



PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU PAYS SOSTRANIEN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN

Note de Prise en considération des observations

- 1) De la MRAE**
- 2) des Personnes Publiques Associées (PPA),**
- 3) du public et du rapport du commissaire enquêteur**

Annexe à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLUi

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier de modification n°1 du PLUi prescrit par arrêté du Président du 10 février 2022.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation de l'Autorité Environnementale, des échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de modification n°1 du PLUi sont exposés.

1/ Prise en considération des observations de la MRAE

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays Sostranien a été approuvé le 16 décembre 2019 et a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 24 juillet 2019.

Suite à une consultation de l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas portant sur la modification n°1 du PLUi, la MRAE dans son avis n°2022DKNA59 du 20 avril 2022 a soumis le dossier à évaluation environnementale.

La MRAE a été saisie le 10 janvier 2023 afin de donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Cet avis n°MRAE 2023ANA25 de l'autorité environnementale a été rendu le 6 avril 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAE Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Point 1 - Justification de la réduction de la zone Ux dans le secteur de la carrière de Chansaud à Saint-Agnant-de-Versillat

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande de confirmer que l'implantation d'une centrale photovoltaïque est bien compatible avec les dispositions de remise en état du site.

Prise en compte de la collectivité

La collectivité, par son action et en cohérence avec le PADD de son PLUi ouvre la **possibilité** à l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur une friche industrielle.

La collectivité n'est pas responsable de la faisabilité du projet. Dans le cadre de l'implantation de la centrale, le porteur de projet sera soumis en fonction de la puissance qui sera installée ¹ soit à une procédure de cas par cas, soit à évaluation environnementale. Dans ce cadre, il devra démontrer la compatibilité de son projet avec les dispositions de remise en état du site.

Il n'est pas du ressort de la collectivité de financer une étude qui relève des obligations d'un porteur de projet privé.

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande de présenter la stratégie de développement d'énergies renouvelables sur le territoire intercommunal au regard de critères environnementaux afin d'expliquer les raisons du choix d'implantation d'un projet photovoltaïque sur le site de la carrière au lieu-dit *Chansaud*.

¹ Point 30 de l'annexe à l'article R122-2 à Annexe à la section 1 du chapitre III du titre IX du livre V

Prise en compte de la collectivité

La stratégie de développement des énergies renouvelable est clairement énoncée dans le PADD en particulier pour l'énergie solaire :

Développement d'une politique énergétique solaire en lien avec les activités de recherche et de développement existantes et à venir sur le territoire. Le territoire accompagne en priorité les projets :

- ↗ en zone bâtie sous condition de s'insérer harmonieusement dans le paysage,
- ↗ qui ne réduisent pas les surfaces agricoles, naturelles ou boisées,
- ↗ **valorisant les friches industrielles et les sites pollués, les sites anthropisés ou artificialisés.**

Le site de la carrière de Chansaud répond aux critères de priorisation des projets. Le projet n'affectera pas de zones humides. L'aspect paysager devra être traité lors de la conception du projet.

Point 2 : Justification de l'identification de bâtiments pouvant changer de destination

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande de poursuivre la réduction du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination au regard de l'armature territoriale souhaitée par la collectivité, en tenant compte de critères environnementaux.

Elle recommande de rationaliser l'offre de logements (logements neufs, changement de destination, reconquête de logements vacants) autour d'un projet d'armature intercommunale cohérent avec la démographie territoriale constatée.

Prise en compte de la collectivité

La collectivité envisage de retirer 10 bâtiments de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, afin d'éviter les zones humides. La liste des nouveaux bâtiments est ainsi réduite à 56 bâtiments en zone A, et 3 bâtiments en zone N. De plus, la collectivité précise que sur les 417 bâtiments pouvant changer de destination dans le PLUi en vigueur, seuls 7 d'entre eux ont été transformés en habitation, soit moins de 2%.

Le PLUi du Pays Sostranien a priorisé l'offre foncière en fonction de l'armature territoriale. Comme le précise le rapport de présentation, la satisfaction des besoins fonciers est portée en priorité sur le pôle sostranien. Les 4 communes du pôle présentent plus de 65 % de l'offre foncière totale et 84 % des surfaces en extension. Le PLUi procède donc à un renforcement des centralités urbaines du territoire à travers un effort résidentiel orienté principalement sur les communes du pôle Sostranien. (cf page 46 du rapport de présentation du PLUi)

Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination, ces derniers répondant à une disposition spécifique du code de l'urbanisme pour les zones N ou A des plans locaux d'urbanisme, ils sont de fait situés hors pôle urbain. Ils s'inscrivent en complémentarité de l'offre foncière nouvelle ou optimisée au sein des enveloppes existantes.

