

Marie-Françoise MARCON

Commissaire Enquêtrice

REGION NOUVELLE AQUITAINE

DEPARTEMENT CREUSE

*Communauté de Communes
du Pays Sostranien*



ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Relative au projet de révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sostranien portant sur les points suivants :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables,
- révision allégée n°2 : classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles.

Période de l'Enquête Publique Conjointe : Du lundi 16 février 2026 à 9 heures au vendredi 20 mars 2026 à 17 heures.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Avril 2026

SOMMAIRE

I-Objet de l'enquête publique conjointe sur trois révisions allégées du PLUi	Page 3
II-Procédure des révisions allégées du PLUi	Page 3
III-Présentation de la Communauté de Communes du Pays Sostranien	Page 4
IV-PADD	Page 4
V-Les observations recueillies pendant l'enquête conjointe et analyse	Page 5
VI-Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°1	Page 15
VII-Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°2	Page 19
VIII-Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°3	Page 24

I-Objet de l'enquête publique conjointe sur trois révisions allégées du PLUi

Historiquement 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, le 16 décembre 2019.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée par le conseil communautaire du Pays Sostranien du 16 novembre 2023.

Le conseil communautaire en date du 10 mars 2025 a délibéré pour prescrire trois révisions allégées du PLUi du Pays Sostranien, objet de l'enquête publique conjointe, portant sur les points suivants :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables,
- révision allégée n°2 : classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles.

Dans les faits, l'enquête publique conjointe intégrera un tronc commun pour les trois révisions allégées. En revanche, les conclusions motivées avec avis de la commissaire enquêtrice seront données séparément.

II-Procédure des révisions allégées du PLUi

En date du 10 mars 2025, le conseil communautaire a délibéré afin de prescrire la procédure de trois révisions allégées du PLUi.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire a décidé de soumettre les projets des trois révisions allégées à l'évaluation environnementale car il estime qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

En date du 29 septembre 2025, le conseil communautaire a délibéré afin d'arrêter la procédure des trois révisions allégées et de dresser le bilan des concertations menées tout au long de la phase technique.

La procédure a fait l'objet pour chacune des trois révisions allégées, d'une réunion d'examen conjoint, conformément à l'article L 153-34. Les réunions ont été organisées à l'initiative de la communauté de communes et ont réuni les services de l'état concernés et les Personnes Publiques Associées. L'objectif était d'examiner de manière conjointe les dispositions prévues par la procédure engagée et de rendre un avis sur les trois révisions allégées proposées.

L'examen conjoint a eu lieu le 19 janvier 2026.

La dernière étape de la procédure allégée est de soumettre à enquête publique les trois projets, conformément à l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

III-Présentation de la Communauté de Communes du Pays Sostranien

La communauté de communes du Pays Sostranien se situe au Nord-Ouest du département de la Creuse, à la limite avec les deux départements de l'Indre et de la Haute-Vienne. Elle appartient à la Région Nouvelle Aquitaine.

La ville de La Souterraine est la plus importante et compte 4978 habitants au dernier recensement.

La Communauté de Communes du Pays Sostranien de par son positionnement géographique, bénéficie de la proximité de la RN 145 et de l'autoroute A 20.

En 2017, les Communautés de Communes du Pays Dunois, du Pays Sostranien et de Bénévent l'Abbaye, ont fusionné pour former la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse. Cette fusion a été annulée par décision du tribunal administratif du 31 décembre 2019.

Depuis cette date, la Communauté de Communes du Pays Sostranien regroupe 10 communes : Azérables, Bazelat, La Souterraine, Noth, Saint-Agnant-de-Versillat, Saint-Germain-Beaupré, Saint-Léger-Bridereix, Saint-Maurice-La-Souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, Vareilles.

Le siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien se situe à La Souterraine :

10, rue Joliot Curie
23 300 La Souterraine

Elle est présidée par Monsieur Etienne LEJEUNE, également Maire de la commune de La Souterraine.

IV- PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi du Pays Sostranien découle d'une ambition pour le territoire, qui s'articule en deux axes principaux, développés chacun selon trois objectifs :

« Faire du Pays Sostranien un territoire d'innovation, de ruralité et de bien vivre ».

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 | Conformer 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

V-Les observations recueillies pendant l'enquête publique conjointe et analyse

Durant l'enquête publique conjointe portant sur les trois révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, quatre observations ont été recueillies sur les registres d'enquête se répartissant ainsi :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables : aucune observation n'a été enregistrée,
- révision allégée n°2 : classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix : une observation a été mentionnée sur le registre d'enquête,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles : trois observations ont été enregistrées.

Sur ces quatre observations, une seule est défavorable au projet de révision allégée n°2 à Saint-Léger-Bridereix.

Aucun courrier et aucun courriel n'ont été adressés à la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique conjointe.

Révision allégée n°1 :

Le contexte :

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des exploitations agricoles sur le territoire a été effectué avec l'appui des commissions urbanisme communales.

Toutefois, il s'avère que l'une d'entre elles a été oubliée et elle est classée actuellement en zone Naturelle (N). Il s'agit de l'exploitation agricole « Chèvrerie du Poney Fringant » au lieu-dit Le Mur des Brosses à Azérables.

