

Communauté de communes du Pays dunois  
Enquête publique PLUi  
Feuillet n°..... Paraphe du commissaire enquêteur.....

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DUNOIS

REGISTRE D'ENQUETE

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

REGISTRE N° *V.N. (Dun Le Palestel)*



OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la Communauté de communes du Pays Dunois

Arrêté d'ouverture d'enquête n°20251128-68A en date du *28 novembre 2025*, transmis en préfecture le *15/12/2025*

Commissaires enquêteurs : M. Didier VINCENT, commissaire enquêteur titulaire et Mme Marie-Françoise MARCON, suppléante

Durée de l'enquête : **lundi 5 janvier 2026 de 9h00 au samedi 7 février 2026 à 17h00**, soit sur une durée de 34 jours consécutifs.

Siège de l'enquête : Communauté de communes du Pays dunois, 19 avenue de Verdun, 23800 DUN LE PALESTEL

Autres lieux de consultation du dossier : néant

Permanences du commissaire enquêteur :

- 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.

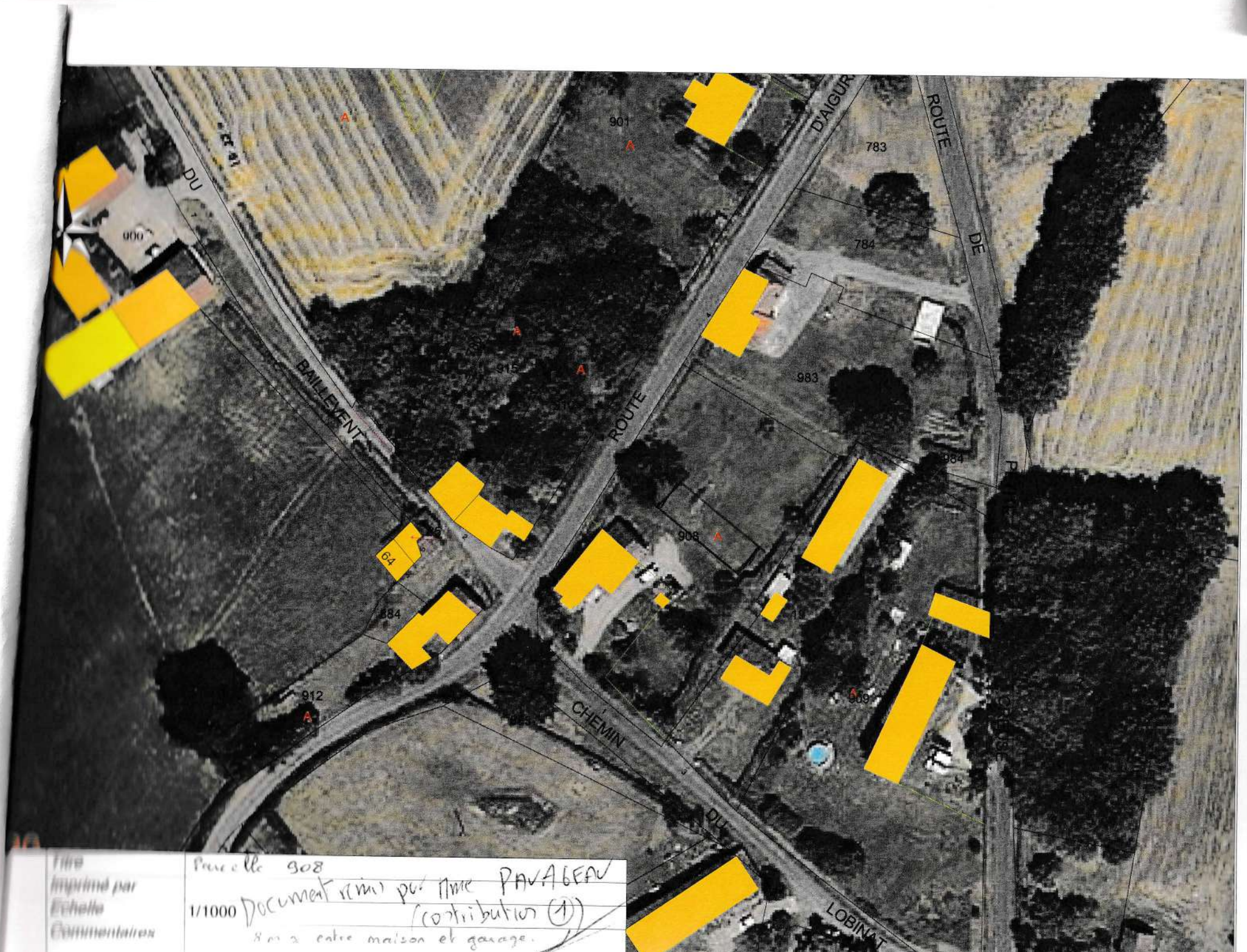
Registre d'enquête comportant : *15* feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur/président de la commission d'enquête destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire-enquêteur/président de la commission d'enquête à au siège de l'enquête soit Communauté de communes du Pays dunois, 19 avenue de Verdun, 23800 DUN LE PALESTEL



Document remis par  
Madame PARAGEAU  
(contribution ①)

E BOURG

Titre	
Imprimé par	
Echelle	1/1000
Commentaires	




Titre  
Imprimé par  
Echelle  
Commentaires

Parcelle 908  
1/1000 Document remis par Mme PAVAGEAU  
(contribution (1))  
8 m 2 entre maison et garage.

