



## Révision Allégée n°3 du PLUi du Pays Sostranien

*Reclassement d'une zone Agricole (A) en zone  
Naturelle touristique (Nt)*

### PARTIE 1 : NOTICE DE PRÉSENTATION

*PLUi approuvé en Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019  
Modification n°1 approuvée 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 la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse en date du 16 décembre 2019 (DEL 20191216-01). Il a également fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du conseil communautaire du 16 novembre 2023 (DEL 20231116-11).

Un projet de circuit de moto-cross électrique a émergé sur le territoire. Ce dernier doit être mise en place sur la parcelle E 1349, située au lieu-dit Le Moulin de la Jarlaud à Vareilles.

Cette parcelle est classée en zone Agricole (A) dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le règlement afférent à cette zone interdit les constructions ou installations en lien avec la sous-destination des « équipements sportifs ».

Le reclassement de cette parcelle est rendu nécessaire afin de pouvoir homologuer le terrain de moto-cross qui doit préalablement faire l'objet d'un permis d'aménager.

La procédure de révision allégée n°3 a pour objectif de mettre en place une zone Naturelle Touristique (Nt), sur la parcelle E 1349, afin de permettre la réalisation de ce projet.

# 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 la parcelle E 1349, située au lieu-dit Le Moulin de La Jarlaud d'une zone Agricole (A) vers une zone Naturelle touristique (Nt).

### DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

#### 1<sup>ère</sup> ETAPE : LA PRESCRIPTION

Afin de pouvoir lancer 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°3 (DEL 20250310-05bis).**

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°3 à évaluation environnementale car il estime qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

#### 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> ETAPE : L'ARRET DE PROJET

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

De plus, le bilan de la concertation doit être tiré en même temps.

**En date du 29 septembre 2025, le conseil communautaire a délibéré afin d'arrêter la procédure de Révision Allégée n°3 et tirer le bilan de la concertation menée tout au long de la phase de travail technique.**

#### 4<sup>ème</sup> 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.

**L'examen conjoint s'est tenu le Xx XXX 2025. Le procès-verbal est présent dans le dossier en pièce X. X**

#### 5<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 20250310-05bis).**

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.

### LA DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE

En l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable sur le territoire s'applique le principe « d'urbanisation limitée » défini par l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

L'article L 142-5 du code de l'urbanisme dispose les éléments suivants :

