



Révision allégée n°2 du PLUi du Pays Sostranien

*Classement en zone Ub les parcelles issues de la
redéfinition des limites territoriales des communes
de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et
correction d'une erreur matérielle*

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 12
 - 3 | Compatibilité avec le PADD du PLUi du Pays Sostranien 15

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).

Une redéfinition des limites communales entre les communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes a été entreprise en 2017, avec pour objectif de permettre la réalisation d'un lotissement dans le bourg de la commune de Saint-Léger-Bridereix. Cette redéfinition consiste en un échange des parcelles cadastrées B 0088 ; 0089 ; 0090 ; 0091 et 0092 de Saint-Léger-Bridereix et les parcelles AR 003 ; 0772 ; 0773 et 0774 de Colondannes.

En date du 30 mars 2023, le décret ministériel n°2023-238 portant modification des limites territoriales de communes et de cantons du département de la Creuse a été publié au Journal Officiel rendant exécutoire cet échange entre les deux communes.

L'échange de parcelles entraîne avec lui les dispositions des documents d'urbanisme qui s'y appliquaient. Concernant les parcelles qui appartenaient à Saint-Léger-Bridereix, elles sont classées en zone Agricole (A) au titre du PLUi du Pays Sostranien. Concernant les anciennes parcelles de Colondannes, elles relèvent du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, il est nécessaire d'apposer un zonage sur ces parcelles afin que celles-ci soient intégrées au sein du PLUi du Pays Sostranien.

De plus, la parcelle B0106 également située dans le bourg de Saint-Léger-Bridereix n'a pas été zonée lors de l'élaboration du PLUi du Pays Sostranien. Il s'agit d'une erreur matérielle que la procédure compte bien rectifier.

La procédure de révision allégée n°2 a pour objectif de mettre en place une zone Ub sur les parcelles AR0003 ; 0772 ; 0773 ; 0774 et B0106.

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. »

Aucun zonage n'est effectif sur les parcelles issues de l'échange entre les communes, celles-ci étant régies par le Règlement National d'Urbanisme. Ainsi, la procédure aura pour objet de venir apposer une zone Urbaine sur ces terrains, induisant le recours à une révision allégée.

Cette procédure vise également à rectifier une erreur matérielle (absence de zonage sur la parcelle B0106).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

1^{ère} 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°2 (DEL 20250310-04).

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°2 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.

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°2 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.

L'examen conjoint s'est tenu 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.

A – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

2// Procédure de la révision allégée

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.

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 20250310-04).

Cette concertation a été faite 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 qui est intervenu le 29 septembre 2025.

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 :