Permanence du 05 Janvier 2026  
09 heures

OBSERVATIONS :

NOM...PAVAGEAU.....	<p>Propriétaire : PAVAGEAU Nathalie et GIBARD Eric</p> <p>Nous sommes actuellement en train de travailler à un projet de construction d'un bâtiment accueillant 2 garages et 1 atelier sur notre parcelle 308 à Nouzerolles. Le projet est déjà bien avancé avec notre architecte - la construction se trouve en partie sur la zone délimitée par un rectangle bleu (OAP densité) (voir annexe plan joint) - Il est aussi prévu la mise aux normes de l'assainissement non collectif suite à l'étude faite par la SAUR, il y a quelques années - L'épandage pourrait se faire dans la partie du cadre bleu.</p>
PRENOM...Nathalie.....	
Adresse...1 chemin du Lobinat.....	<p>Aussi, je vous sollicite pour supprimer la zone OAP densité thématique sur notre parcelle OB 308 à Nouzerolles.</p> <p>Nous envisageons le dépôt du permis de construire dans le 1<sup>er</sup> semestre 2026 - le bâtiment serait positionner en parallèle de la voie "chemin du Lobinat" et perpendiculairement à la route d'aigurande.</p>
Code Postal...23360.....	
Commune...NOUZEROLLES	<p>N. PAVAGEAU</p> 
Parcelle concernée par l'observation...OB 308.....	
<del>NOM.....</del>	
<del>PRENOM.....</del>	
<del>Adresse.....</del>	
<del>Code Postal.....</del>	
<del>Commune.....</del>	
<del>Parcelle concernée par l'observation.....</del>	



OBSERVATIONS :

NOM AUSAIS  
 PRENOM Arnaud  
 Adresse le Bouchet  
 Code Postal 23360  
 Commune Nouzerelles  
 Parcelles concernées par l'observation 408-399-84  
396-86-80

Ces parcelles ont actuellement à l'étude sur un projet de gué voltairique.

M

A

OJ.M. 9096 à 17 heures fin première permanence


NOM GAZONNAUD  
 PRENOM Eugène  
 Adresse H. le Baty, enard  
 Code Postal 23300  
 Commune Noth  
 Parcelle concernée par l'observation 2197  
4


Nous demandons à ce que la parcelle 2197 dans le village de la Vallée de Naillet soit reconnue constructible. Elle se situe au cœur du village et borde la Route de Peux, donc directement accessible. Elle permettra au propriétaire de construire une petite maison de plain-pied de 150 m<sup>2</sup> environ. Cela permettra à toute la famille de se retrouver là où se trouvent ses racines familiales. Précisons que cette parcelle est déjà traversée par 3 conduites d'eau qui desservent 3 maisons. En outre, les contraintes jusqu'ici affichées, d'une nécessité de se situer à moins de 60 m d'au moins 3 maisons, sont absolument respectées. Ajoutons également que lors des échanges concernant le nouvel adressage, le maire de Naillet a attribué un numéro de rue à cette parcelle, dans l'éventualité de l'installation de nouveaux arrivants.

Complétons avec le fait que la Vallée de Naillet est un charmant petit village, où toutes les familles, attachées à leurs terres, ont fait tous les efforts nécessaires pour redonner vie à leur village, en renovant les maisons de leurs ancêtres pour y vivre à l'année. Ce qui est aussi bénéfique pour les communes elles-mêmes, limitant ainsi la désertification de nos campagnes.

Pozzani  
 27/1/2026

OBSERVATIONS :


<p>NOM... LAROCHE</p> <p>PRENOM... Daniel</p> <p>Adresse... 13 Jossnon</p> <p>Code Postal... 23160</p> <p>Commune... CROZANT</p> <p>Parcelle concernée par l'observation... 5</p>	<p>Pris connaissance du zonage et des réglementations concernant Jossnon et ses environs.</p> <p>RAS.</p> <p>Beau travail d'ensemble.</p> 
<p>NOM... COURATIER</p> <p>PRENOM... Josyane</p> <p>Adresse... 23360</p> <p>Code Postal...</p> <p>Commune... Neuzeryelles</p> <p>Parcelle concernée par l'observation... 800</p>	<p>Outre le fait que la surface en OAP délimitée bleue ampute mon terrain des 2/3, elle reconstruit l'ensemble du champ d'épandage avec regards qui constituent mon aménagement non collectif installé <u>le en 2024</u> !!! Ce dispositif résulte d'une procédure longue et complexe devant le T. A de Lamoignon.</p> <p>Pour ces raisons, je souhaite que ma parcelle soit retirée du périmètre bleu de l'OAP.</p>

 le 3 février 2026

OBSERVATIONS :

<p>NOM... COVRATIER</p> <p>PRENOM... Josyane</p> <p>Adresse .....</p> <p>Code Postal... 23360</p> <p>Commune... Neuzerailles</p> <p>Parcelle concernée par l'observation... 7</p>	<p>Sans remettre en cause le travail de Karthos et des conseillers qui l'ont guidé, on s'interroge sur certains choix. Il existe des parcelles en rose suffisamment vastes et accessibles qui pourtant ne sont pas incluses dans les périmètres plans d'OAP.</p> <p>A noter l'impact potentiel, au plan <u>TC</u> paysager, du projet d'échoppes par le N du village 5/2/26</p>
<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>Adresse .....</p> <p>Code Postal.....</p> <p>Commune.....</p> <p>Parcelle concernée par l'observation.....</p>	<p>07 Février 14 heures / Début 5<sup>e</sup> ne permanente</p> <p>1<sup>o</sup> Vu les familles HARCOT - BARRET - BONNIN.</p> <p>2<sup>o</sup> Vu Madame Flavie FERGAUD, pour sa fille Celine et Eléonore, une requête sur 8 pays et plan.</p> <p>3<sup>o</sup> Vu Mme Corinne PICARD, est venue vérifier que sa parcelle 115 à la Forge de Fresse limes était constructible.</p> <p>T'ai répondu favorablement</p>

OBSERVATIONS :

<p>NOM.....<u>MATHEZ</u>.....</p> <p>PRENOM.....<u>Hervé</u>.....</p> <p>Adresse.....<u>1 rue principale</u>.....</p> <p>Code Postal.....<u>23300</u>.....</p> <p>Commune.....<u>MAISON-FEYNE</u>.....</p> <p>Parcelle concernée par l'observation.....<u>1</u>.....</p>	<p>Je voudrais savoir si les parcelles suivantes peuvent être ou demeurer constructibles :</p> <p><u>Lafat</u> hameau Chadreugnat parcelles C 650 - B 299</p> <p><u>Villaud</u> hameau Les Genêts parcelles A 654 - 655 - 2744</p> <p><u>Crozant</u> hameau Villejoint parcelle D 179</p> <p><u>Maudon Feyne</u> hameau Le Champion parcelle B 1979 - 1980.</p> <p>Le boug parcelles B 816 - 817</p> <p>parcelles B 999 - 1009</p>
<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>Adresse.....</p> <p>Code Postal.....</p> <p>Commune.....</p> <p>Parcelle concernée par l'observation.....</p>	<p><u>Fresselines</u> hameau Les Forges parcelles BM 109 - 204 - 208 - 210</p> <p>BM 183 - 186.</p> <p style="text-align: right;"></p>

OBSERVATIONS :

NOM FOURNIOLX

PRENOM Gascal

Adresse Les Terres

Code Postal 23800

Commune St-Basile-Dunois

Parcelle concernée par l'observation.....