Point 3 : Prise en compte des zones humides

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE considère que la modification de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme protégeant une zone humide au sud de la zone Ux n'est pas justifiée. La protection initiale doit être maintenue, conformément à l'arrêté d'autorisation d'exploitation de la carrière.

Prise en compte de la collectivité

Il n'y aura pas modification de la protection de la zone humide située au sud de la zone Ux. Il y a une erreur matérielle dans le dessin présenté dans le dossier.

La protection initiale persistera dans le document final.

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande, comme cela a déjà été fait dans la décision après examen au cas par cas, de poursuivre la démarche d'évitement des zones humides en les caractérisant en application des dispositions de l'article L. 211- 1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique).

La MRAE recommande également de reporter, dans le règlement graphique, le périmètre des zones humides ainsi actualisé et de protéger ces habitats au titre des « éléments de paysage à protéger » en application des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Prise en compte de la collectivité

Le principe de base que souhaite appliquer la communauté est : aucune construction, installation ni aménagement en zone humide :

« Article A.1.1 – en plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé. »

Lorsque cela sera nécessaire et en fonction des projets, des caractérisations ponctuelles des zones humides seront menées.

Les documents graphiques du PLUi seront alors remis à jour en fonction des résultats de ces investigations.

Point 4 : Prise en compte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande de caractériser, lorsqu'elles existent, le fonctionnement des installations d'assainissement individuelles et de présenter une carte d'aptitude des sols permettant de s'assurer des conditions de non dégradation du milieu naturel pour les changements de destination planifiés.

Prise en compte de la collectivité

La Communauté de communes se rapprochera des services du SPANC pour collecter les données disponibles. Il serait envisagé de créer une base de données permettant de connaître les causes de dysfonctionnement des assainissements autonomes par village.

Il n'est pas sûr que les données soient disponibles ou exploitables.

Point 5 : Caractère suffisant de la ressource en eau

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande de présenter le programme de travaux prévu pour améliorer le rendement des réseaux existants. L'amélioration de ces derniers doit précéder leur extension dans une perspective d'économie de la ressource.

Prise en compte de la collectivité

La Communauté de communes se rapprochera du gestionnaire du réseau afin de savoir si un tel programme de travaux existe.

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande à nouveau de préciser les capacités résiduelles des captages d'eau de l'ensemble des secteurs concernés par les changements de destination et les perspectives d'augmentation de la consommation d'eau induite par la modification n°1 du PLUi.

Prise en compte de la collectivité

Les données actuellement disponibles concernant les capacités résiduelles des captages d'eau sont celles présentées dans l'évaluation environnementale.

La consommation moyenne d'une famille de 4 personnes est de l'ordre de 160 m³ / an (source INSEE). Le changement de destination des bâtiments sera de l'ordre de 5 à 10 par an, soit une augmentation de la consommation induite par la modification n°1 de 800 à 1600 m³, répartie sur l'ensemble des réseaux de la Communauté de communes. À cause de la dispersion des bâtiments, la pression sur le réseau se fera de façon très diffuse et ainsi bien plus acceptable.

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE relève par ailleurs que le dossier ne permet pas d'appréhender la vulnérabilité au risque incendie des secteurs concernés par la modification n°1, ni les dispositifs existants et prévus en

matière de défense contre l'incendie. Elle recommande de préciser les dispositifs existants et à réaliser pour assurer la défense contre l'incendie, alors que ce risque devient plus prégnant.

Prise en compte de la collectivité

Comme pour la ressource en eau ou l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination est une première étape, indispensable au changement de destination, mais qui ne présuppose pas de la faisabilité du projet de changement de destination. La faisabilité sera étudiée lors du dépôt de permis de construire, selon un ensemble de paramètres.

Les communes renseignent, pour tous les projets, la présence de dispositifs existants ou prévus pour assurer la défense incendie. C'est sur la base de ces informations que l'instruction est réalisée. Si cette information n'est pas suffisamment renseignée, le service instructeur consulte systématiquement le SDIS 23.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions sur la base de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité et à la salubrité.

Le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) est en cours de révision en Creuse et permet une adaptation au cas par cas en fonction des dessertes et de l'appréciation des risques par les professionnels.