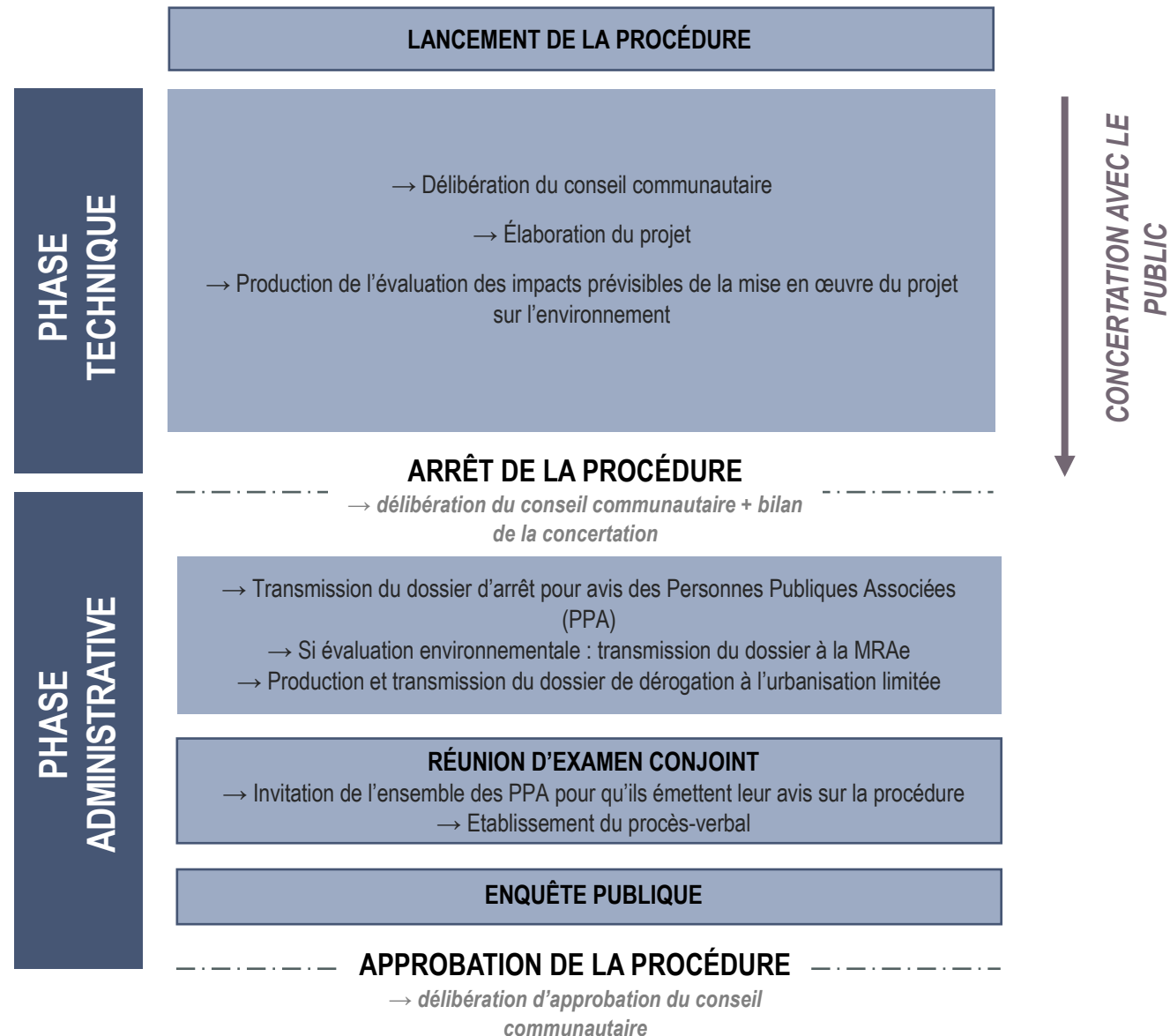
« Il peut être dérogé à l'article [L. 142-4](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) et, le cas 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