Cette entreprise agricole a subi un sinistre avec l'effondrement de l'un des bâtiments de l'exploitation et doit reconstruire un nouveau bâtiment plus important en volume que celui détruit, pour y installer une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie, conformément aux nouvelles règles en vigueur.

La procédure :

Reclassement des parcelles autour de l'exploitation en zone Agricole (A), car la zone Naturelle n'autorise pas de nouvelles constructions à destination « d'exploitations agricoles ».

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 19 janvier 2026 :

Aucune observation n'a été formulée sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi.

Nombre d'observations : Néant

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Il est fâcheux que l'exploitation agricole « Chèvrerie du Poney Fringant » située au lieu-dit « Le Mur des Brosses » à Azérables, ait été oubliée lors de l'inventaire effectué pour la mise en place du PLUi en 2019 et que sa zone d'implantation soit classée en zone Naturelle (N).

Les Personnes Publiques Associées, lors de l'instruction de la procédure de révision allégée, sont toutes favorables au reclassement de cette zone Naturelle (N) en zone Agricole (A) pour autoriser la reconstruction d'un nouveau bâtiment qui permettra d'accueillir la fromagerie, la salle de traite et une infirmerie.

Révision allégée n°2 :

Le contexte :

Dès l'année 2017, une redéfinition des limites communales entre les communes de Saint-Léger-Bridereix et Colondannes a été entreprise, avec pour objectif de permettre à la commune de Saint-Léger-Bridereix de créer un lotissement dans le bourg.

Cette redéfinition consiste en un échange des parcelles cadastrées B 0088, 0089, 0090, 0091, 0092 de Saint-Léger-Bridereix et les parcelles AR 003, 0772, 0773 et 0774 de Colondannes.

Il est à noter que les parcelles qui appartenaient à Saint-Léger-Bridereix sont classées en zone Agricole (A) au titre du PLUi du Pays Sostranien.

En ce qui concernent les anciennes parcelles appartenant à la commune de Colondannes, elles relèvent du Règlement National d'Urbanisme.

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.

De plus la parcelle B0 106 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.

La procédure :

Extension de la zone Ub de la commune de Saint-Léger-Bridereix pour créer un petit lotissement, en incluant les parcelles échangées avec la commune de Colondannes et la prise en compte de la parcelle BO 106 située au centre-bourg de la commune qui n'avait pas été zonée lors de l'élaboration du PLUi du Pays Sostranien.

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 19 janvier 2026 :

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables avec des réserves.

Le procès-verbal de l'examen conjoint indique les remarques et recommandations suivantes :

- Des erreurs de surfaces mentionnées dans les différents tableaux sont expliquées. Le cadastre n'est actuellement pas à jour. Plusieurs parcelles se chevauchent comme le montrent plusieurs plans. De plus, lors de l'échange, des éléments du domaine public non cadastrés ont été transférés, ayant un impact sur le tableau des surfaces,
- Retirer de la zone Ub, le secteur en ZNIEFF de type 1 « Les Combes de la Cazine »,
- Atteindre une densité de 8 logements à l'hectare,
- En ce qui concerne la consommation d'espaces engendrée par la procédure, initialement le classement en zone Ub impliquait une augmentation d'environ 1,12 ha. Après modification à la suite de l'arrêté préfectoral (exclure la ZNIEFF de type 1), le secteur classé en zone Ub ne représente plus qu'une surface de 5000 m² dont 2000 m² présents à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée et 3000 m² en extension de cette dernière. Par conséquent, la consommation d'espace engendrée par la procédure serait de 3000 m² ce qui est négligeable à l'échelle du document d'urbanisme,
- Prendre en considération les contraintes d'accès de cette zone, comme proposé dans l'avis de la CCI. Ces éléments ont été positionnés avec les services et seront rajoutés en post-enquête publique,
- En ce qui concerne la plantation de la haie, elle sera créée et entretenue par l'aménageur.

La MRAe de Nouvelle Aquitaine recommande de justifier la consommation d'espaces naturels supplémentaire dans le PLUi pour la création de 4 logements et de l'absence d'alternative de

moindre impact en privilégiant l'évitement de la consommation d'espaces naturels et de renforcer les mesures réglementaires de protection environnementale.

Cette zone Ub est en partie comprise dans la ZNIEFF de type 1 « Combes de la Cazine ». Pour garantir une protection réglementaire plus adaptée de la ZNIEFF, la MRAe recommande de classer le boisement en zone naturelle N au lieu de le reclasser en zone urbaine Ub.