Point 6 : Incidences sur les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre

Observation et/ou recommandation de la MRAE

La MRAE recommande, afin de limiter la demande de transport, de privilégier le changement de destination des bâtiments les plus proches des pôles urbains, dans une perspective de limitation de la demande de transport et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Prise en compte de la collectivité

La structure de l'habitat et la dispersion importante des pôles urbains (et donc des pôles d'emplois) dans le département de la Creuse ne permet guère de concentrer l'urbanisation. La nécessité actuelle d'utiliser des moyens de transport individuel ne paraît pas pouvoir être changé à court ou moyen terme.

2/ Prise en considération des échanges avec les PPA

Abrogation de l'arrêté de biotope – étang de la Chaume

Le projet de modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien envisageait la modification d'une partie du zonage Nt sur la commune d'Azérables au nord de l'étang de la Chaume. En effet, ces parcelles étaient réglementées par un arrêté de biotope qui interdisait certains usages. Or, une partie des parcelles situées en Nt ne permettait pas une bonne prise en compte de l'arrêté de biotope.

La Préfecture a porté à connaissance de la Communauté de Communes l'arrêté n°23-2022-10-12-00002 portant abrogation de l'arrêté préfectoral n°90-1472 du 28 août 1990 portant création d'une réserve biologique sur le territoire des communes d'Azérables et de Vareilles.

Ainsi, le motif de modification de zonage n'ayant plus lieu d'être, la Communauté de Communes n'envisage plus de modifier le zonage de la zone Nt au nord de l'étang de la Chaume.

Observations de la DDT concernant la cartographie secteurs de la Gare et de la Prade

La DDT souligne l'importance de mettre en cohérence les différents documents, notamment le rapport de présentation, les OAP et le règlement graphique.

La Communauté de Communes envisage de prendre en compte ces différents points dans le projet de modification n°1 du PLUi.

Observations de la DDT concernant l'article A.2.1.1 du règlement écrit suite à loi du 10 mars 2023

Suite à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, la DDT préconise de modifier l'article A.2.1.1 du règlement écrit applicable dans la zone agricole, afin qu'il s'aligne sur la nouvelle rédaction de l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme en matière de production d'énergies renouvelables.

La Communauté de communes envisage de revoir la rédaction de l'article A.2.1.1 du règlement écrit afin de s'aligner sur la nouvelle rédaction de l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme en matière de production d'énergies renouvelables.

Observations de la DDT concernant l'article A.2.1.2 du règlement écrit

La DDT relève que, conformément aux articles R. 151-23 et R. 151-24 du code de l'urbanisme, les exploitations forestières ne peuvent être autorisées qu'en zone naturelle.

La Communauté de communes envisage de revoir la rédaction de l'article A.2.1.2 du règlement écrit pour corriger cette erreur matérielle.

Observations de la DDT concernant les changements de destination

Les observations concernant le risque de dispersion et la capacité des différents réseaux à alimenter les potentiels changements de destination ont été pris en compte par la collectivité.

La manière dont ces observations ont été prises en compte sont détaillées dans la partie 1/ Prise en considération des observations de la MRAE

3/ Prise en considération des observations du public et du commissaire enquêteur

Suite aux observations du public émises pendant l'enquête publique, qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2023, et au rapport du Commissaire enquêteur remis le 25 juillet 2023, la communauté de communes envisage les ajustements suivants.

Ce document fait référence au document annexe intitulé « Annexe n°1 – observations numérotées – extrait du PV du Commissaire enquêteur », qui attribue un numéro aux observations recueillies lors de l'enquête publique, joint à la fin de ce document.

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°1, n°8 et n°9 et 9')

Plusieurs observations recueillies par le commissaire enquêteur visent des demandes de modification du zonage, pour transformer des zones A en zone U.

La collectivité souhaite préciser que toutes ces demandes étaient déjà connues et enregistrées par le service urbanisme de la collectivité, et ont toutes déjà fait l'objet d'une réponse en 2021, stipulant que « ces modifications ne pourront être prises en compte dans la procédure de modification qui va être initiée très prochainement, puisqu'elles engendreraient une modification du zonage, et notamment une réduction de la zone agricole. Elles entrent donc dans le champ de la procédure dite de « révision » ». Cependant, le service s'était engagé à enregistrer les demandes, et à les étudier quand la révision du PLUi serait décidée pour le territoire, en précisant que cela ne présupait pas des suites à donner, puisqu'il était précisé dans ces courriers que « la révision du PLUi, lorsqu'elle sera initiée, sera soumise à des contraintes de sobriété foncière, dont les objectifs ont été renforcés par rapport au contexte réglementaire qui était en vigueur lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ».