9

Q: les parcelles ex biens communaux sont-elles constructibles ?



→ 259, 257, 263

*[Signature]*

NOM G. P. = M. S.

PRENOM Jean

Adresse Av. Emile Guerin

Code Postal 23800

Commune Douze-Val

Parcelle concernée par l'observation.....

10

Parcelle ou constructible ? ?!

Devient en partie à être constructible

Parcelle

000 AB0073

*[Signature]*

OBSERVATIONS :


<p>NOM. Desrieux PRENOM. Fabrice Adresse 34 Baron Code Postal. 23360 Commune. Nouzouilles Parcelle concernée par l'observation. 11</p>	<p>* le Plui ne répond pas au problème de parcelle non exploitée par des Nouveaux propriétaires qui ne sont pas Agriculteur. - la Maison Neu Gueappe dans les Bouvry. le 07/02/2026.</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>NOM. BASGROT PRENOM. KEVIN Adresse La Querlière Code Postal. 23160 Commune. CROZANT Parcelle concernée par l'observation. 398</p>	<p>je suis président du Club de Motocross de Crozant, cette parcelle appartient à notre association et nous souhaitons construire des petites infrastructures types buvette, toilettes, garage pour rendre nos manifestations aux normes pour la réception du public.</p> <p><i>[Signature]</i></p>

OBSERVATIONS :

<p>NOM... BASGROT / Paquignon                  PRENOM... Kevin et Pauline                  Adresse... 13 la Quèllière                  Code Postal... 23160                  Commune... Cozant                  Parcelle concernée par l'observation... 1474                  parcelle au Pècher de Villard.</p>	<p>Nous avons acheté cette parcelle 1474, il y a plusieurs années, elle nous a été vendue comme parcelle constructible avec un certificat d'urbanisme. Aujourd'hui, nous avons appris qu'elle ne l'est plus, nous aimerions qu'elle soit de nouveau constructible.</p> <p style="text-align: right;"><del>Basgrot</del> <del>[Signature]</del></p>
<p>NOM... Basgrot                  PRENOM... Kevin                  Adresse... 13 la Quèllière                  Code Postal... 23160                  Commune... Cozant                  Parcelle concernée par l'observation... 534                  Parcelle au Raze de</p>	<p>J'ai acheté cette parcelle 534, il y a plusieurs années, elle m'a été vendue comme parcelle constructible. Aujourd'hui, je viens d'apprendre qu'elle ne l'est plus, j'aimerais qu'elle soit de nouveau constructible.</p> <p style="text-align: right;"><del>Basgrot</del></p>

Communauté de communes du Pays dunois

Enquête publique PLUi

Feuillet n° 11 Paraphe du commissaire enquêteur 

OBSERVATIONS :

NOM PLANCHENAULT

PRENOM HERVE

Adresse 9 LE CHAMPION

Code Postal 23800

Commune HAISON-FEYNE

Parcelle concernée par l'observation 256 b

15

Nous souhaitons construire une annexe de 70 m<sup>2</sup> au sol (Hangar mono-pente) sur notre parcelle située à Haison-Feyne.  
Ci-joint plan.



NOM TARDY

PRENOM Laurent

Adresse 7 Route de Bussière

Code Postal 23800

Commune MAILLAT

Parcelle concernée par l'observation

Commune de MAILLAT

16

Dépôt de parcelle à changement de Destination  
ci joint liste des parcelles



Communauté de communes du Pays dunois

Enquête publique PLUi

Feuillet n° 12 Paraphe du commissaire enquêteur 

OBSERVATIONS :

<p>NOM..... <u>BLANCHET</u> .....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>Adresse .....</p> <p>Code Postal.....</p> <p>Commune.....</p> <p>Parcelle concernée par l'observation.....</p>	<p>Mme Véronique BLANCHET est venue à 16h55 vérifier que <del>j'avais bien</del> son courrier- adresse à la Communauté de communes n'avait bien été transmis. Je lui ai répondu que oui et que sa requête serait traitée.</p> <p>A 17h05 = Fin de la dernière permunera</p>
<p>NOM.....</p> <p>PRENOM.....</p> <p>Adresse .....</p> <p>Code Postal.....</p> <p>Commune.....</p> <p>Parcelle concernée par l'observation.....</p>	

COMMUNE DE NAILLAT

Naillat, le 05 février 2026

MAIRIE

23800 NAILLAT

Tél. : 05.55.89.07.27.

Fax : 05.55.89.92.45.

Mail : mairie.naillat@gmail.com

**Objet : Sélection parcelles agricoles Commune Naillat**

**Enquête Publique : projet d'élaboration du PLUI du PAYS DUNOIS, du 05 janvier au 07 février 2026.**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez les lieux-dits pour lesquels nous demandons des modifications des granges agricoles, en vue d'un changement de destination :

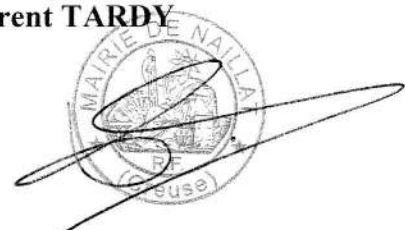
- Les Aires : parcelles section E n° 159 et 684
- Les Granges : parcelles section D n° 734, 736, 737, 738, 784, 781, 787, 756, 762, 754, 2455, 2454, 746 et 749.
- Plantadis : parcelles section D 1543, 1540, 1544, 1529, 1528.
- Les Sècheresses : parcelle section D n°2298.
- Le Bost : parcelle section 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° 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.

Vous trouverez ci-joints les plans correspondants.

