, il est rappelé qu'il est possible de construire des annexes et des extensions dans les zones agricoles et naturelles.

Les granges peuvent changer de destination, les annexes et extensions sont possibles, pour d'éventuelles constructions, même commentaire qu'au 17/ ci-dessus.

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.

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.»

Ainsi, ces destinations étant autorisées dans presque l'ensemble des zones, ce type de projet est réalisable sans zones Nenr. Les zones Nenr ont vocation à identifier des projets existants.

Pour le commissaire enquêteur il convient de garder à l'esprit que le PLUi ne règlemente que la constructibilité. Ainsi, il sera toujours possible de cultiver les parcelles qui se trouvent dans la zone Nenr.

24/ M. Jean-Paul PASQUET - Chambéry

Il écrit sur le registre dématérialisé que ces remarques portent sur la commune de Chéniers, secteur des Bigores, (il joint le 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.

Au regard des nouvelles législations relatives à l'urbanisme, ces parcelles ne sont pas situées dans une enveloppe urbaine suffisamment constituée pour pouvoir être constructible. En revanche, il est possible de construire des annexes et des extensions dans les zones agricoles et naturelles.

Le commissaire enquêteur ne peut que confirmer, ce terrain n'étant même pas localisé dans un écart.

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 Chapat et sur lesquelles est implantée l'entreprise artisanale Chapat, 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. »

Cette demande sera étudiée réunion en post-enquête publique avec les élus.

Cette requête mérite un traitement favorable.

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 ».

Ces bâtiments feront l'objet d'une identification pour le changement de destination.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

27/ Madame Evelyne MARGOT et Gilles GAZONNAUD – 23300 NOTH

Madame **GAZONNAUD** fait part que, dans la continuité de l'observation formulée par son 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. »

Cette demande sera étudiée en post-enquête publique. Toutefois, il n'est pas nécessaire que ces parcelles soient constructibles pour rénover les bâtiments qui se trouvent dessus. Pour rappel également il est possible de construire des annexes et des extensions en zone agricole et naturelle.

Le commissaire enquêteur en prend acte et ne peut que confirmer s'agissant des rénovations et des annexes et extensions.

28/ Madame Pascale FAVEROT – BOURBON L'ARCHAMBAULT

Elle expose qu'elle est propriétaire de la parcelle cadastrée No 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.

Cette parcelle se trouve hors de la partie actuellement urbanisée, ce qui justifie son classement en zone agricole. Cette demande sera étudiée réunion en post-enquête publique avec les élus.

Le commissaire enquêteur en prend acte. Cependant, environ la moitié de ce terrain de 3.148 m2, jouxtant la parcelle construite AK 102 ne pourrait-elle pas être rendue constructible ?

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.

Cette demande sera étudiée en post-enquête publique. Toutefois, il n'est pas nécessaire que ces parcelles soient constructibles pour rénover les bâtiments qui se trouvent dessus. Pour rappel également, il est possible de construire des annexes et des extensions en zone agricole et naturelle. Enfin, les bâtiments pourront tout à fait faire l'objet d'une identification pour les changements de destination.

Le commissaire enquêteur en prend acte et ne peut que confirmer s'agissant des rénovations et des annexes et extensions.

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 attenant 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.

Ces bâtiments feront l'objet d'une identification pour le changement de destination.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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.

Il pourrait être envisagé de changer le zonage pour de la zone agricole ce qui correspondrait davantage à la vocation de la zone. Cette demande sera étudiée en réunion post-enquête publique avec les élus

Le commissaire enquêteur estime que ce changement de zonage apporterait de la clarification, en effet, dans le projet de PLUi, la compatibilité des zones Nenr avec l'agrivoltaïsme n'est pas évidente.

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.

Ce type de projet peut se réaliser en zone agricole et naturelle. Il est possible d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent changer de destination. De plus, il est également possible de construire des annexes et des extensions en zone agricole.

Le commissaire enquêteur en prend acte et ne peut que confirmer à nouveau s'agissant des rénovations et des annexes et extensions.

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 :

« 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'Agrioltaïque, 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 ...*

Il n'existe pas de cartes communales sur le territoire du Pays Dunois. Concernant les protections des arbres, objets etc. Ces points ont largement été évoqués durant l'élaboration du PLUi, puisque chaque commune pouvait ajouter elle-même les éléments ou secteurs à protéger. Pour que ces modifications puissent être effectuées il est nécessaire de fournir une liste précise des parcelles concernées. Concernant les zones Nenr, elles répondent à des projets concrets sur le territoire.