Les parcelles nouvellement intégrées se situent à l'Est du bourg de Saint-Léger-Bridereix.

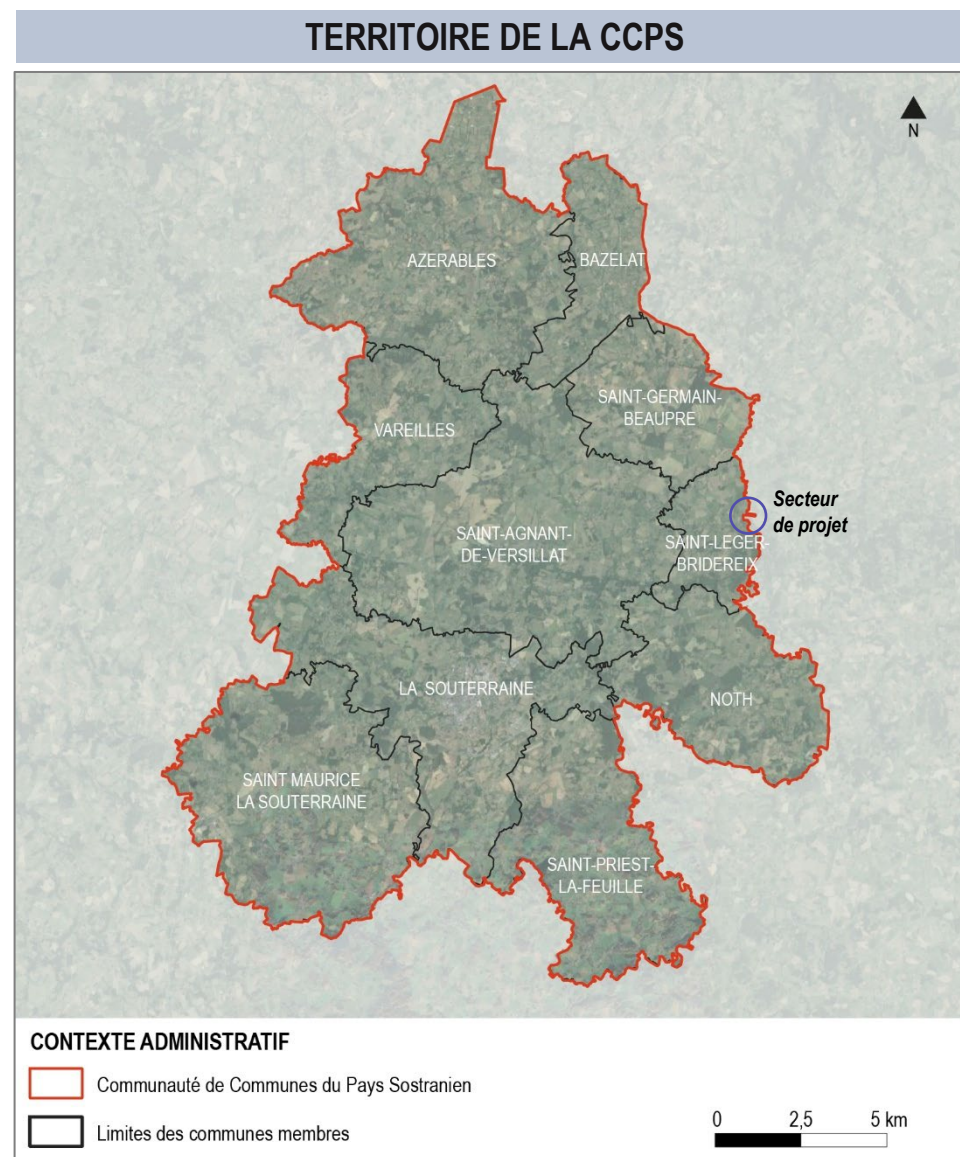
Il s'agit des parcelles AR 003 ; 0772 ; 0773 et 0774. Un zonage doit être mis en place.