Pistes de réponses de la Communauté de Communes du Pays Sostranien à l'avis de la MRAe

OBSERVATIONS/RECOMMANDATIONS DE LA MRAE	PISTE DE REPONSE
La MRAe recommande de justifier la consommation d'espaces naturels supplémentaires dans le PLUi pour la création de quatre logements et de l'absence d'alternative de moindre impact en privilégiant l'évitement de la consommation d'espaces naturels.	La procédure a pour objectif d'apposer un zonage sur des parcelles nouvelles transférées à la commune de St-Léger-Bridereix. Ces terrains appartiennent à la commune, ne sont pas exploités et se situent en plein dans le centre-bourg. L'objectif derrière cet échange de parcelles initié depuis plus de 3 mandats municipaux était la construction d'un nouveau lotissement. L'aboutissement de la procédure a demandé beaucoup de temps du fait des situations administratives des deux communes. Initialement, ce projet devait être directement intégré dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Toutefois, suite notamment à l'arrêté préfectoral de dérogation à l'urbanisation limitée, la zone Ub va être réduite de manière à exclure le secteur situé dans la ZNIEFF, faisant passer le reclassement d'environ 1,1 ha à 0,5 ha.
Le dossier affirme sans justification que le projet de zone Ub ne comprend pas de zone humide. Il conviendrait de caractériser l'absence de zone humide en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement.	Le site ne comporte pas de zone humide. Toutefois, l'analyse relative aux zones humides pourra être complétée.
Le dossier indique que l'accord des potentiels permis de construire sur la zone Ub devra être subordonné à la capacité d'épuration du système autonome ou bien de la station d'épuration, afin de ne pas générer de pollution dans les cours d'eau. Toutefois le dossier présenté ne permet pas de garantir que cette condition a bien été prise en compte dans le règlement de la zone Ub.	La gestion des eaux usées domestiques est réglementée par le code d'urbanisme. Pour rappel, l'article L111-11 du code de l'urbanisme, toujours applicable même sur un territoire couvert par un PLUi(i) opposable, dispose que « des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. ». De plus, le règlement de la zone complète ces dispositions via son article UB 3.4 – Eaux usées.
Cette zone Ub est en partie comprise dans la ZNIEFF de type I « Combes de la Cazine ». L'OAP prévoit en conséquence de préserver le boisement situé dans la ZNIEFF de type I « Combes de la Cazine ». La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, dont la mise en oeuvre n'offre pas les meilleures garanties de maîtrise des impacts environnementaux. Pour garantir une protection réglementaire plus adaptée, la MRAe recommande de classer le boisement en zone naturelle N au lieu de le reclasser en zone urbaine Ub. Des outils de protection peuvent également renforcer la protection de ce boisement par un classement en espace boisé classé (EBC) ou à travers une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) en application de la séquence « éviter, réduire, compenser » attendue de la révision du PLUi.	La partie du secteur située dans la ZNIEFF sera reclassée en zone naturelle, conformément aux avis et à l'arrêté préfectoral de dérogation à l'urbanisation limitée. Concernant la mise en place d'outils complémentaires, cela sera étudié lors de la révision générale du PLUi. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, aucun outil particulier de protection des boisements n'avait été mis en place. Par souci d'équilibre et d'équité à l'échelle de l'ensemble du document d'urbanisme, la mise en place d'un outil de protection seulement sur ce boisement ne semble pas pertinente à cette étape.

Nombre d'observation :

Lors de la permanence de la commissaire enquêtrice le vendredi 6 mars 2026 à la mairie de Saint-Léger-Bridereix, il a été enregistré sur le registre une seule observation défavorable au projet.

-Visite de Mme Nadine PRAINT

Adresse : 37 rue du Chêne Vert (Le Bourg) – 23300- St-Léger-Bridereix

Observation :

« Le projet de construction se situe en face de chez nous qui nous privera d'ensoleillement et peut être préjudiciable si nous devons vendre notre bien.

D'autre part, il serait souhaitable de préserver la zone boisée. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le projet d'un petit lotissement de 3 ou 4 maisons sur une surface de 5000 m² ne privera pas d'ensoleillement la maison de Mme Nadine Prait située de l'autre côté de la rue du Chêne Vert.

En ce qui concerne la zone boisée présente sur le site, il s'agit d'une zone naturelle ZNIEFF de type 1 à protéger.

Questions posées par la commissaire enquêtrice à la communauté de communes dans le procès-verbal de synthèse des observations :

L'entreprise Aliment Bétail Limousin SAS-ABL est installée à Saint-Léger-Bridereix depuis 2001 et emploie une quinzaine de salariés dont des chauffeurs (voir photo ci-après).

Son siège social est situé au centre du bourg à Saint-Léger-Bridereix, au 12 rue du Chêne Vert. Cette entreprise fabrique 500 formules d'aliments pour bovins, ovins et caprins.

Les parcelles sur lesquelles est implantée l'entreprise ABL sont classées en zone Ub depuis la création du PLUi en 2019 et se trouvent à proximité des nouvelles parcelles à classer en zone Ub.

- Compte tenu de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle, la zone Ub existante qui englobe les parcelles de la société SAS-ABL, sera étendue en intégrant les nouvelles parcelles.

- Compte-tenu de la proximité de la société ABL avec les parcelles retenues pour la révision allégée n°2, est-ce que les impacts de l'entreprise sur l'environnement et le cadre de vie ont été étudiés et pris en compte pour l'extension de cette zone Ub (cf. Arrêté Préfectoral du 19 août 2025, mettant en demeure la société ABL de se conformer aux règles d'implantation sur son site) ?



Réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien

Seuls les impacts sur le cadre de vie avaient été pris en compte dès le début de la procédure. En effet, depuis les parcelles, objets de la procédure de révision allégée n°2, il n'y a aucune nuisance visuelle (topographique et présence importante d'arbres agissant en écran). Il réside toutefois une nuisance sonore restant minime par rapport à celle pouvant être générée par la route départementale 951. Concernant l'impact sur l'environnement de la société ABL, il n'a

pas été porté à la connaissance de la CCPS qu'elle relevait du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration.

Révision allégée n°3 :

Le contexte :

Un projet de circuit moto-cross électrique est à l'étude sur le territoire. Il doit être implanté 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 du Pays Sostranien.

Le règlement afférent à cette zone interdit les constructions 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 du projet.

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

La dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT sollicitée par la Communauté de Communes du Pays Sostranien dans le cadre de son projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été accordée par arrêté préfectoral n°23-2026-01-09-00002 en date du 9 janvier 2026.

Cette dérogation est accordée sous réserves de prévoir des dispositions adaptées encadrant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, de justifier de la nécessité d'un second terrain de pratique du moto-cross sur la même commune et de réduire le pourcentage d'emprise constructible sur ce secteur afin de limiter la consommation d'espaces engendrée.

La procédure :

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 du projet de circuit moto-cross électrique.

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 19 janvier 2026 :

Une erreur portant sur le tableau des surfaces incluse dans la notice de présentation sera corrigée en post-enquête publique.

Les avis reçus sont globalement favorables avec les réserves suivantes :

- Compte-tenu que la procédure porte sur la mise en place d'un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nt et que le territoire de la communauté de communes n'est pas

couvert par un SCOT, une dérogation au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme a été demandée auprès du Préfet du département de la Creuse.

Le Préfet s'est basé sur l'avis de la CDPENAF pour rendre son autorisation. L'avis est favorable, est comporte deux réserves à savoir, l'assurance de la mise en place d'un dispositif adapté afin de gérer les eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que de justifier de la nécessité d'un second terrain de moto-cross sur la même commune. L'arrêté préfectoral autorise l'urbanisation de la totalité de la parcelle concernée par le projet, sous réserve des justifications à apporter.

Concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, il est expliqué que le règlement écrit de la zone Nt encadre déjà cela par l'intermédiaire de son article N 3.5.

- Mr le Maire de Vareilles apporte des précisions quant à la nécessité de mettre en place un second terrain de moto-cross spécifiquement pour les modèles électriques. Il est expliqué que la longueur du terrain, les pentes ou les hauteurs des sauts ne sont pas les mêmes que pour les véhicules thermiques. La mutualisation des deux terrains n'est par conséquent pas possible. Il est rappelé que la procédure doit permettre l'homologation du terrain auprès de la Fédération Française de Motocyclisme (FFM) afin de pouvoir accueillir des compétitions d'envergure nationale.

- Les services de la DDT demandent de classer seulement en zone Nt les parties qui seront concernées par les pistes afin de limiter la consommation d'espaces engendrée par la procédure. Il est expliqué qu'aucune construction n'est prévue sur la parcelle du projet.

- L'avis de la MRAe sera accompagné d'un mémoire en réponse de la CCPS dans le dossier d'enquête publique conformément aux exigences réglementaires du code de l'urbanisme (cf tableau ci-dessous).

La MRAe dans son avis indique la possible présence d'une cavité souterraine et par conséquent d'un risque d'effondrement. Mr le Maire de Vareilles n'a pas connaissance de cavité souterraine sur le terrain. Toutefois, des recherches complémentaires seront menées afin de s'en assurer et le cas échéant permettre l'évitement du risque.