Pour le commissaire enquêteur, cette contribution en ce qu'elle concerne le renouvelable intermittent est très orientée, uniquement à charge et non argumentée à l'exception du paysage qui est, pour d'aucuns, affaire de subjectivité. Pour le reste le bureau d'études a fait en sorte d'inventorier beaucoup d'éléments du petit patrimoine architectural et naturel. Mais des oublis sont possibles...

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 ?

Compte tenu de l'absence de construction dans le cadre du projet cela pourrait tout à fait être réalisé dans la zone actuelle.

Dont acte en l'absence de construction.

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). »

Pour rappel, il a été effectué pas moins de 2 réunions de zonage par bassin, puis ensuite deux réunions de zonages supplémentaires par commune pour que vous puissiez valider votre travail. De plus, depuis le début les élus ont tous accès au portail cartographique qui affiche le zonage et permet d'inscrire des remarques, or il n'a jamais été mis aucune remarque sur ces parcelles ou sur le village.

Les parcelles situées dans le bourg sont hors de la partie actuellement urbanisée c'est pour cela qu'elles sont en zones agricoles.

Concernant le village des Forges elles se trouvent également hors de la partie actuellement urbanisée. De plus, à l'instar des précédentes parcelles ces dernières n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Enfin, même remarque pour les parcelles du village du Rivaud et le village de l'Orme. De plus, on note une forte présence de bâtiments agricoles dans la zone et peu de construction, ce qui justifiait son classement en zone agricole.

En effet, l'on peut regretter, à défaut de plus de précisions sur les circonstances de cette intervention, cette contribution tardive d'un maire des 17 communes concernées, alors que ce projet de PLUi est en chantier depuis 2022 et qu'à priori les élus locaux ont tous été invités à y participer activement ... Il est probable également que l'objectif Zéro Artificialisation Nette est toujours difficile à digérer pour beaucoup de maires ruraux...

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 ayant 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 car il ne repose sur aucune vocation agricole effective de la parcelle, entrave un projet de construction réaliste ne nécessitant 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.

Cette parcelle se situe hors de la partie actuellement urbanisée ce qui justifie son classement en zone agricole. Pour rappel, l'article R151-22 du code de l'urbanisme édicte que « les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Les parcelles voisines sont construites et font partie de la PAU ce qui justifie ce classement.

Cette demande sera étudiée avec les élus en réunion en post-enquête publique.

Même si l'on peut contester sa situation hors PAU, une ou deux constructions supplémentaires (façade de 60mètres) contribueraient à une urbanisation linéaire le long de la route des Rapatriés, ce qui est contraire aux objectifs du PADD.

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...)

Les bâtiments qui se trouvent sur les parcelles pourront faire l'objet d'une identification pour pouvoir changer de destination. Il n'est en revanche pas nécessaire de les identifier pour les rénover. De plus, la zone agricole permet la réalisation d'annexe et d'extension.

Par ailleurs, il pourrait être envisagé la création d'un STECAL pour l'activité touristique. Cette demande sera étudiée en réunion en post-enquête publique avec les élus.

En revanche, compte tenu de la situation des parcelles, qui se situent trop loin d'une enveloppe urbaine existante pour pouvoir être constructibles, la réalisation de maison d'habitation ne sera pas possible.

Le commissaire enquêteur prend acte des deux possibilités évoquées dans les deux premiers paragraphes. Pour ce qui est de la constructibilité, il est effectivement possible d'affirmer qu'elles sont hors P.A.U. et donc inconstructibles.

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 Nnr, 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 pâture 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 entraînerait 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.**

La modification sera effectuée.

Même commentaire que pour l'observation 31/ : Le commissaire enquêteur estime que ce changement de zonage apporterait de la clarification, en effet, dans le projet de PLUi, la compatibilité des zones Nenr avec l'agrivoltaïsme n'est pas évidente.

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.

Dont acte.

Cette précision n'apporte pas d'éléments supplémentaires à la réponse donnée ci-dessus (N° 17/).

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.

Dont acte.

Cette précision n'apporte pas d'éléments supplémentaires à la réponse donnée ci-dessus (N° 10/).

41/ Madame Maryse et Monsieur 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.

L'identification des bâtiments pourra être réalisée.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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.