Les parcelles B 0088 ; 0089 ; 0090 ; 0091 et 0092, maintenant rattachées à la commune de Colondannes, gardent leur zonage Agricole (A) jusqu'à ce que de nouvelles dispositions les fassent évoluer.

La procédure d'échange de parcelles entre les deux communes a débuté en 2017 pour aboutir à la parution du décret n°2023-238 du 30 mars 2023.

L'objectif de cet échange de parcelles était de permettre à la commune de Saint-Léger-Bridereix de créer un lotissement en centre-bourg.

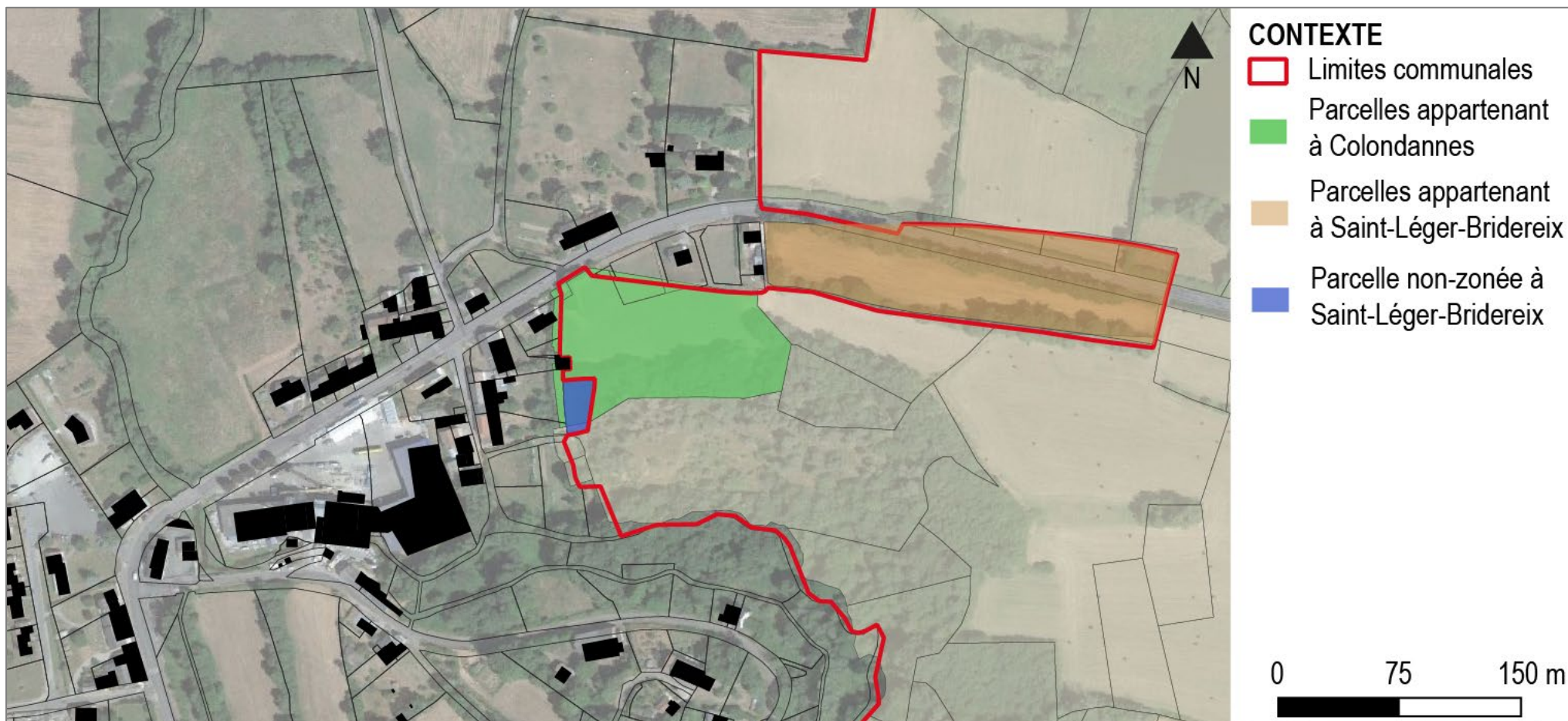
De plus, lors de l'élaboration du PLUi, la parcelle B0106 située dans le bourg Saint-Léger-Bridereix n'a pas été zonée. Il s'agit d'une erreur matérielle. La procédure vise à zoner la parcelle oubliée en zone Ub car étant située dans le bourg.