OBSERVATIONS/RECOMMANDATIONS DE LA MRAE	PISTE DE REPONSE
La commune de Vareilles dispose déjà d'un circuit de moto-cross qui a fait l'objet d'un projet d'extension. Le dossier ne permet pas d'appréhender la nécessité de réaliser un autre circuit de moto-cross sur un site boisé à vocation agricole. Il conviendrait d'étudier les solutions alternatives qui permettraient de mobiliser le site existant ou un site déjà artificialisé. La MRAe recommande d'analyser les alternatives qui permettraient de mobiliser le site de motocross existant ou tout autre milieu artificialisé sur le territoire intercommunal.	Les normes ne sont pas les mêmes entre les véhicules thermiques et électriques. En effet, il est possible d'évoquer des différences en termes de longueur du terrain, de pentes ou même encore de hauteur de sauts. Au vu de ces éléments, la mutualisation des deux terrains de moto-cross n'est pas possible, les modifications nécessaires à apporter au terrain déjà existant ne sont techniquement pas réalistes.
La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur le secteur NT (site du projet de circuit), afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative du cycle biologique des espèces.	La procédure de révision allégée relève d'une évaluation au titre des plans et programmes (Art. R104-18 du code de l'urbanisme) et doit donc comporter « les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision (...) ». (L122-6 du code de l'environnement).
Le dossier indique que l'accueil de visiteurs, et notamment la nécessité de parking peuvent nécessiter le déblai/remblai de certaines parties de la parcelle modifiant ainsi l'aspect naturel du terrain.[...] Le règlement du secteur Nt prévoit une emprise au sol maximale des constructions de 40% qui semble incohérente, dans un secteur de relief, avec la prescription N 2.6 de la zone naturelle N relative à l'adaptation au terrain naturel, car une telle constructibilité signifierait de remanier fortement le terrain. La MRAe recommande de réduire significativement l'emprise constructible en zone Nt de manière à limiter les incidences paysagères liées à un fort remaniement de terrain dans ce secteur, conformément au règlement.	La parcelle, objet de la procédure, ne représente que l'emprise du futur terrain de moto-cross électrique. Aucune construction n'est prévue. Les secteurs de stationnement se trouveront en périphérie du terrain sur une parcelle appartenant au porteur de projet. Aucune zone de stationnement permanente ne sera réalisée. De plus, l'évaluation environnementale fixe des mesures afin de permettre une meilleure insertion du projet dans son environnement. Outre l'aménagement des obstacles pour le terrain, aucun remaniement du sol ne sera opéré.
En 1999, une catastrophe naturelle liée à un mouvement de terrain a eu lieu sur la commune. Des cavités souterraines ont été identifiées sur le site le soumettant à un risque d'effondrement. Le dossier indique que le porteur de projet devra porter une attention toute particulière à ces cavités, et éviter les constructions au Nord-Ouest de la parcelle. Cette intention n'est toutefois pas traduite dans le règlement. La MRAe recommande de délimiter précisément le secteur de risque d'effondrement lié aux cavités et d'y associer une prescription d'inconstructibilité stricte de manière à assurer la protection des biens et des personnes.	Plusieurs cavités souterraines sont effectivement bien présentes sur la commune dues à la présence d'anciennes mines d'extraction notamment uranifères. Toutefois, à la connaissance des élus de la commune, aucune cavité ne serait présente sous la parcelle de projet. Des recherches complémentaires vont être menées afin de s'en assurer et le cas échéant permettre l'évitement du risque.

- La CCI mentionne une erreur dans le tableau de surfaces. Cette erreur sera corrigée post enquête publique. Il est également évoqué qu'un Schéma Départemental des Carrières de la Creuse, ne semble pas exister.

Nombre d'observations :

Lors de la permanence de la commissaire enquêtrice le mardi 24 février 2026 à la mairie de Vareilles, il a été enregistré sur le registre d'enquête deux observations favorables à cette révision allégée.

De plus, une autre observation a été mentionnée sur le registre d'enquête en dehors de la permanence.

Sur ces trois observations, deux ont été émises par le porteur de projet.

- Visite de Mr Bruno RENAUD

Adresse : 17, La Jarlaud-23300-Vareilles

Mr Bruno RENAUD est le porteur de projet de la création d'un circuit de moto-cross électrique.

Observation :

« Je viens de prendre connaissance des différents documents qui m'ont été présentés.

Je tiens à souligner qu'aucun mouvement de terrain sera fait pour la création d'un parking, car les parcelles voisines m'appartiennent, elles sont plates et enherbées et pourront servir à cela occasionnellement.

D'autre part, concernant les cavités souterraines, nous n'avons pas pour projet de réaliser de construction dans cette zone.

J'ai noté également la présence de chauve-souris dans le secteur. Le terrain ne sera pas utilisé en nocturne.

Je justifie la création d'un deuxième terrain de moto-cross sur la commune de Vareilles pour les raisons suivantes :

- Nous avons été contactés par l'organisateur du premier championnat de France de motos électriques en France. Lors de leur première visite, le terrain était complètement en friche et inaccessible, même les chasseurs ne pouvaient pas y pénétrer.
- Le tracé a donc été fait sur mesure pour cette épreuve et le circuit déjà existant sur Vareilles ne correspondait pas aux critères pour les motos électriques.
- Le Président de la Fédération Française de Motocyclisme avait adressé une lettre à la préfecture de la Creuse en mentionnant que nous serions le premier terrain de motos électriques en France ».

- Visite de Mr Jean Roland MATIGOT, Maire de la commune de Vareilles.

Observation :

« Je viens soutenir la demande de Mr RENAUD et je confirme en tous points ses déclarations. Je soutiens ce projet de moto-cross, idées intéressantes sur notre territoire ».

- Visite de Mr Bruno RENAUD à la mairie de Saint-Léger-Bridereix, le 27 février 2026.

Adresse : 17, La Jarlaud-23300-Vareilles

Observation :

« Après réflexion, suite à un entretien avec la commissaire enquêtrice, je me permets d'apporter un avenant.

Suite à la demande d'un grand nombre de parents de pilotes débutants en catégorie éducatif (5 à 14 ans), je souhaiterais que les jeunes puissent venir faire l'apprentissage de la moto tout terrain occasionnellement sur ce terrain au relief très intéressant pour le pilotage. Dans ce cas les motos seraient thermiques et les jours d'ouverture seraient en accord avec les 8 habitants du village de La Jarlaud.

Néanmoins, notre priorité reste sur l'accueil des motos électriques ».