Cette parcelle se trouve hors de la partie actuellement urbanisée, sans compter qu'elle est d'une superficie de plus d'un hectare, ce qui a justifié son classement en zone agricole. Cette demande sera étudiée en réunion post-enquête publique avec les élus.

La superficie de ce terrain est en fait de plus de 01ha 68a. De ce fait, le contributeur aurait pu à l'aide d'un croquis matérialiser l'emprise de la future construction qu'il envisage. De plus, a minima pour sa partie nord pour plus d'un hectare, la qualification de situation en cœur de bourg me paraît pour le moins discutable.

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 Valette.

Ces projets sont réalisables en zone agricole. Il est en effet possible de construire des annexes et des extensions dans cette zone.

Concernant la seconde requête elle sera étudiée en réunion post-enquête publique avec les élus.

La réponse à la requête n° 1 a été maintes fois donnée. En ce qui concerne la requête n°2, il convient de se reporter au commentaire de l'observation N° 17/.

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 représentées 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 de 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.

Concernant la première remarque, il s'agit uniquement d'un problème informatique lors de l'exportation des plans, qui sera corrigé pour l'approbation du document.

Concernant le classement de certains villages en zone constructible, il s'agit d'un ensemble de critères cumulatifs, qui vont du nombre de logements, à leur éloignement les uns avec les autres, en passant par la présence ou non d'une activité agricole etc. Concernant le nom des villages, la base de données utilisée et une base de données gouvernementale, il est, dans ces conditions, difficile d'expliquer pourquoi le nom du village n'apparaît pas.

Il est important de noter le fait que le hameau soit en zone agricole n'empêche en rien le développement du bâti existant puisque dans ces zones, depuis la loi Macron de 2015, il est possible de réaliser des annexes et des extensions aux bâtiments existants dans les zones agricoles et naturelles.

De plus, plusieurs demandes ont porté sur l'identification des bâtiments anciennement agricoles pour qu'ils puissent changer de destination, et cela peut tout à fait être envisagé.

Concernant les demandes de constructibilité, cela sera étudié par les élus en réunion post-enquête publique.

Dont acte pour les anomalies du règlement graphique. Pour ce qui est du zonage et de la constructibilité, il convient de se reporter au commentaire de l'observation N° 17/.

45/ Madame Françoise **PORCHER**

1 – Cette contributrice demande à ce que la totalité des 2 circuits de randonnées pédestres 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 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.

L'identification des chemins de randonnées dans les documents d'urbanisme n'est pas une obligation et reste à la discrétion des élus. Ces derniers ont souhaité identifier les chemins qui n'étaient pas répertoriés dans le PDIPR, qui eux disposent déjà d'une identification. Si les élus le souhaitent cela pourra être rajouté.

Concernant les zones Nenr, elles répondent à des projets concrets.

Enfin, à l'instar des chemins de randonnée, les élus ont étudié les éléments à protéger. La fontaine étant sur une parcelle publique, il n'est pas nécessaire de pouvoir l'identifier pour la protéger, en revanche elle pourra être rajoutée si les élus le souhaitent.

Le commissaire enquêteur fait remarquer concernant les éoliennes et les parcs agrivoltaïques que ces installations sont soumises à une évaluation environnementale et ne peuvent être autorisées qu'après enquête publique. Un tel dossier comprend une étude d'impact réalisée par un bureau d'études indépendant, les avis des personnes publiques associées tels que la DDT, l'ARS, la DRAC, le SDIS etc et l'avis de l'autorité environnementale, (la MRAe). Enfin, l'arrêté d'autorisation ou de refus du Préfet est bien entendu susceptible de recours devant les juridictions.

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/**.

Ces parcelles se trouvent trop loin d'une enveloppe urbaine constituée pour pouvoir être rendue constructibles.

Avis déjà donné : « Ce terrain est situé en effet en effet à près de 300 mètres de la première construction du hameau de la Valette de Naillat, donc hors parties urbanisées. »

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 remarque n'appelle pas d'observation particulière.

Cette contribution est hors sujet pour ce qui est des exploitations agricoles. Pour ce qui est des éoliennes, se référer au commentaire de l'observation 45/ et à la 33/ pour le paysage.

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. »

Dont acte.

La problématique des logements vacants est traitée par Kartheo et constitue une préoccupation de tout un chacun et des élus. Outre le coût, l'on peut noter dans un territoire essentiellement rural le peu d'attractivité de ce type de logement, notamment pour les jeunes souhaitant un minimum de terrain pour s'installer dans un territoire rural.

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.