B – OBJET DE LA PROCEDURE

1// Présentation

SCHEMA DE SYNTHESE DES EVOLUTIONS PROJETEES SUR LE BOURG DE SAINT-LEGER-BRIDEREIX

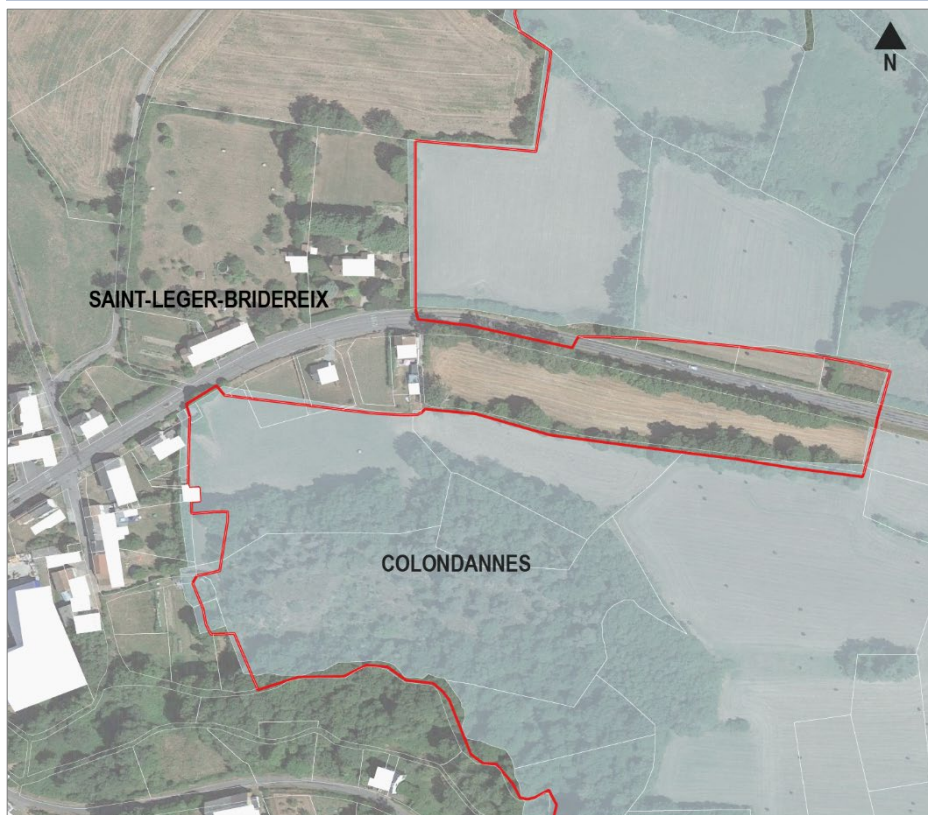


B – OBJET DE LA PROCEDURE

1// Présentation

→ L'échanges de parcelles entre Saint-Léger-Bridereix et Colondannes

DECOUPAGE ADMINISTRATIF AVANT ECHANGE



SITUATION ADMINISTRATIVE



Limites communales



Parcelles appartenant à Colondannes

0 50 100 m



DECOUPAGE ADMINISTRATIF APRES ECHANGE



SITUATION ADMINISTRATIVE



Limites communales



Parcelles appartenant à Colondannes

0 50 100 m



B – OBJET DE LA PROCEDURE

2// Modifications apportées au PLUi

La présente procédure vise 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 entraîne également une évolution du tableau de surface du PLUi.

TABLEAU DES SURFACES AVANT RA 2

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		

Surface totale du territoire : 27 435,17 ha

Données calculées depuis Qgis

TABLEAU DES SURFACES APRES RA 2

ZONE	SURFACE EN HA		SURFACE EN %
Ua	29,78 ha	Zones U : 1 229,38 ha	4,48 %
UAa	2,74 ha		
Ub	229,36 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	20680,94 ha	Zones A : 21 530,47 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		

Surface totale du territoire : 27 434,96 ha

Données calculées depuis Qgis

Les limites communales ayant été modifiées, la surface totale du territoire de la CCPS est impactée et donc différente d'un tableau à l'autre de - 0,21 ha.