Questions posées par la commissaire enquêtrice à la communauté de communes dans le procès-verbal de synthèse des observations :

Lors de sa visite à la permanence le mardi 24 février 2026 à la mairie de Vareilles, Mr Bruno RENAUD avait pris connaissance de l'ensemble des avis et commentaires des Personnes Publiques Associées, de la réponse de la communauté de communes à la MRAe et du procès-verbal d'examen conjoint du 19 janvier 2026. Dans sa première observation, il répond en tout point aux différentes recommandations des services instructeurs.

Pouvez-vous m'indiquer votre avis sur la dernière observation émise par Mr Bruno RENAUD le 27 février 2026, qui envisage d'accueillir sur son circuit moto-cross électrique, des stages de pilotage pour jeunes en motos thermiques ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien :

« Le projet initial ne devait concerner que des moto-cross électriques, c'est par ailleurs là-dessus que l'ensemble de la base argumentaire de la procédure a été fondée. L'accueil de moto-cross thermiques, même ponctuel, remet en cause cet argumentaire et les avis formulés par les PPA lors de la procédure. La CCPS n'est par conséquent pas favorable à cette ouverture du circuit aux véhicules thermiques ».

Question de la commissaire enquêtrice :

Suite aux recommandations de la MRAe de Nouvelle Aquitaine sur la présence de cavités souterraines sur la commune de Vareilles et du risque d'effondrement, la Communauté de Communes du Pays Sostranien dans son mémoire en réponse, a indiqué qu'elle allait procéder à des recherches complémentaires sur le sous-sol du site afin de s'assurer de la faisabilité du projet et pour éviter tout risque. Où en êtes-vous de ces recherches ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien :

D'après les bases de données du BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières), plusieurs cavités souterraines sont bien présentes sur la commune de Vareilles. L'une d'entre elles se trouve à proximité du site de projet, il s'agit d'une cavité anthropique. Elle sera par conséquent repérée sur le règlement graphique en tant que risque, l'évaluation environnementale devra être mise à jour et le dossier départemental des risques majeurs de la Creuse sera annexé au PLUi afin de permettre une meilleure prise en compte du risque.



VI- Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°1

Conformément à la réglementation d'une enquête publique conjointe, la commissaire enquêtrice doit émettre des conclusions motivées sur les trois révisions allégées du PLUi du Pays Sostranien mises à l'enquête, à savoir :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables,
- révision allégée n°2 : classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles.

La procédure de révision allégée n°1 qui concerne le reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables, présente les aspects positifs suivants :

1-Le dossier d'enquête publique comporte les pièces réglementaires et les éléments d'études prévus par les textes

Le dossier d'enquête publique a été correctement établi.

La note de présentation et l'évaluation environnementale réalisées par Karthéo environnement sont détaillées. En revanche les plans présentés au format 1/1000 sont difficilement lisibles.

2-L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions

L'organisation de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Tout au long de l'enquête publique, le climat a été serein. Aucun incident n'est à signaler.

3-La procédure juridique et administrative de révision allégée a permis d'instruire la demande en amont de la tenue de l'enquête publique

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a été mise en œuvre par la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

4-Les modifications du zonage ne portent pas atteintes aux orientations du PADD

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et considérant que les modifications à apporter occasionnent une réduction d'une zone naturelle mais sans porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la révision allégée est bien adaptée.

Les modifications à appliquer au document en vigueur concernent uniquement le règlement graphique.

5-La révision allégée n°1 s'inscrit dans l'axe 1 du PADD, comme un espace d'innovation et de développement durable

La révision allégée n°1 doit permettre la construction d'un bâtiment d'exploitation plus performant devant intégrer une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie, tout en respectant les normes sanitaires en vigueur.

La demande de révision allégée s'inscrit dans l'orientation de l'objectif 2.2 de l'axe 1 du PADD « Une offre diversifiée pour des activités économiques diffuses qui animent la vie économique du Pays Sostranien ».

6-La procédure de révision allégée n°1 est compatible avec l'ensemble des objectifs visés par les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme

La révision allégée n°1 est compatible avec :

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2022/2027 : Aucun effet sur les cours d'eau du territoire, mise en place d'un traitement efficace des effluents issus de l'activité de la fromagerie, aucune incidence sur la biodiversité aquatique, sur le littoral, sur la préservation des têtes de bassins versants, sur la ressource en eau, sur les zones humides.
- Le SRADDET Nouvelle Aquitaine : Dans les orientations 1,2 et 3, le SRADDET de Nouvelle Aquitaine permet à une exploitation agricole de pouvoir se développer.
- Le PGRI Loire-Bretagne : Aucune influence sur la gestion des inondations.

7-Le reclassement en zone agricole est justifié

Le site d'implantation de la « Chèvrerie du Poney Fringant » est localisé sur des parcelles en zone naturelle N, où la catégorie « exploitation agricole » n'est pas autorisée. L'objet de cette procédure est de reclasser en zone agricole A, les parcelles constituant le site d'implantation de cette exploitation.

Lors de l'élaboration du PLUi du Pays Sostranien, une erreur est intervenue en classant la Chèvrerie du Poney Fringant en zone naturelle N. Le site se compose de trois bâtiments liés à une activité agricole sur des prairies permanentes, qui justifient un classement en zone agricole A et non en zone naturelle N.