Je vous remercie, monsieur le Commissaire enquêteur de prendre en compte notre demande et je vous adresse l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,

**Laurent TARDY**



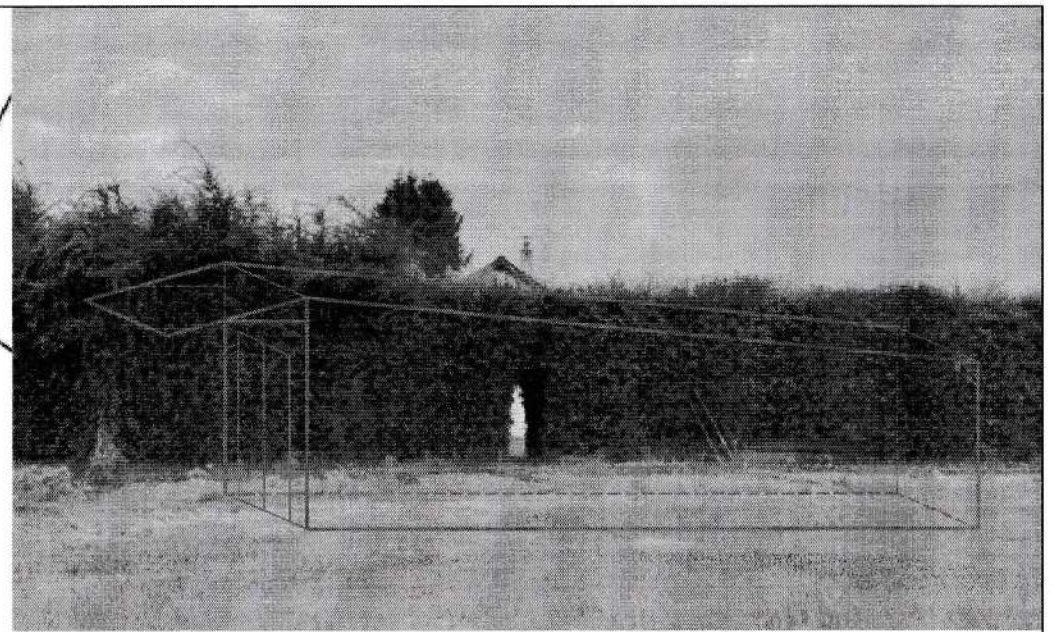
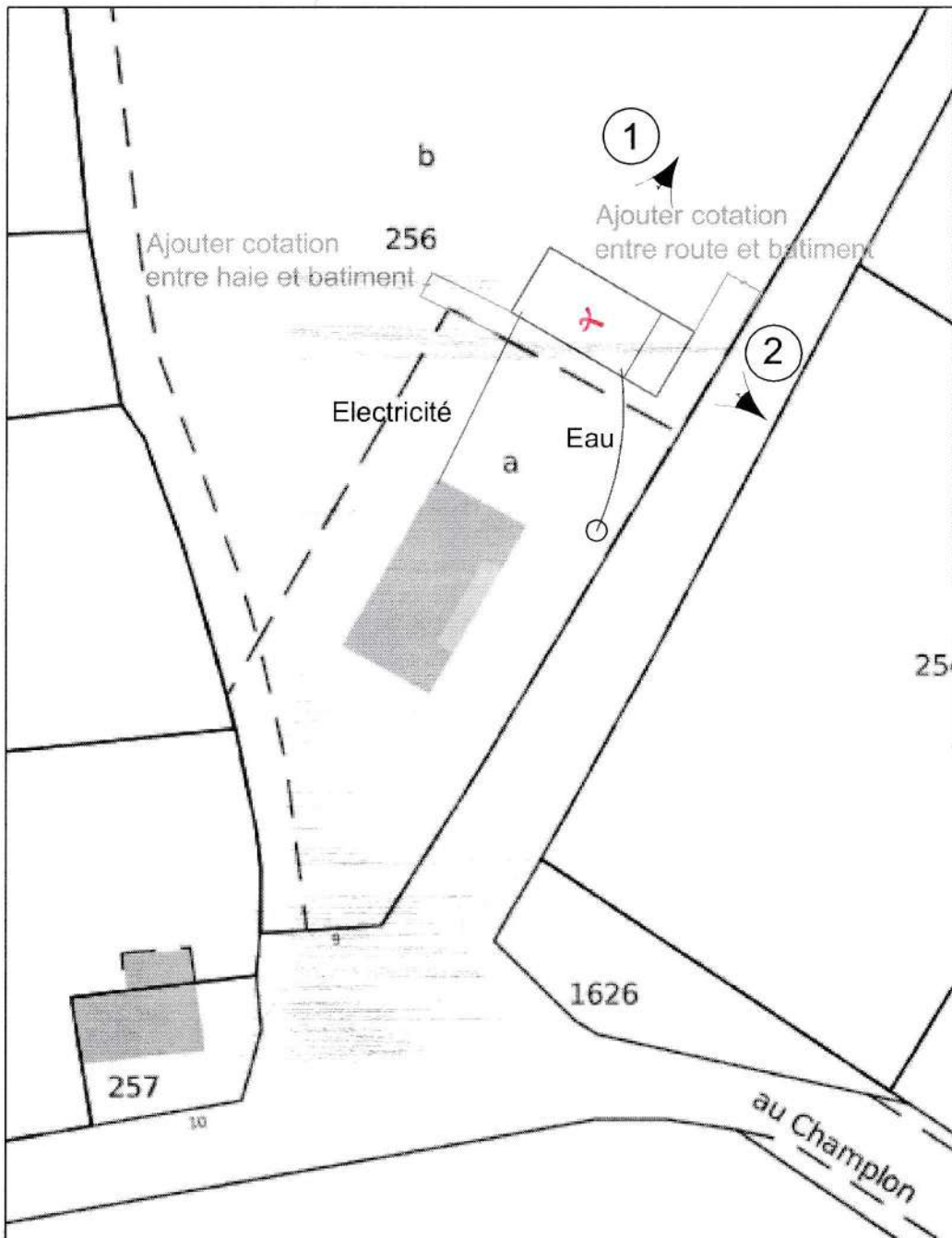


