



Révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien

*Reclassement d'une exploitation agricole
située en zone Naturelle (N) vers une zone
Agricole (A)*

PARTIE 1 : NOTICE DE PRÉSENTATION

*PLUi approuvé en Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019
Modification n°1 approuvé en Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2023*

**Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil Communautaire du 29 septembre 2025
Le Président, Etienne LEJEUNE**

SOMMAIRE

- A | Contexte de la procédure 5
 - 1 | Contexte 5
 - 2 | Procédure de la révision allégée 6

- B | Objet de la procédure 9
 - 1 | Présentation 9
 - 2 | Modifications apportées au PLUi 10
 - 3 | Compatibilité avec le PADD du PLUi du Pays Sostranien 12

A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

1// Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Sostranien a été approuvé par délibération du conseil communautaire de l'ex-Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (DEL 20191216-01) en date du 16 décembre 2019. Il a également fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Sostranien du 16 novembre 2023 (DEL 20231116-11).

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire le plus exhaustif possible des exploitations agricoles a été mené avec l'appui des commissions urbanisme communales. Toutefois, il s'avère que l'une d'entre elles a été oubliée et est actuellement classée en zone Naturelle (N). La zone Naturelle n'autorise pas de nouvelles constructions à destination d'« exploitation agricole ».

La présente procédure doit permettre de reclasser les terrains situés autour du siège de l'exploitation agricole oubliée en zone Agricole (A) afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment professionnel, nécessaire à la vie économique de l'entreprise.

Les parcelles concernées par l'évolution de zonage sont au nombre de 13, à savoir les suivantes : E 1136 ; 1137 ; 1138 ; 1139 ; 1140 ; 1141 ; 1142 ; 1385 ; 1386 ; 1387 ; 1388 ; 1389 ; 1391. Elles se situent au lieu-dit Le Mur des Brosses, sur la commune d'Azéables.

A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

2// Procédure de la révision allégée

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le code de l'Urbanisme encadre les procédures devant permettre l'évolution des documents d'urbanisme par ses articles L 153-31 à L 153-59.

Le projet tel que présenté entre dans le champ d'application de la révision allégée en ce sens où il répond aux dispositions de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure a pour objectif le reclassement de 13 parcelles situées au Mur des Brosses à Azéables, d'une zone Naturelle (N) vers une zone Agricole (A).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

1^{ère} ETAPE : LA PRESCRIPTION

Afin de pouvoir démarrer la procédure de révision allégée, il est nécessaire que celle-ci soit prescrite par délibération de l'organe délibérant compétent en matière d'urbanisme, donc le conseil communautaire.

En date du 10 mars 2025, le conseil communautaire a délibéré afin de prescrire la procédure de Révision Allégée n°1.

Cette délibération fixe l'objectif poursuivi par la procédure, les mesures de publicités de la délibération ainsi que les modalités de la concertation avec le public.

Dans le même temps, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'Urbanisme, le conseil communautaire a décidé de soumettre le projet de révision allégée n°1 à évaluation environnementale car il estime qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

2^{ème} ETAPE : LA REALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION ET MODIFICATION DES PIECES IMPACTEES

A l'issue de cette délibération, le rapport de présentation exposant le projet et ses justifications est rédigé.

L'évaluation environnementale est produite. Elle doit permettre de mesurer les impacts prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

Cette évaluation est directement accessible en partie 2 du présent rapport.

Est également produit, le résumé non-technique, disponible en partie 3.

L'ensemble des pièces impactées par la procédure est alors modifié.

3^{ème} ETAPE : L'ARRET DE PROJET

Une fois que les différentes pièces sont réalisées, la procédure est arrêtée par délibération du conseil communautaire.

Dans le même temps, le bilan de la concertation doit être tiré.

En date du 29 septembre 2025, le conseil communautaire a délibéré afin d'arrêter la procédure de Révision Allégée n°1 et tirer le bilan de la concertation menée tout au long de la phase de travail technique.

4^{ème} ETAPE : L'EXAMEN CONJOINT

Comme le dispose le terme de l'article L153-34 précédemment cité, la procédure fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint.