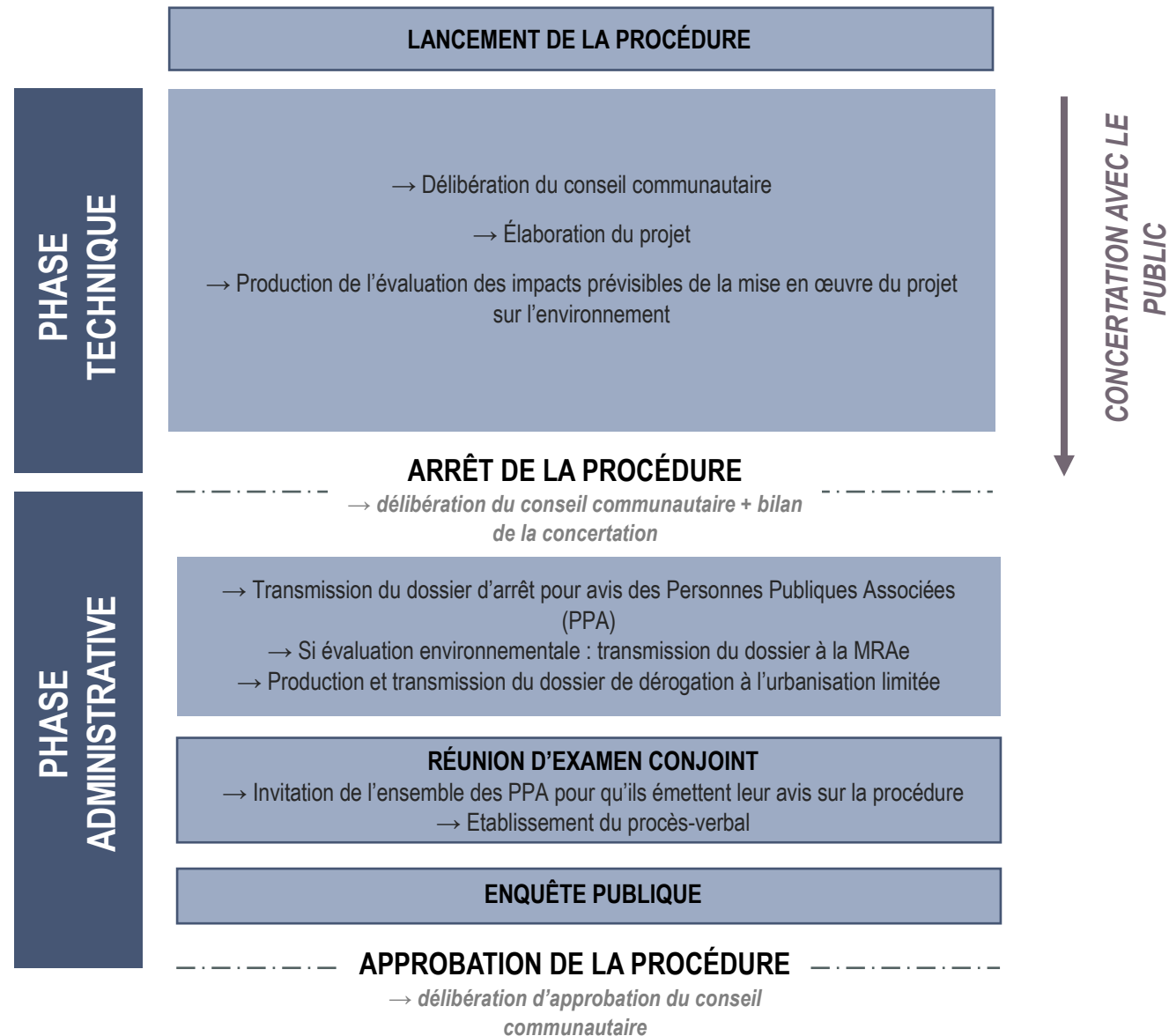
*« Il peut être dérogé à l'article [L. 142-4](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#). La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Etant donné que le territoire de la communauté de communes du Pays Sostranien n'est pas couvert par un SCoT applicable, le présent dossier devra faire l'objet d'une dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