Photo 1

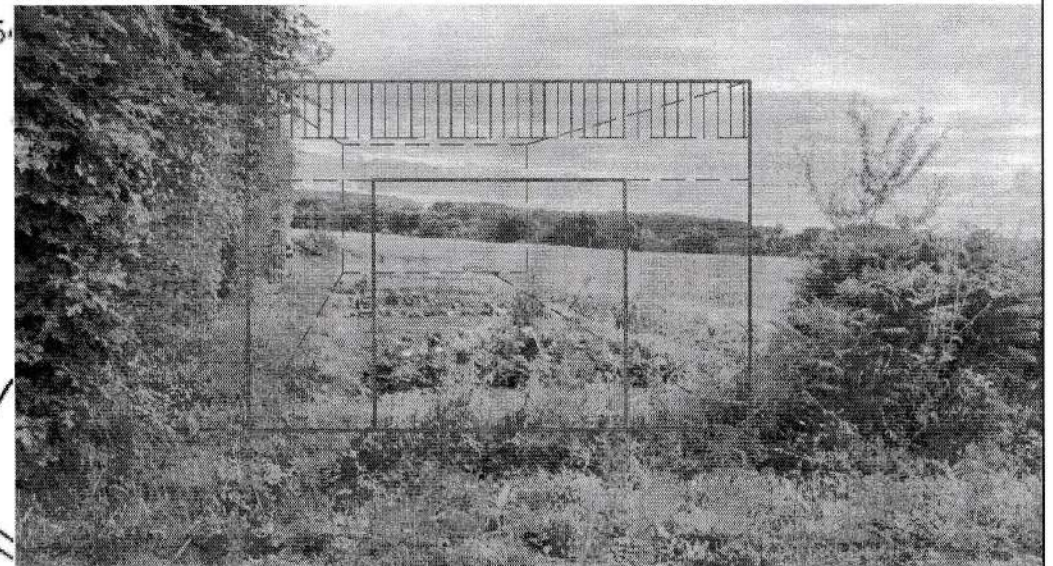


Photo 2

21/07/2025  
Ech: -

Maison - Propriété de M. et Mme Planchenault  
Lieu : Le Champion - 23800 Maison-Feyne

Extérieur - Etat projeté  
Création d'un hangar de 12 x 6 m

Mme Céline PERGAUD  
M Maxime MAZET  
22 CHEMIN DE LA BARDE  
23800 NAILLAT

Monsieur le Commissaire Enquêteur

La Barde le 07/02/2026

**Objet : PLUi du pays dunois – Demande de reclassement de la parcelle cadastrale**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes un jeune couple souhaitant nous installer durablement sur la commune de Naillat au hameau de la Barde. Futurs propriétaires d'une grange familiale située sur la parcelle SECTION OE 0086 et OE 1952 -plan ci-joint-, 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.

### **1. État des lieux et projet**

La parcelle concernée se compose d'une grange existante en zone UH (photos ci jointes) et d'une partie attenante classée en zone A (agricole). Ce terrain qui nous appartient n'est plus exploité à des fins agricoles depuis de nombreuses années et ne fait l'objet d'aucun bail rural. Notre projet consiste à :

- **Réhabiliter le bâti ancien** (la grange) pour en faire notre résidence principale, préservant ainsi le patrimoine bâti de la commune.
- **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 (extension de la zone UH sur la parcelle OE 0086 de 500 m<sup>2</sup>)
- **Projet à court terme** : Contrairement à des demandes spéculatives, notre projet est finalisé. Nous sommes un jeune couple prêt à déposer le permis de construire dès la validation du nouveau PLUi pour une installation à court terme.

### **2. Justification de la demande de reclassement en zone UH**

Nous sollicitons le passage de la partie située en zone A vers la zone UH pour les motifs suivants :

- **Absence de conflit avec l'activité agricole** : Notre installation n'entrave aucune exploitation active.
- **Densification raisonnée** : Plutôt que de consommer de nouveaux espaces naturels vierges, notre projet valorise une structure existante et s'inscrit dans la continuité du hameau.
- **Dynamisme local** : En tant que jeune couple, notre installation contribue à la vitalité démographique de la commune, au maintien des services et des écoles.