Cette réunion est organisée à l'initiative de la collectivité compétente et réunit l'Etat et les Personnes Publiques Associées. L'objectif est d'examiner de manière conjointe les dispositions prévues par la procédure engagée et de rendre un avis sur celle-ci.

Un procès-verbal est établi à l'issue de cet examen conjoint regroupant l'ensemble des remarques des personnalités présentes. Celui-ci est porté à l'enquête publique.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le Xx XXX 2025. Le procès-verbal est présent dans le dossier en pièce X. X

5^{ème} ETAPE : L'ENQUETE PUBLIQUE

Comme le dispose l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée est soumis à enquête publique.

Celle-ci doit permettre d'assurer la participation du public et de recueillir son avis sur le projet.

Sa durée est fixée à au moins 30 jours pour les projets soumis à évaluation environnementale comme le dispose l'article L123-9 du code de l'environnement.

A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

2// Procédure de la révision allégée

6^{ème} ETAPE : L'APPROBATION

La finalisation de la procédure passe par une délibération d'approbation prise par le conseil communautaire.

Celle-ci a été prise lors du conseil communautaire du XX XXX 202X.

LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

Comme prévu par le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L103-2 et L103-3, la concertation avec le public est obligatoire dans le cadre d'une révision allégée et les modalités de cette concertation doivent être fixées par délibération du conseil communautaire.

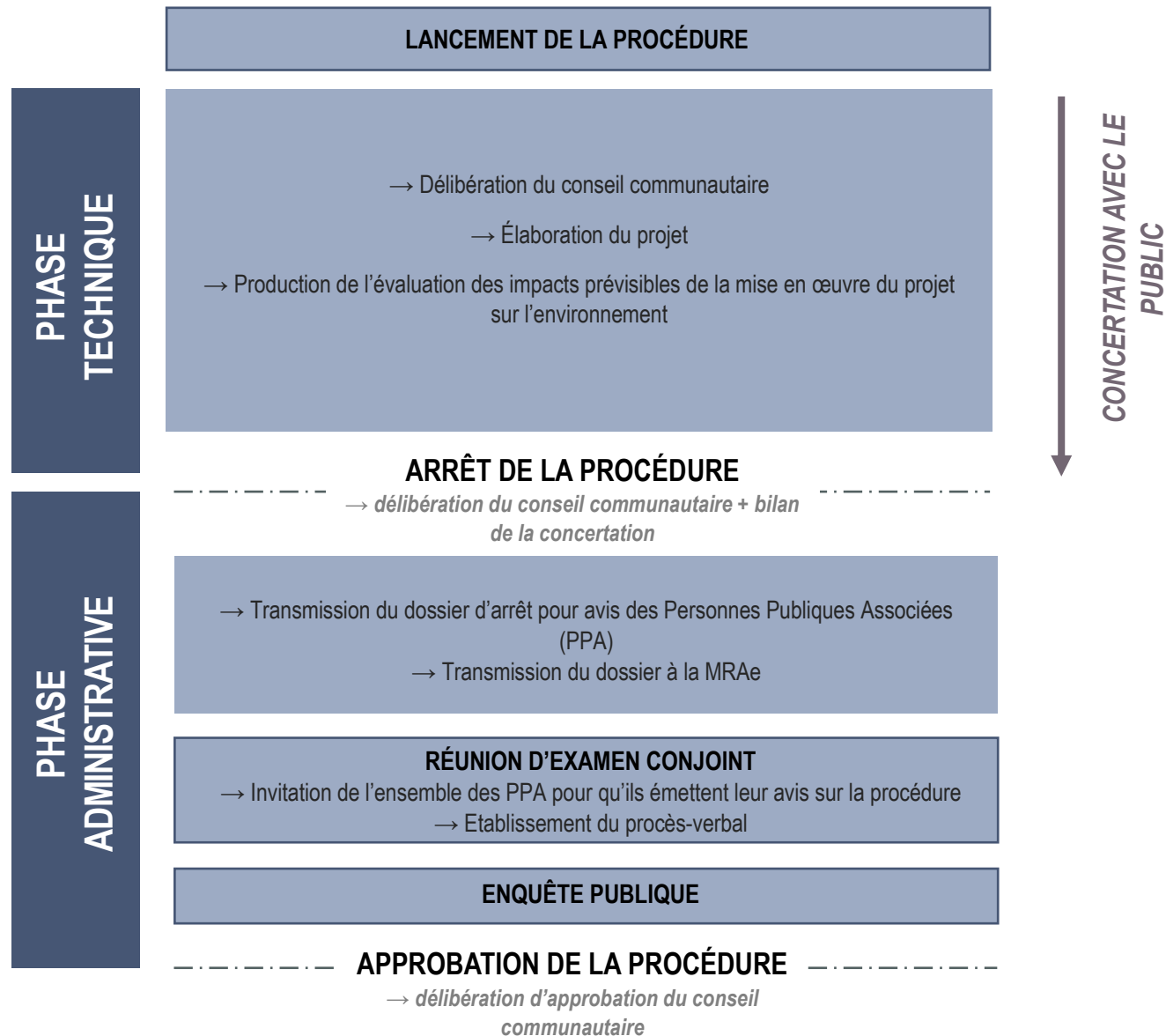
Les modalités de la concertation ont été fixées à l'occasion de la délibération de prescription de la présente procédure durant le conseil communautaire du 10 mars 2025 (DEL 20250310-03).