# A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

## 2// Procédure de la révision allégée

SCHEMA DE LA PROCEDURE





# B – OBJET DE LA PROCEDURE

## 1// Présentation

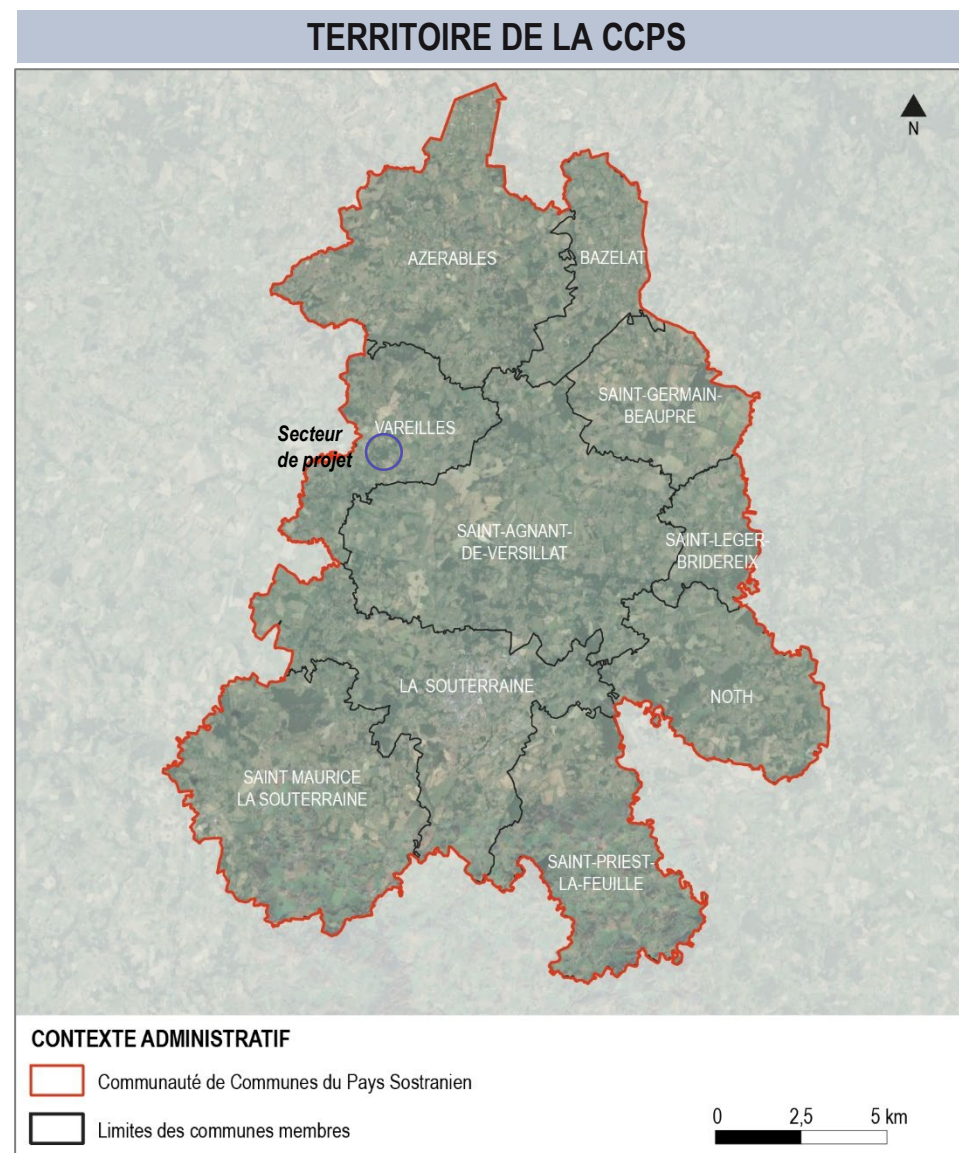
Depuis l'élaboration du PLUi, plusieurs projets ont émergé sur le territoire et notamment celui d'un circuit de moto-cross électrique. Ce dernier doit être installé sur la parcelle E 1349, située au lieu-dit Le Moulin de la Jarlaud à Vareilles.

Afin de pouvoir créer un terrain dédié à la pratique de la moto-cross - électrique, il est nécessaire qu'il soit précédé du dépôt et de l'acceptation d'une autorisation d'urbanisme.

Le projet se veut novateur dans la pratique des sports motorisés car ce circuit est dédié à la pratique du moto-cross électrique, plus respectueuse de l'environnement.

Actuellement, la parcelle objet du projet est située en zone Agricole. Cette zone interdit les constructions ou installations en lien avec la sous-destination des « équipements sportifs ».

Pour permettre la réalisation de ce projet et d'obtenir l'homologation de ce circuit dans le même temps, il apparaît nécessaire de reclasser cette parcelle dans une zone autorisant la sous-destination des équipements sportifs.