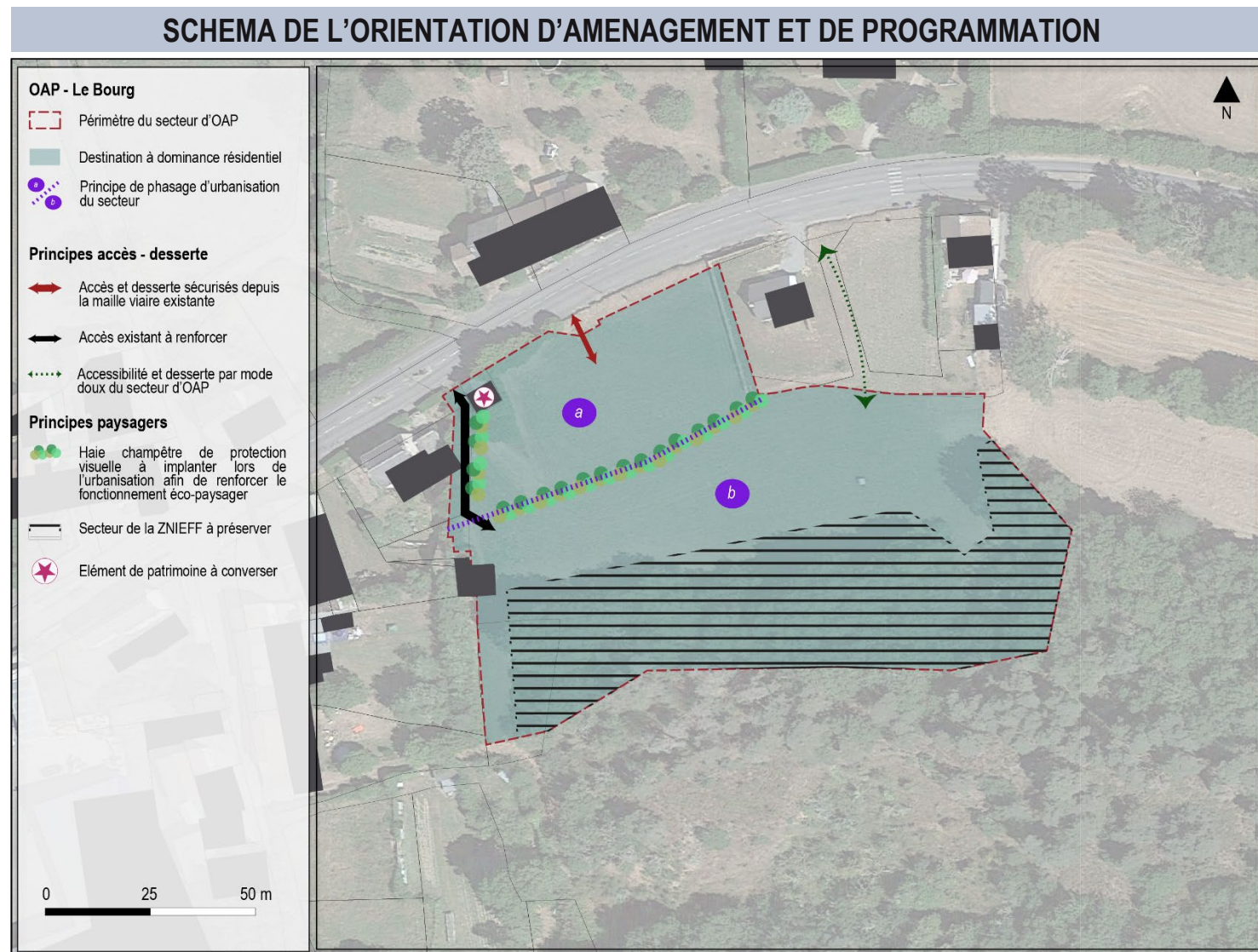
+ 1,12 ha

- 1,33 ha

B – OBJET DE LA PROCEDURE

2// Modifications apportées au PLUi

Etant donné la surface importante que représente les nouvelles parcelles intégrées au bourg de Saint-Léger-Bridereix, et par conséquent au PLUi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est mise en place afin d'aménager au mieux le secteur.



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 2 :
Conforter une haute qualité territoriale pour
une ruralité renouvelée.**

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 deux orientations de cet axe 2 du PADD.

L'orientation portant sur « l'organisation territoriale qui renforce une offre supérieure en services et équipements, une vitalité de lieux de vie ruraux » vise à mettre l'accent sur un développement de l'urbanisation de manière cohérente et efficiente au vu de l'armature territoriale.

Le développement de l'urbanisation doit garantir les équilibres internes au Pays Sostranien, équilibre entre les communes, à l'intérieur de celles-ci mais également à l'intérieur des enveloppes urbaines en elles-mêmes.

De cette manière, les secteurs préférentiels devant accueillir de nouvelles constructions, sont les bourgs et les villages les plus importants du territoire. L'accent est en priorité mis sur la résorption du logement vacant, puis le comblement des espaces non-bâtis à l'intérieur des enveloppes urbaines déjà constituées et enfin, les extensions dans la continuité de l'enveloppe bâtie.

Cette orientation prévoit la mise à disposition d'une offre foncière à vocation résidentielle sur l'ensemble des communes afin de maintenir une campagne vivante.

Initialement, l'échange de parcelles entre les communes de Saint-Léger-Bridereix et Colondannes avait pour objectif de permettre la

réalisation d'un lotissement en centre-bourg. Ce projet, par sa localisation, s'inscrit pleinement dans cette orientation.

Le projet s'inscrit également dans l'orientation « Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire ». Cette orientation également prévoit le développement de l'urbanisation sur les centre-bourgs avec une ventilation du programme résidentiel en fonction de l'armature urbaine du territoire. En effet, l'accent du développement de l'urbanisation a été mis sur le « Pôle Sostranien » (La Souterraine, Saint-Maurice-La Souterraine, Saint-Priest-La-Feuille et Saint-Agnant-de-Versillat). Toutefois, l'ensemble des communes bénéficie de possibilités de construire à l'intérieur de leur bourg et villages principaux.

Le projet porté par la révision allégée n°2 est donc pleinement compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Objectif 1

Une armature territoriale qui contribue à l'élévation de la qualité de vie

- 1.1 **Une organisation territoriale qui renforce une offre supérieure en services et équipements, une vitalité de lieux de vie ruraux**
- 1.2 Une élévation du niveau de service au bénéfice de tout le territoire
- 1.3 Une organisation du développement qui participe à la maîtrise des besoins spécifiques de la mobilité en milieu rural

Objectif 2

Positionner le territoire comme une destination résidentielle de choix pour tous

- 2.1 **Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire**
- 2.2 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels sur le territoire

Objectif 3

Capitaliser sur les ressources naturelles et vectrices d'un cadre de vie spécifique

- 3.1 Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une présentation et une valorisation de la trame verte et bleue
- 3.2 Des ressources en eau qui participent au développement du territoire dans le temps
- 3.3 Une valorisation énergétique des ressources du territoire pour un espace rural vivant et novateur
- 3.4 Un cadre de vie et un environnement sain