Pour ces 3 demandes, la collectivité envisage de répondre à chaque demandeur en expliquant que la demande ne peut être prise en compte dans la procédure de modification, puisqu'elle réduirait « un espace boisé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière » (article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de modification et article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de révision). La réponse s'appuiera sur les éléments envoyés en 2021, en y rajoutant les nouveaux éléments de contexte réglementaire, notamment issus de la loi Climat et Résilience. Cette loi prévoit en effet un article de programmation destiné à atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (ZAN : Zéro Artificialisation Nette). Cet article prévoit également que le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat et résilience « doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date ».

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°2)

L'observation n°2 demande le classement de toute la parcelle cadastrée D 1244 en zone Ui, aujourd'hui en grande partie classée en zone A. Le commissaire enquêteur demande, dans son PV, si ce besoin pourrait être pris en compte au titre des besoins nouveaux du territoire.

La collectivité souhaite préciser que cette demande est déjà connue et enregistrée par le service urbanisme de la collectivité, et a déjà fait l'objet d'un examen en présence de M. le Maire de Noth en 2020 et d'une réponse écrite en 2021.

Comme cela avait alors été présenté, pour un projet d'intérêt général (par exemple extension d'une activité économique pouvant créer ou maintenir des emplois sur un territoire), la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme pourrait être mise en œuvre.

Pour cette demande, la collectivité envisage de répondre à M. le Maire de Noth en expliquant que la demande ne peut être prise en compte dans la procédure de modification, puisqu'elle réduirait « un espace boisé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière » (article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de modification et article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de révision). La réponse s'appuiera sur les éléments transmis en 2021, notamment la possibilité de mettre en œuvre la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme pour un projet d'intérêt général.

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°3 et N°4 / 4')

Les observations n°3 et n°4 et 4bis visent des demandes d'identification de bâtiments agricoles en zone A, pour être identifiés dans le PLUi comme étant des bâtiments susceptibles de changer de destination (dispositions prévues par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

La collectivité a fixé des règles préalables à l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones agricoles et naturelles. Les bâtiments doivent être desservis par les réseaux, présenter un intérêt patrimonial, ne pas porter atteinte à l'activité agricole (pas de stabulation dans un rayon de 100 mètres) et ne pas être à proximité de zone humide.

Les deux bâtiments objets des demandes précitées remplissent tous les critères.

Ainsi, la collectivité envisage de réaliser deux ajustements au projet de modification n°1 du PLUi, qui consiste en l'identification de deux bâtiments susceptibles de changer de destination situés en zone agricole, mobilisant ainsi les dispositions prévues par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°5)

L'observation n°5 vise une demande d'identification de 2 bâtiments agricoles en zone A, pour être identifiés comme étant des bâtiments susceptibles de changer de destination (dispositions prévues par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Il s'avère que ces deux bâtiments sont déjà identifiés dans le PLUi approuvé le 19/12/2019.

14	Le Bosquenard	OB0102	Bâti agricole
15	Le Bosquenard	OB1029	Remise
16	Le Bosquenard	OB0104	Bâti agricole
17	Le Bosquenard	OB1049	Bâti agricole
18	Le Bosquenard	OB0106	Bâti agricole

Pour cette observation, la collectivité envisage d'envoyer un courrier au propriétaire pour lui indiquer que les deux bâtiments objets de la demande font déjà partie de la liste des bâtiments identifiés comme étant susceptibles de changer de destination dans le PLUi.

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°6 et 6')

Les observations n°6 et 6' visent une problématique rencontrée par une exploitante agricole sur des terrains situés en zone N.

La collectivité souhaite préciser que cette demande était déjà connue et enregistrée par le service urbanisme de la collectivité, et a déjà fait l'objet d'une réponse en 2021 par la commune de Saint-Agnant-de-Versillat.

Pour cette demande, la collectivité envisage de répondre au pétitionnaire en expliquant que la demande ne peut être prise en compte dans la procédure de modification, puisqu'elle réduirait « un espace boisé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière » (article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de modification et article L. 153-31 du code de l'urbanisme : champ de la procédure de révision).

La collectivité envisage également de proposer à l'exploitante une réunion conjointe avec les différents services de l'Etat, de la chambre d'agriculture et de la Communauté de Communes afin d'accompagner de manière coordonnée l'exploitante agricole dans la recherche d'une solution qui lui permette d'être en conformité avec les différentes réglementations. Il est envisagé que ce courrier soit envoyé en copie aux différents services concernés.