L'identification des chemins de randonnées dans les documents d'urbanisme n'est pas une obligation et reste à la discrétion des élus. Ces derniers ont seulement souhaité identifier ceux présents au document graphique. Si ces derniers le souhaitent, il sera possible de les rajouter.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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.

Cette demande sera étudiée avec les élus en réunion post-enquête publique.

A rattacher à l'observation 17/ ci-dessus et au commentaire y afférent, page 48

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. »

Dont acte.

Dont acte.

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

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.

L'OAP sera supprimée.

Dont acte cette suppression s'impose.

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.

Les projets peuvent être réalisés en conservant le zonage actuel. En effet, il est tout à fait possible de réhabiliter la grange sans avoir besoin de l'identifier. De plus, concernant l'extension, la parcelle 86 a été zonée un peu plus largement pour permettre la réalisation d'une annexe. Depuis la loi Macron de 2015, il est possible de réaliser des annexes et des extensions en zone agricole et naturelle. Enfin, la jurisprudence est très claire, il est tout à fait possible de pouvoir réaliser des annexes et des extensions même lorsque la parcelle est concernée par deux zonages.

Il convient en effet de donner satisfaction à ces contributeurs.

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.

Dont acte.

Sans commentaire.

56/ Monsieur Hervé MATHEZ– Maison-Feyne

Ce monsieur a demandé de 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.

Dont acte.

Il a été matériellement impossible en fin de dernière permanence de « traiter » 18 demandes. A posteriori il est possible de considérer, parmi ces 18 demandes, comme constructibles, sur Maison Feyne 2 terrains, les Nos B 816 et 817. Sur Fresselines les nos BM 204, 208 et 210 n'existent pas.

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.

Dont acte.

Dont acte.

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.

Cette parcelle est hors de la partie actuellement urbanisée, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Dont acte, cette parcelle de plus 2ha 90a n'est pas une dent creuse et peut être considérée comme hors partie urbanisée.

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 »

La première remarque ne relève pas du PLUi. Concernant la seconde remarque, le PLUi prévoit dans sa prospective la réintégration de logement vacant.

Pour la 1ère 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 2ème, que la vacance était une des pistes explorées par le PLUi . Mais la question du coût des rénovations lourdes et le souhait des nouveaux habitants de disposer dans nos territoires d'un minimum de terrain constituaient un frein.

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 ».

Concernant la première demande un STECAL a été prévu sur l'ensemble du site du motocross. Les élus étudieront la possibilité de le déplacer en post-enquête publique.

Concernant la seconde remarque, la parcelle se trouve trop éloignée d'une enveloppe urbaine constituée, la parcelle ne pourra pas être rendue constructible.

Dont acte.

61/ Monsieur Hervé PLANCHENault 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.

Les annexes et les extensions sont autorisées dans les zones U mais également dans les zones agricoles et naturelles du PLU.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

62/ NAILLAT

Monsieur le maire m'a apporté lors de la dernière 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 11°2298.
- 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.

Si les granges se trouvent en zone agricole et naturelle l'identification pourra être effectuée.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

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.

Cette demande sera étudiée lors de la réunion post-enquête publique.

Le commissaire enquêteur en prend acte. Il note toutefois que cette parcelle de 2.920 m² n'est pas une dent creuse et qu'elle ne peut pas a priori prétendre à la qualification d'extension de la PAU. (Voir p 33 et 34 du PADD).

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.

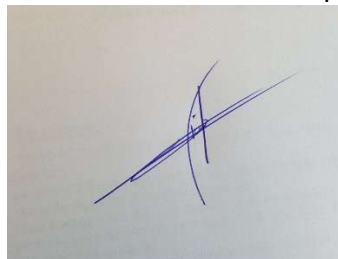
Mon mari et moi avons choisi la Creuse pour notre lieu de vie, parce que La Creuse est jusqu'aujourd'hui un département dans lequel la nature est encore préservée, pas trop modifiée. Les parcs éoliens blessent le paysage, détruisent le patrimoine bocager faunistique, floristique et touristique de la 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.

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fursac, le 05 mars 2026

Le commissaire enquêteur. Didier VINCENT



ANNEXES

Arrêté d'organisation de l'enquête

PIÈCES JOINTES (indépendantes du rapport)

- 1. Les 4 Registres d'enquête publique**
- 2. L'avis d'enquête publique**
- 3. Les parutions journaux**
- 4 Les 17 certificats d'affichage**
- 5 Le P.V. de synthèse**