Cette concertation durant tout au long de la phase de travail technique sur la procédure, c'est-à-dire de la prescription à l'arrêt de la procédure.

A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

2// Procédure de la révision allégée

SCHEMA DE LA PROCEDURE



B – OBJET DE LA PROCEDURE

1// Présentation

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener un inventaire le plus exhaustif possible des exploitations agricoles en activité sur le territoire, avec l'appui des commissions urbanisme de chacune des communes. Toutefois, lors de ce repérage, une exploitation agricole a été oubliée. Il s'agit de la chèvrerie du Poney Fringant, au lieu-dit Le Mur des Brosses à Azéables.

L'exploitation est située en zone Naturelle (N). Cette zone ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments relevant de la destination des « exploitations agricoles ».

À la suite de l'effondrement de l'un des bâtiments de l'exploitation, il est apparu nécessaire d'en construire un nouveau, d'un volume plus important que le bâtiment détruit, afin d'y installer une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie, conformément aux nouvelles dispositions en vigueur.

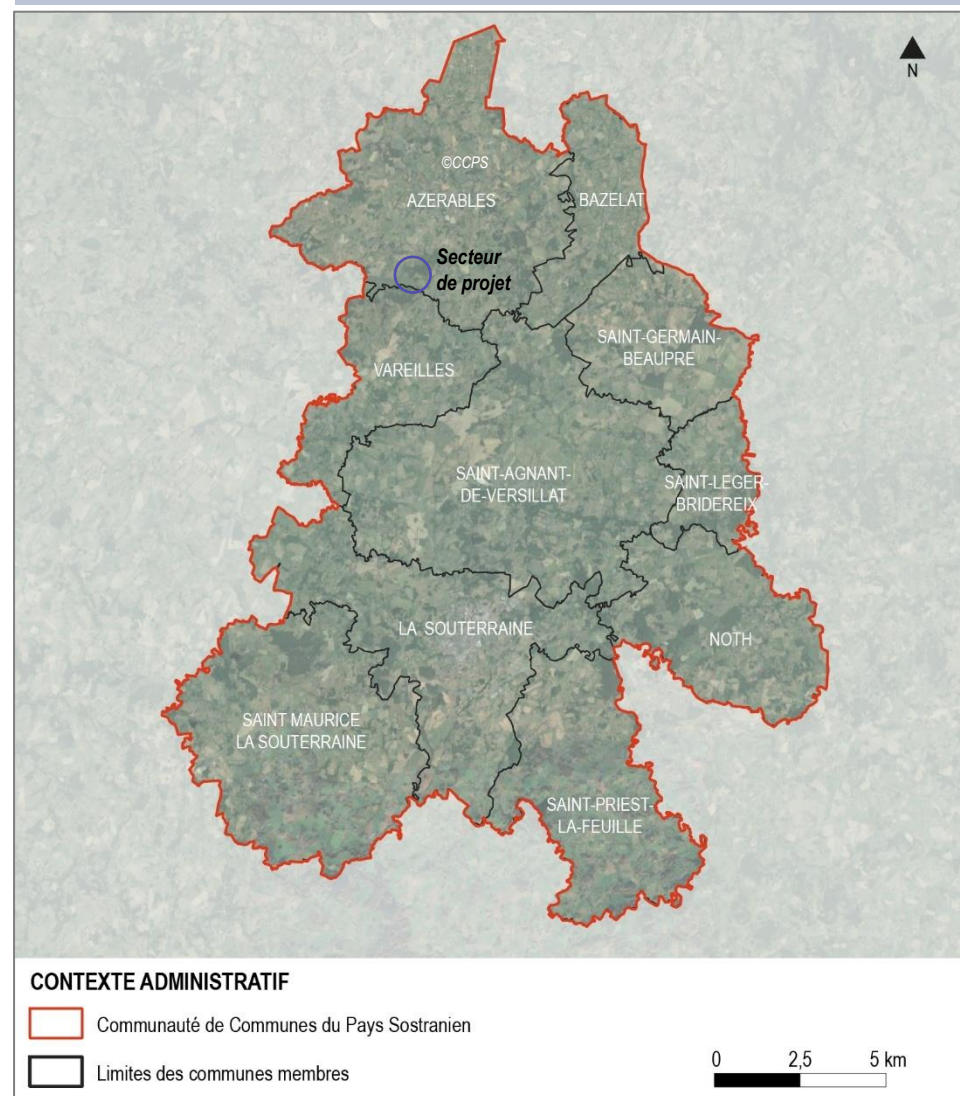