# B – OBJET DE LA PROCEDURE

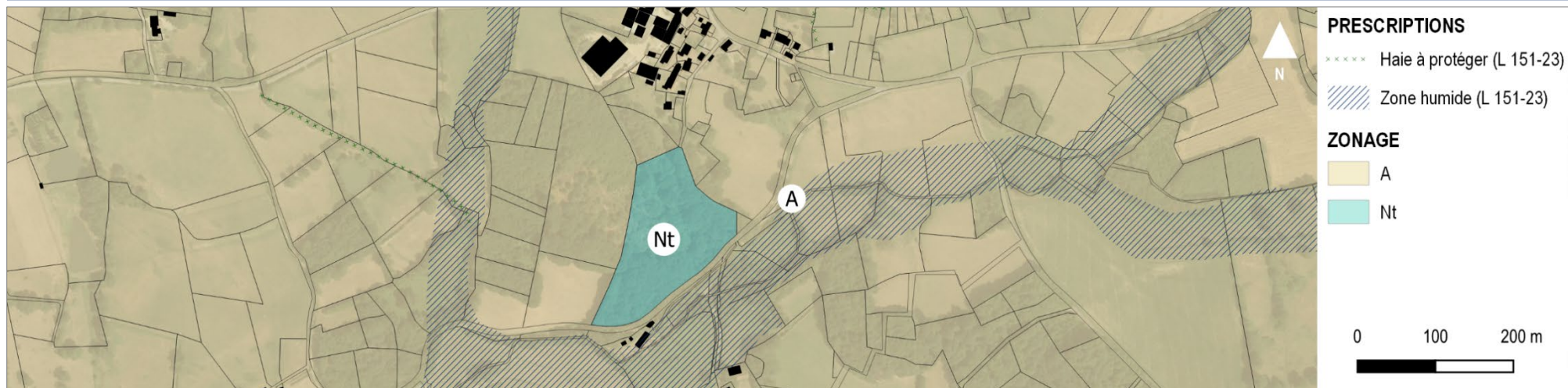
## 2// Modifications apportées au PLUi

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 surface du PLUi.

**TABEAU DES SURFACES AVANT RA3**

| ZONE | SURFACE EN HA |                           | SURFACE EN % |
|------|---------------|---------------------------|--------------|
| Ua   | 29,78 ha      | Zones U :<br>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 :<br>20,91 ha    | 0,08 %       |
| 2AU  | 10,82 ha      |                           |              |
| A    | 20680,48 ha   | Zones A :<br>21 530,01 ha | 78,48 %      |
| Ace  | 849,54 ha     |                           |              |
| N    | 4569,57 ha    | Zones N :<br>4 656,00 ha  | 16,97 %      |
| Ne   | 9,7 ha        |                           |              |
| Nt   | 76,73 ha      |                           |              |

**TABEAU DES SURFACES APRES RA3**

| ZONE | SURFACE EN HA |                           | SURFACE EN % |
|------|---------------|---------------------------|--------------|
| Ua   | 29,78 ha      | Zones U :<br>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 :<br>20,91 ha    | 0,08 %       |
| 2AU  | 10,82 ha      |                           |              |
| A    | 20682,27 ha   | Zones A :<br>21 531,81 ha | 78,48 %      |
| Ace  | 849,54 ha     |                           |              |
| N    | 4567,78 ha    | Zones N :<br>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 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 : 1.3 « la ville de La Souterraine intervient en tant que diffuseur touristique pour l'ensemble du territoire du Pays Sostranien ».

Cette orientation porte sur l'activité touristique dans les communes rurales du Pays Sostranien. Celle-ci vise à accroître l'offre touristique présente sur le territoire autour de plusieurs thématiques : l'offre en hébergement et en restauration, l'activité de la pêche, l'agrotourisme, les manifestations culturelles et sportives, la valorisation du patrimoine local, immatériel et naturel, et enfin la pratique des loisirs sportifs de plein-air.

Le projet de Révision Allégée a pour objet de permettre la réalisation et l'homologation d'un circuit de moto-cross électrique.

**Le projet de révision allégée n°3 s'inscrit les objectifs visés par cette orientation. Il est par conséquent pleinement compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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-Etape 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