### **3. Engagement environnemental**

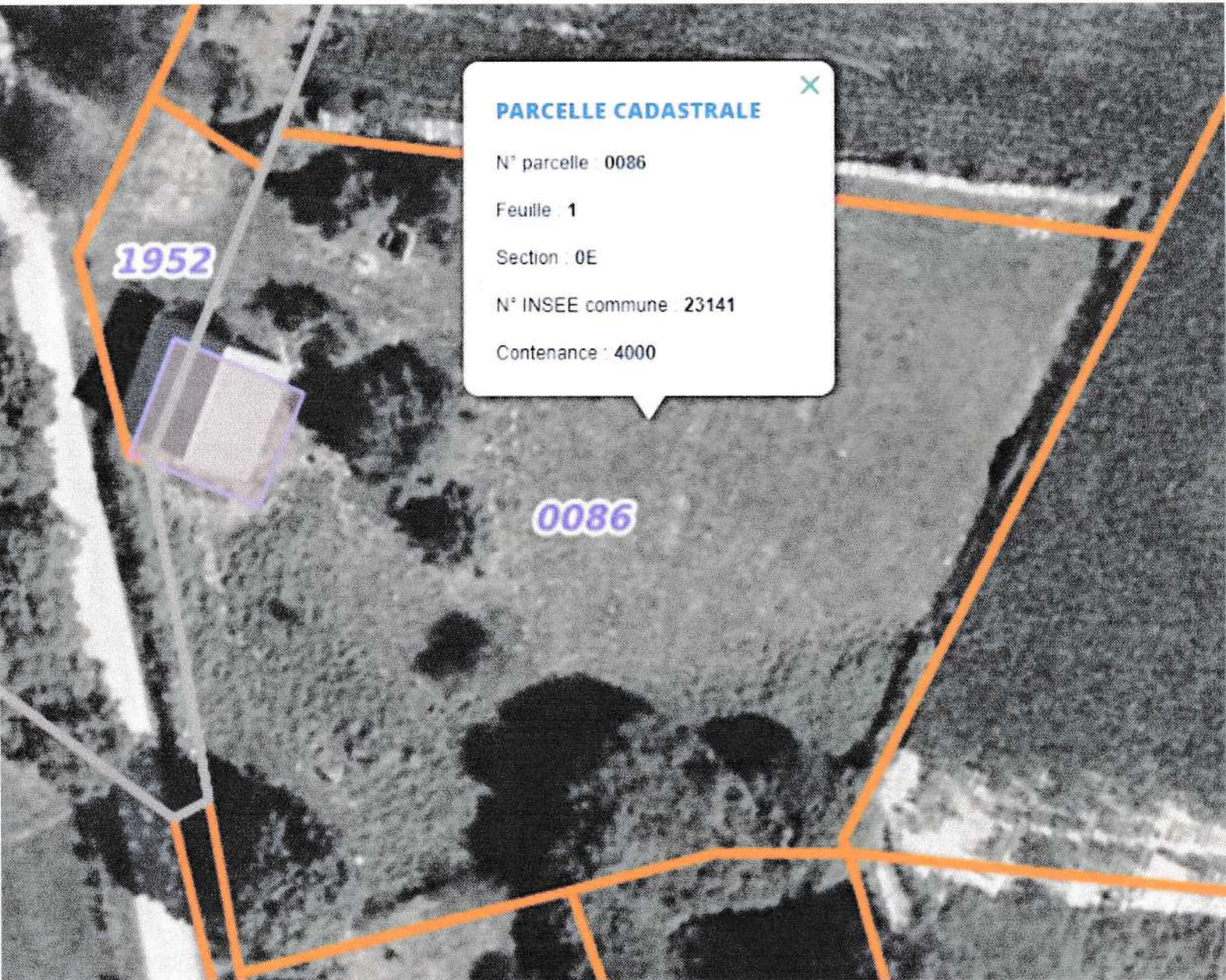
Nous nous engageons à respecter une insertion paysagère soignée et à limiter l'imperméabilisation des sols, afin que cette extension reste en harmonie avec le caractère rural de la zone. Notre démarche s'inscrit dans une volonté de revitalisation du hameau. En autorisant ce changement de destination et ce léger ajustement de zone, la communauté de communes favorise l'accueil de nouveaux actifs sans porter préjudice à l'économie agricole locale.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre démarche, qui conditionne notre capacité à concrétiser ce projet de vie au sein de notre commune Naillat.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour une visite sur site.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Céline PERGAUD  
Maxime MAZET



**PARCELLE CADASTRALE** ✕

N° parcelle : 0086

Feuille : 1

Section : 0E

N° INSEE commune : 23141

Contenance : 4000

1952

0086

JONARD Jacqueline  
15, rue du Petit Bontemps  
87920 CONDAT SUR VIENNE

Tél : 06 80 03 99 11  
05 55 31 20 96

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DUNOIS**  
**19, avenue de Verdun**  
**23800 DUN LE PALESTEL**

Condat, le 16 janvier 2026

**A L'attention de Monsieur Didier VINCENT**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, j'ai déposé une demande de Certificat d'Urbanisme à la Mairie de DUN. Je souhaitais vendre une parcelle de terrain d'environ 1500 ou 2000 m<sup>2</sup>, objet du terrain cadastré AR.99, sis rue du Château d'Eau à Dun-le-Palestel 23800, pour une construction d'une maison d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Fin septembre très surprise, je reçois : Certificat d'Urbanisme délivré au nom de la commune « opération non réalisable » - dossier n° CUB 023 075 25 X0016.

Sachant que les parcelles AR.100 et AR.98, il y a une maison sur chaque, en face l'autre côté de la rue également.

La rue du Château d'Eau, la rue des 4 Chemins, route de Guéret etc.... est une zone urbanisée.

Je vous prie de bien vouloir m'excuser de ne pas pouvoir assister à une réunion, mais en raison des problèmes de santé, je ne peux pas me rendre en Creuse. Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous remercie par avance de bien vouloir étudier mon dossier.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

PJ : plan de la zone pavillonnaire  
CU





• outils avancés

S'informer

Imprimer



**PRÉFÈTE  
DE LA CREUSE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Commune de Dun-le-Palestel

dossier n° CUb 023 075 25 X0016

date de dépôt : 01 juillet 2025

demandeur : Madame JONARD Jacqueline

pour : la construction d'une maison d'environ  
100 m<sup>2</sup>

adresse terrain : rue du Château d'Eau, à Dun-  
le-Palestel (23800)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération non réalisable**

Le maire de Dun-le-Palestel,

**Vu** la demande présentée le 01 juillet 2025 par Madame JONARD Jacqueline demeurant 15 rue du Petit Bontemps, Condat-sur-Vienne (87920), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré AR-0099
  - situé rue du Château d'Eau  
23800 Dun-le-Palestel

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'environ 100 m<sup>2</sup> ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le Règlement National d'Urbanisme (RNU) applicable sur le territoire de la commune de Dun-le-Palestel ;

**Considérant** qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, la commune de Dun-le-Palestel est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;

**Considérant** que dans ces circonstances, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme précise que les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ;

**Considérant** que le projet de construction d'une maison d'habitation doit être implanté hors des parties urbanisées ;

**Considérant**, en effet, que les maisons existantes sont situées de l'autre côté de la voie communale dont la largeur supérieure à 6 m constitue une rupture physique ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AR-0099 n'est pas desservie par le réseau d'électricité basse tension ;

**Considérant**, cependant, que l'article L.332-17 du même code stipule que « *La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.* » ;

**Considérant** qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2025 ;

## CERTIFIE

### Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

### Article 2

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 1<sup>er</sup> septembre 2025, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### Article 3

Le terrain étant situé dans une commune régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5, art. L.111.6 à L.111-10, art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

### Article 4

Le terrain est grevé d'une servitude d'utilité publique aéronautique de type T7 établie hors des zones de dégagement.