Ce besoin est à l'origine du constat de l'erreur de zonage dans le PLUi et de l'oubli de l'exploitation. La zone N ne permettant pas la construction d'un nouveau bâtiment agricole, il est nécessaire de reclasser les parcelles autour du siège d'exploitation en zone Agricole (A) afin de permettre la construction de ce nouveau bâtiment et ainsi préserver l'activité.

Les 13 parcelles impactées par la procédure sont les parcelles E 1136 ; 1137 ; 1138 ; 1139 ; 1140 ; 1141 ; 1142 ; 1385 ; 1386 ; 1387 ; 1388 ;

1389 ; 1391. Elles représentent une surface d'environ 1,8 hectare.



TERRITOIRE DE LA CCPS



B – OBJET DE LA PROCEDURE

2// Modifications apportées au PLUi

La présente procédure consiste donc en une modification du règlement graphique du PLUi.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



B – OBJET DE LA PROCEDURE

2// Modifications apportées au PLUi

Cette évolution du règlement graphique entraine également une évolution du tableau de surfaces du PLUi.

TABEAU DES SURFACES AVANT RA 1

ZONE	SURFACE EN HA		SURFACE EN %
Ua	29,78 ha	Zones U : 1 228,26 ha	4,48 %
UAa	2,74 ha		
Ub	228,24 ha		
UBb	335,35 ha		
Ue	94,63 ha		
Ui	97,25 ha		
Uia	11,75 ha		
Uib	11,09 ha		
Uv	406,26 ha		
Ux	11,17 ha		
1AU	10,09 ha	Zones AU : 20,91 ha	0,08 %
2AU	10,82 ha		
A	20680,48 ha	Zones A : 21 530,01 ha	78,48 %
Ace	849,54 ha		
N	4569,57 ha	Zones N : 4 656,00 ha	16,97 %
Ne	9,7 ha		
Nt	76,73 ha		