Observations du responsable de projet en réponse aux observations du commissaire enquêteur (Observations N°7)

L'observation n°7 vise une demande d'identification de 5 bâtiments agricoles en zone A, pour être identifiés comme étant des bâtiments susceptibles de changer de destination (dispositions prévues par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

La collectivité a fixé des règles préalables à l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones agricoles et naturelles. Les bâtiments doivent être desservis par les réseaux, présenter un intérêt patrimonial, **ne pas porter atteinte à l'activité agricole (pas de stabulation dans un rayon de 100 mètres)** et ne pas être à proximité de zone humide.

Les 5 bâtiments objets de la demande sont tous situés à proximité de stabulation.

Ainsi, la collectivité envisage d'envoyer un courrier explicatif au propriétaire expliquant la raison pour laquelle il n'est pas possible de rajouter ces bâtiments dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En effet, le critère proximité avec l'activité agricole n'est pas respecté, l'ensemble des bâtiments se situant à moins de 100 mètres de stabulations.



Figure 1 Bonneuil



Figure 2 Le Puy Merlin

CONCLUSIONS

Ainsi, la collectivité envisage de réaliser deux ajustements au projet de modification n°1 du PLUi, qui consiste en l'identification de deux bâtiments susceptibles de changer de destination situés en zone agricole, mobilisant ainsi les dispositions prévues par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- d'une grange située sur la parcelle OB 0198 dans le village de Masgelat sur la commune de Noth
- D'une grange située sur la parcelle OC 1009 dans le village du Queroy sur la commune de Saint-Maurice-la-Souterraine

Annexe n°1

« Observations numérotées – extrait du PV du Commissaire enquêteur »

1° Le registre d'enquête publique tenu au siège de la Communauté de communes

Ce registre d'enquête publique contient deux courriers arrivés par la voie postale et deux courriers électroniques.

Le premier courrier est le courrier écrit par Mme BUGEAUD Josiane, habitante de La souterraine qui vient solliciter le classement de la parcelle C1856 sur la commune de Noth en terrain constructible. Il s'agit d'une « dent creuse » qui bénéficie de la desserte de tous les réseaux. Elle en fait la demande en tant qu'indivisaire. 1

Réflexion du Commissaire enquêteur : Cette sollicitation ne rentre pas dans le cadre de l'enquête publique proposée, Néanmoins, ce serait bien que la Communauté de communes lui fasse un courrier pour le lui expliquer.

Le deuxième courrier reçu est celui du Maire de Noth qui souhaite profiter de la tenue de l'enquête publique pour demander le classement de la parcelle cadastrée Section D n°1244 en zone constructible. Actuellement, elle est en zone agricole et Ui. 2

Réflexion du Commissaire enquêteur : le projet actuel ne prévoit pas une telle modification de zonage . Une question pour le porteur de projet : Est-ce que la partie de la parcelle classée Ui ne pourrait pas être prise en compte au titre des besoins nouveaux du territoire ?

Le troisième courrier a été envoyé par Mme Charlotte GRANAT et M. Xavier JAMET qui font la requête suivante : que leur habitation située à Noth cadastrée OB 0198 qui comprend une maison et une grange soit inscrite sur la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de 3

destination. Ils insistent sur le fait que la grange mitoyenne à leur parcelle est déjà inscrite sur cette liste.

Réflexion du Commissaire enquêteur : Il semblerait cohérent d'accéder à leur demande eût égard à cette mitoyenneté.

Le dernier courrier de ce registre est signé par Madame et Monsieur CHAPEL Mickael qui ont acquis une demeure à Saint Maurice La Souterraine pour la rénover afin d'y vivre en famille, créer deux chambres d'hôtes et proposer un gîte dans la grange. Cette grange classée actuellement en zone agricole pourrait être répertoriée sur la liste des granges potentiellement susceptibles de changer de destination. Le service cadastral des Impôts l'a déjà enregistré comme tel. 4

Réflexion du Commissaire enquêteur : Au vu des éléments ci-dessus, cette grange pourrait être inscrite pour un potentiel changement de destination.

2° Le registre d'enquête publique tenu à la mairie de La Souterraine

Ce registre d'enquête publique contient deux courriers qui ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et deux observations. Une des observation est liée à un courrier remis.