### Article 5

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI		
Électricité	NON			
Assainissement collectif	NON			
Voirie communale	OUI	OUI		
Sécurité incendie	OUI	OUI		

### Article 6

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

<b>TA Communale</b>	Taux = %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,50 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %
<b>Redevance bureau</b>	Sans objet

## Article 7

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

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

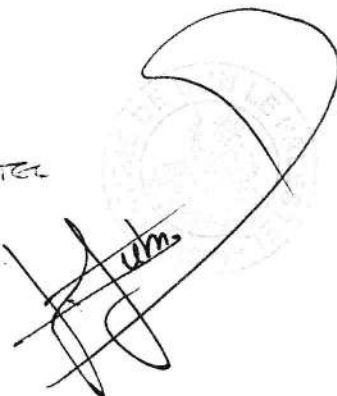
### **Participations préalablement instaurées par délibération : néant**

## Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

DUIN LE PALESTEL  
Fait le 23 10 31 2025

Le Maire, de DUIN LE PALESTEL  
M. Laurent DAUJANDY



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

l  
c  
C  
te  
C  
de  
ve  
l'a  
Co  
d'u

DUN LE PALESTEL, le 14 janvier 2026

Thierry et Véronique BLANCHET  
12 Voie de la Claudière  
23800 DUN LE PALESTEL

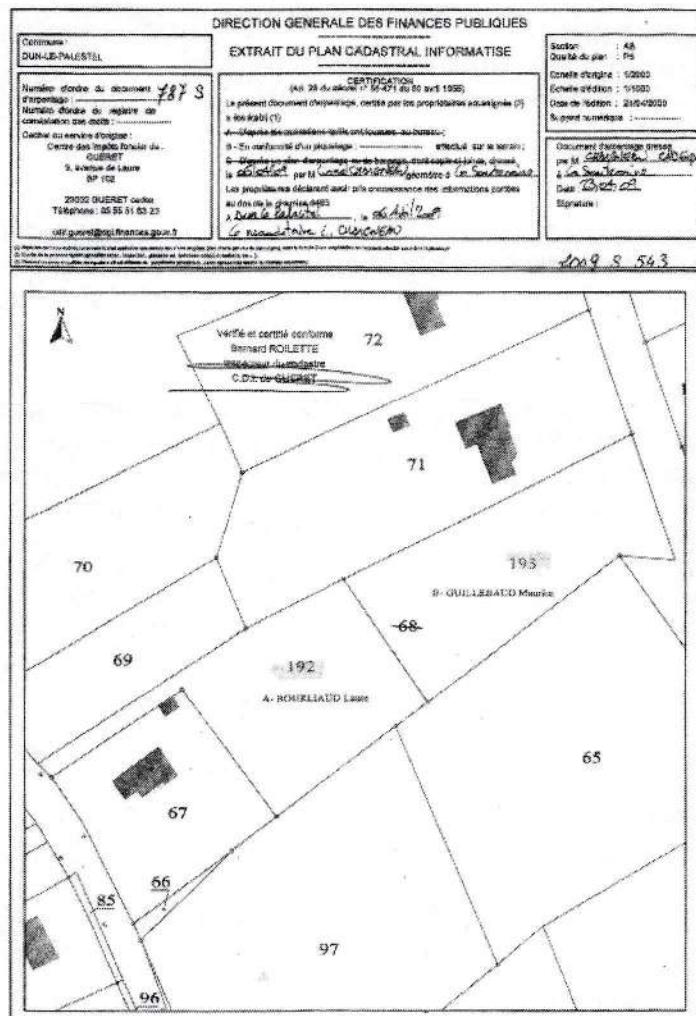
à

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Communauté de communes du Pays dunois  
19 Avenue de Verdun  
23800 DUN LE PALESTEL

**OBJET : Enquête publique PLUI pays dunois – Demande de suppression fond de jardin et modification densité de 2 parcelles constructibles**

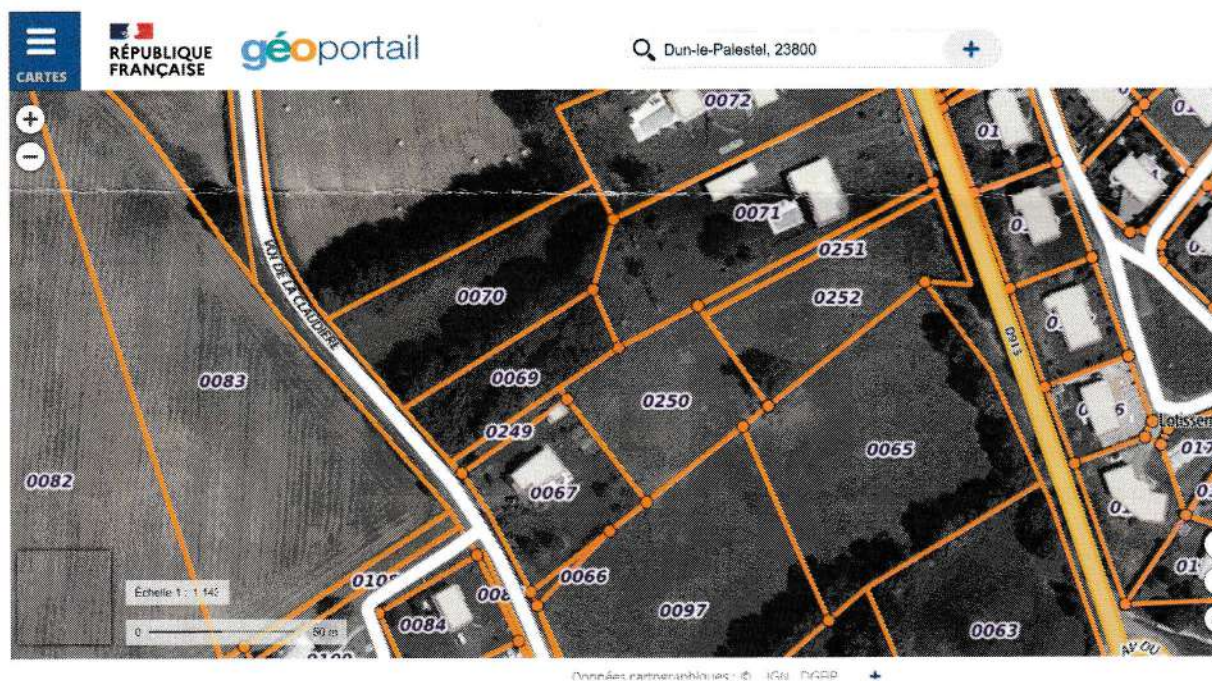
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaires de notre maison d'habitation sur la parcelle AB 67, Voie de la Claudière à DUN LE PALESTEL et de deux parcelles AB 192 et AB 193, dont la division cadastrale de la parcelle primitive AB 68 a été publiée lors de notre acquisition le 19/10/2023 à l'Etude de Maître Laurent LOYTIER. Celle-ci a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable par arrêté en date du 04/01/2023. Le plan du cadastre ayant servi au projet du PLUI n'est donc pas à jour.