Pour la Direction Départementale des Territoires, le reclassement en zone agricole du site dans le cadre de cette révision allégée apparaît opportun car il permet de gagner en cohérence par rapport à la nature et la réalité d'usage des terrains.

L'impact des modifications apportées reste modéré par le fait que le reclassement se limite aux parcelles historiquement bâties et aux parcelles contigües. Les parcelles en prairies permanentes et plus éloignées restent en zone naturelle, ce qui permet de préserver de l'urbanisation le secteur géographique du nord-est de l'étang de Chaume, qui revêt une certaine sensibilité car localisé en tête du bassin versant de l'étang et du cours d'eau de la Chaume.

8-Les risques et nuisances sont minimales

- L'exploitation concernée par la révision allégée n'est pas une ICPE et la construction d'une nouvelle fromagerie n'aura pas d'impact sur l'environnement.

- Concernant la qualité de l'air, différents polluants peuvent être issus de l'agriculture (PM10, PM2,5, l'ammoniac ou encore les COVNM). Même si l'exploitation évolue et que le cheptel de chèvres augmente, les incidences sur la qualité de l'air sont négligeables à l'échelle du PLUi.
- Les parcelles concernées par la procédure sont incluses dans le périmètre lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, de niveau 2 (moyen). Cet aléa moyen n'engendre a priori que très peu de risques pour la construction de bâtiments agricoles.
- La commune d'Azérables n'est pas concernée par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines.

9-Les réseaux et services environnementaux ne seront pas impactés

- La construction de ces bâtiments sera raccordée aux réseaux existants.
- Le secteur géographique ne dispose pas de l'assainissement collectif. La procédure de révision allégée n'aura donc aucun impact sur l'assainissement collectif et ne viendra pas diminuer les capacités d'épuration des stations de traitement des eaux usées.
- En matière d'assainissement, les nouvelles constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome aux normes et adapté aux effluents rejetés, en particulier pour la future fromagerie.
- Sur le point de l'eau potable, les incidences de la révision allégée seront négligeables, étant donné que l'activité fromagerie est déjà existante et que les consommations en eau potable ne devraient que très peu évoluer.
- La gestion des déchets comme la consommation d'eau potable, ne devront pas changer, sauf s'il y avait une augmentation significative de l'activité de la fromagerie.

10-Les trames verte et bleue ne seront pas impactées

Le reclassement envisagé n'impactera pas de zones d'inventaires ou de protection environnementaux et n'impactera pas directement de composantes structurantes des trames verte et bleue.

Les impacts dus à la construction d'une fromagerie sont essentiellement les effluents générés par cette activité, qu'il faudra traiter correctement avant le rejet dans le milieu naturel et sur la zone humide à proximité.

Le futur bâtiment agricole devra être situé au plus proche des constructions existantes.

-Une haie a été identifiée au sud sur la parcelle et elle doit être conservée. Elle est en relation avec une zone humide et constitue un corridor écologique.

11-La révision allégée n°1 n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000

L'évaluation environnementale précise bien qu'il n'y aura pas d'incidences sur la flore remarquable, ni sur les habitats d'intérêt communautaire, ni sur les chauves-souris qui peuvent fréquenter le site de l'exploitation agricole.

12-Les Personnes Publiques Associées ont émis des avis favorables sans recommandations particulières

Lors de l'instruction de cette demande, l'ensemble des services consultés a émis un avis favorable sur la révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien.

13-Aucune observation défavorable n'a été recueillie

Pendant toute la durée de l'enquête publique, aucune observation défavorable au projet de révision allégée n°1, n'a été enregistrée.



Compte-tenu des éléments positifs qui ressortent du dossier de l'enquête publique et de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n°1 de PLUi du Pays Sostranien, qui concerne le reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables.

AVIS FAVORABLE

VII- Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°2

Conformément à la réglementation d'une enquête publique conjointe, la commissaire enquêtrice doit émettre des conclusions motivées sur les trois révisions allégées du PLUi du Pays Sostranien mises à l'enquête, à savoir :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole située en zone naturelle vers une zone agricole sur la commune d'Azérables,
- révision allégée n°2 : classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles.

La procédure de révision allégée n°2 qui concerne le classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et la correction d'une erreur matérielle sur la commune de Saint-Léger-Bridereix, présente les aspects positifs suivants :

1-Le dossier d'enquête publique comporte les pièces règlementaires et les éléments d'études prévus par les textes

Le dossier d'enquête publique a été correctement établi.

La note de présentation et l'évaluation environnementale réalisées par Karthéo environnement sont détaillées. En revanche les plans présentés au format 1/1000 sont difficilement lisibles.

Il est à noter dans l'étude environnementale, dans la partie « risques et nuisances », l'absence de prise en compte d'éventuelles nuisances liées à la présence d'une entreprise classée IPCE, située au centre bourg ; il s'agit de la SAS ABL : Aliments Bétail Limousin.

2-L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions

L'organisation de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Tout au long de l'enquête publique, le climat a été serein. Aucun incident n'est à signaler.