TABEAU DES SURFACES APRES RA 1

ZONE	SURFACE EN HA		SURFACE EN %
Ua	29,78 ha	Zones U : 1 228,26 ha	4,48 %
UAa	2,74 ha		
Ub	228,24 ha		
UBb	335,35 ha		
Ue	94,63 ha		
Ui	97,25 ha		
Uia	11,75 ha		
Uib	11,09 ha		
Uv	406,26 ha		
Ux	11,17 ha		
1AU	10,09 ha	Zones AU : 20,91 ha	0,08 %
2AU	10,82 ha		
A	20682,27 ha	Zones A : 21 531,81 ha	78,48 %
Ace	849,54 ha		
N	4567,78 ha	Zones N : 4 654,20 ha	16,97 %
Ne	9,7 ha		
Nt	76,73 ha		

+ 1,8 ha

- 1,8 ha

B – OBJET DE LA PROCEDURE

3// Compatibilité avec le PADD du PLUi du Pays Sostranien

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Sostranien découle d'une ambition pour le territoire : faire du Pays Sostranien **un territoire d'innovation, de ruralité et de bien vivre**.

Afin de parvenir à cette ambition, le projet politique des élus s'articule en deux axes principaux :

1// Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable : cet axe vise à affirmer les innovations du territoire afin d'appuyer la capacité d'ancrage et de différenciation du Pays Sostranien dans son environnement régional. Ce positionnement apparaît source de nouvelles opportunités pour le développement du territoire, que le projet politique entend valoriser au regard de trois thèmes : le tourisme, le développement économique et la valorisation de la qualité paysagère.

2// Conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée : cet axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural du Pays Sostranien. Le PADD propose de décliner cet axe en trois thèmes différents : la structuration de l'offre résidentielle selon l'armature urbaine, affirmer le territoire comme destination résidentielle et protéger et valoriser les ressources naturelles.

Le présent projet de Révision Allégée n°1 s'inscrit dans l'axe 1 : Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable.

Axe 1 | Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable

- Objectif 1 S'affirmer comme un pôle « Porte de la Creuse » par une valorisation touristique lisible
- Objectif 2 Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié
- Objectif 3 Construire la qualité des paysages de demain pour un urbanisme repensé

Axe 2 | Conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

- Objectif 1 Une armature territoriale qui contribue à l'élévation de la qualité de vie
- Objectif 2 Positionner le territoire comme une destination résidentielle de choix pour tous
- Objectif 3 Capitaliser sur les ressources naturelles et vectrices d'un cadre de vie spécifique

B – OBJET DE LA PROCEDURE

3// Compatibilité avec le PADD du PLUi du Pays Sostranien

Le projet de révision allégée s'inscrit particulièrement dans l'une des orientations de cet axe.

L'orientation « Une offre diversifiée pour des activités économiques diffuses qui animent la vie économique du Pays Sostranien » prévoit un volet entièrement dédié à la préservation de l'activité agricole.

L'activité agricole est considérée comme une partie prenante du tissu économique local structurant et comme étant support de développement pour le territoire. Cette orientation vise à garantir un développement pour les exploitations du territoire.

Le projet de Révision Allégée n°1 doit permettre la construction d'un bâtiment d'exploitation devant intégrer une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie, tout en respectant les normes en vigueur régissant cette exploitation.

Le projet s'inscrit pleinement dans cette orientation. Il est par conséquent compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Sostranien.

Objectif 1

S'affirmer comme un pôle « Porte de la Creuse » par une valorisation touristique lisible

- 1.1 Le pays sostranien se positionne comme porte touristique de la creuse : d'un Village-Etage à une Ville Porte
- 1.2 La Ville de La Souterraine développe des services et des offres de « rang urbain » en complémentarité avec les territoires touristiques limitrophes
- 1.3 La ville de La Souterraine intervient en tant que diffuseur touristique pour l'ensemble du territoire du Pays Sostranien

Objectif 2

Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié

- 2.1 Des capacités économiques renforcées pour une offre attractive en réponse aux besoins des entreprises
- 2.2 **Une offre diversifiée pour des activités économiques diffuses qui animent la vie économique du Pays Sostranien**
- 2.3 Développer une offre foncière économique qualifiée

Objectif 3

Construire la qualité des paysages de demain pour un urbanisme repensé

- 3.1 Une armature paysagère plus lisible qui contribue à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire
- 3.2 Un urbanisme innovant qui valorise les qualités des tissus bâtis traditionnels