Dans le cadre de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays dunois, à la lecture du document graphique, nous constatons une erreur d'appréciation d'une partie des parcelles AB 192 et AB 193 qui sont caractérisées par « un fond de jardin ». Or, 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.

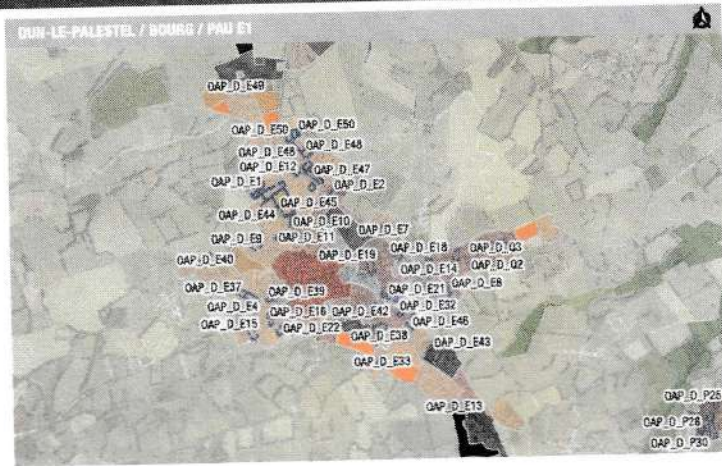
Nous précisons que ces 2 lots ont désormais un accès par l'avenue du Berry.



Nous sollicitons, 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, nous sollicitons 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 parcelle AB 250 (2483 m<sup>2</sup>) desservie par la parcelle d'accès AB 251 et parcelle AB 252 (2636 m<sup>2</sup>), les deux entrées se situant désormais Avenue du Berry.

### OAP THÉMATIQUE // 3. Densité minimale à atteindre



Surface	Lieu-dit	Commune	Référence OAP	Nombre de logements	Densité	Références cadastrales
1642	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E1	2	11	075000AB0069
3288	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E1	4	11	075000AB0070
5703	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E51	6	11	075000AB0068
2844	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E2	3	11	075000AC0003
1032	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E3	1	11	075000AB0119
2610	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E7	3	11	075000AC0035
2285	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E8	3	11	075000AS0057
3083	BOURG	DUN-LE-PALESTEL	OAP_D_E10	3	11	075000AB0217

En vous remerciant de l'attention que vous portez à vos requêtes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

*Handwritten signature in blue ink.*

De :  
Madame Catherine DAUBY  
25, Avenue Benjamin Bord  
23800 Dun-le-Palestel  
05.55.89.02.85  
catherine.dauby@wanadoo.fr

A :  
Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur  
du PLUi du Pays Dunois

Objet : Observation et requête relatives au classement de la parcelle AS0081 –  
Commune de Dun-le-Palestel – PLUi du Pays Dunois

*Copie à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Dunois*

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je, soussignée Catherine DAUBY, propriétaire de la parcelle cadastrée AS0081 sur la Commune de Dun-le-Palestel, souhaite formuler une observation dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Dunois.

Dans le projet de PLUi soumis à enquête, cette parcelle est classée en zone agricole (A) alors qu'elle était précédemment constructible et qu'elle est :

- contiguë à une parcelle déjà construite, issue de la même parcelle originelle que la mienne (avant redécoupage parcellaire) ;
- desservie par les réseaux existants (eau, électricité, voirie) ;
- située à l'intérieur du périmètre d'agglomération du territoire communal (l'entrée de bourg se situe en amont de ladite parcelle) ;
- en face de l'école maternelle communale.

La parcelle est par ailleurs attractive et a fait l'objet de plusieurs propositions d'achat, démontrant son intérêt constructible, propositions que j'ai refusées en raison de mon projet personnel de construction d'un logement performant sur le plan énergétique dans les prochaines années. Ce projet, fort de sa proximité avec le service public de l'école proche, contribuerait -entre autres- à l'atteinte du « point-mort », décrit à l'action 25 (orientation 12) du PADD. Enfin, ce projet s'inscrit pleinement dans l'objectif précisé à l'action 18 (orientation 9) du PADD.

Par ailleurs, 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. Avec le concours de l'action 26 (orientation 13) du PADD caractérisant la Commune de Dun-le-Palestel comme unique « pôle principal » de logements à créer, ces équipements confirment sans ambiguïté la vocation urbaine et constructible de la parcelle AS0081.

Son classement en zone agricole alors qu'aucun changement de destination du terrain n'a été réalisé et qu'il ne correspond pas aux besoins agricoles environnants, me semble injuste et préjudiciable.

Au regard de ces éléments, le classement en zone agricole apparaît incohérent et contestable, car :

1. Il rompt la continuité urbaine immédiate avec les parcelles voisines construites ;
2. Il ne repose sur aucune vocation agricole effective de la parcelle ;
3. Il entrave un projet de construction réaliste, conforme aux orientations générales du PLUi (densification raisonnée, continuité urbaine, respect des équipements publics existants), et conforme à l'action 28 (tiret 2) (orientation 13) du PADD puisque la situation de la parcelle AS0081 ne nécessite pas le recours à des dépenses publiques d'aménagement pour la doter d'une construction ;
4. Le règlement graphique de la zone environnant la parcelle AS0081 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.

Je 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 demande correspond tout à fait aux trois premières ambitions du PLUI décrites à l'action 34 (orientation 15) du PADD ainsi qu'aux trois premiers axes de l'action 37 (orientation 15) du PADD.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente observation et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Dun-le-Palestel, le 31 Janvier 2026,

Catherine DAUBY