La première observation mentionne que Madame et Monsieur LOINAUD Guy, habitants de Noth sont passés remettre un courrier. Madame LOINAUD est exploitante agricole et va dans un futur proche être à la retraite. Tous les deux souhaitent que deux de leurs granges situées au village de Bostquenard, commune de Noth puissent être transformées à l'avenir et soit réhabilitables. Il s'agit de la grange située sur la parcelle B104 et la seconde sur la parcelle B102. 5

Réflexion du Commissaire enquêteur : Les deux granges pourraient être inscrites sur la liste des granges potentiellement transformables car elles sont entourées d'habitation et donc que les réseaux sont à proximité.

La seconde observation est celle d'un Adjoint au Maire de la commune de Saint Agnant de Versillat, M. Pierre COURET qui vient attirer l'attention sur une incohérence entre le PLUi et les services suivants : DDT, DDCSPP, Chambre d'agriculture. En fait, les services de l'État impose à une exploitante agricole la construction d'un bâtiment dans le cadre de la bonne exploitation de son élevage de porcs. Mais, elle ne peut se conformer à cette obligation puisqu'elle est en zone naturelle.

6

Réflexion du Commissaire enquêteur : Une réponse doit être apportée à cette exploitante qui ne demande qu'à respecter les obligations professionnelles qui lui sont imposées par les services de l'État. Cette exploitante demande que soit fait le nécessaire pour qu'elle puisse construire ce bâtiment agricole nécessaire à la survie de son activité agricole.

Le second courrier remis en main propre est écrit par Mme TOURVIER Cécile, habitante de La Souterraine qui élève des porcs sur la commune de Saint Agnant de Versillat. Madame TOURVIER est l'exploitante agricole dont l'activité est décrite dans l'observation ci-dessus. Elle

6'

réclame juste en tant qu'agricultrice de pouvoir travailler confortablement et surtout dans le respect des normes imposées par les services vétérinaires de la DDCSPP.

Réflexion du Commissaire enquêteur : Une réponse doit être apportée à cette exploitante qui ne demande qu'à respecter les obligations professionnelles qui lui sont imposées par les services de l'État.

3° Le registre d'enquête publique tenu à la mairie de Saint Germain Beaupré

Ce registre d'enquête publique contient trois observations et deux courriers remis en main propre au commissaire enquêteur.

Une première observation de Mme Marie-Cécile DUCROS, propriétaire de quatre granges implantées sur des parcelles situées à Noth : C1099, C166, C 226-224, C 230-237. Elle souhaite qu'elle soit inscrite sur la liste des granges potentiellement réhabilitables car elles sont dans des villages habités et desservis par les réseaux. Elle souligne que les granges présentes sur les parcelles C166 et C230-237 étaient autrefois des lieux d'habitation.

7

Réflexion du Commissaire enquêteur : Les granges qui respectent les conditions pour être classées potentiellement transformables en lieu d'habitation méritent de l'être.

La deuxième observation est écrite par Mme VITTE Micheline, habitante au Bosquenard, commune de Noth qui ne comprend pas pourquoi ses parcelles Section B693, 701, 699,700 ne sont pas constructibles tout en étant au milieu du village. Elle trouve regrettable que le PLUi ne se soit pas intéressé à ces petites parcelles au cœur des villages qui pourrait amener de nouveaux habitants.

8

Réflexion du Commissaire enquêteur : Cette réflexion ne rentre pas dans le cadre du projet des modifications du PLUi actuel. Une réponse devrait être apportée à cette dame afin de l'éclairer sur la problématique soulevée.

La troisième observation est celle de Madame et Monsieur CHAPEL Mickael. Ils se sont déjà exprimés sur le registre d'enquête publique qui était à la Communauté de communes. Ils réexpliquent leur projet de transformer la grange à proximité de leur maison d'habitation, en gîte au village Le Queroy sur la commune de Saint Maurice La Souterraine.

4'

Les courriers remis en main propre sont ceux de Mme FERANDON Séverine et de Monsieur MAILLOCHON Eddie qui habitent à Saint Germain Beaupré. Le premier courrier à destination du Commissaire enquêteur et le second à destination du Maire. Ils souhaitent que le Commissaire enquêteur soit informé du contenu du courrier adressé au Maire.

9
9'

Ils expliquent que depuis la mise en place du PLUi, leur maison située sur la parcelle B113 est classée en zone agricole ce qui les empêche de construire un garage attenant à leur maison. Ils espèrent une révision du zonage.

Réflexion du Commissaire enquêteur : Cette problématique n'entre pas dans le champ attendu dans cette enquête publique. Il serait bien d'apporter une réponse à ce couple.