3-L'information au public a été conforme à l'arrêté prescrivant l'enquête

L'information au public de l'enquête a été correctement réalisée conformément à l'arrêté du 26 janvier 2026 (affichage, presse, site internet de la communauté de communes).

4-La procédure juridique et administrative de révision allégée a permis d'instruire la demande en amont de la tenue de l'enquête publique

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a été mise en œuvre par la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 19 janvier 2026.

5-Une seule observation sur le projet a été enregistrée

Durant les 33 jours consécutifs de l'enquête publique conjointe, une seule observation a été recueillie sur le registre d'enquête, lors de la permanence de la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint-Léger-Bridereix, le vendredi 6 mars 2026.

Cette observation défavorable à la création d'une nouvelle zone Ub dans la commune a été déposée par une habitante résidant dans ce même secteur géographique qui s'inquiète de la perte de luminosité que pourrait engendrer la présence de 4 nouveaux logements.

6-Les Personnes Publiques Associées sont favorables au projet de révision n°2 avec réserves

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées sont globalement favorables avec des réserves :

- Retirer de la zone Ub le secteur en ZNIEFF de type 1 « Les Combes de la Cazine »,
- Atteindre une densité de 8 logements à l'hectare,
- En ce qui concerne la consommation d'espaces engendrée par la procédure, initialement le classement en zone Ub impliquait une augmentation d'environ 1,12 ha. Après modification à la suite de l'arrêté préfectoral (exclure la ZNIEFF de type 1), le secteur classé en zone Ub ne représente plus qu'une surface de 5000 m² dont 2000 m² présents à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée et 3000 m² en extension de cette dernière. En post-enquête publique, le zonage sera redessiné afin de prendre en compte ces modifications et les tableaux de surfaces ainsi que l'OAP seront mis à jour.
- Prendre en considération les contraintes d'accès à la nouvelle zone urbanisée.

7-Un projet de zone constructible dimensionnée tenant compte des enjeux environnementaux

La nouvelle zone Ub exclut la zone boisée concernée par une ZNIEFF de type 1 et prévoit une densité de logements suffisante de 8/ha comme demandé par les Personnes Publiques Associées.

8-L'OAP « Le Bourg » aménage et végétalise la nouvelle zone Ub pour la création d'un petit lotissement

Des filtres végétalisés seront aménagés entre les différents espaces bâtis afin de créer des écrans visuels.

L'OAP « Le Bourg » a pour objectif de valoriser une offre de logements résidentiels et de protéger le petit patrimoine présent.

9-La procédure de révision allégée n°2 est en conformité avec les documents cadres

La Communauté de Communes du Pays Sostranien n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Elle a sollicité une dérogation au principe de l'urbanisation limitée au titre des articles L 142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, qui lui a été accordée pour cette révision allégée n°2 du PLUi.

L'arrêté préfectoral n° 23-2026-01-09-00001 en date du 9 janvier 2026 a été pris après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 16 décembre 2025.

10-La procédure de révision allégée n°2 répond aux objectifs du PADD du PLUi du Pays Sostranien

La procédure s'inscrit dans l'axe n°2 du PADD, « Conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée ».

De même, la demande de révision allégée s'inscrit dans deux orientations de l'axe 2 du PADD : « Une organisation territoriale qui renforce une offre supérieure en services et équipements, une vitalité de lieux de vie ruraux » et « Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire ».

11-La procédure de révision allégée n°2 est compatible avec l'ensemble des objectifs visés par les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme

La révision allégée n°2 est compatible avec :

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2022/2027 :

La révision allégée n'aura aucun effet sur les cours d'eau du territoire, ni sur les zones humides, ni sur les prélèvements d'eau, ni sur la pollution par les nitrates.

En revanche, la procédure peut avoir une incidence sur la ressource en eau.

- Le PGRI Loire-Bretagne :

La procédure de révision allégée ne contreviendra pas aux objectifs du PGRI, puisqu'elle n'aura aucune influence sur la gestion des inondations.

- Le SRADDET Nouvelle Aquitaine.

La révision allégée est compatible avec les orientations 1 et 2. Elle participe à la dynamique de territoire, puisqu'elle permet de construire de nouveaux logements en plaçant un zonage Ub sur les parcelles échangées avec la commune de Colondannes.

Cette procédure va permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

12-Les trames verte et bleue ne seront pas impactées

Le secteur concerné par cette révision allégée est proche de plusieurs éléments de trames verte et bleue.

Selon l'étude, les parcelles concernées par la procédure se situent à environ 50 m de la zone humide la plus proche. Cependant le secteur devant être classé en Ub ne comprend aucune zone humide.

13-La commune de Saint-Léger-Bridereix n'est pas concernée par un risque d'effondrement lié à des cavités souterraines

La commune de Saint-Léger-Bridereix n'est pas concernée par un risque d'effondrement lié aux cavités souterraines.

14-Des réseaux et des services environnementaux adaptés

Les nouvelles habitations seront raccordées aux réseaux existants.

15-La révision allégée n°2 n'aura pas d'impacts sur les sites remarquables

La révision allégée n°2 n'aura pas d'incidences sur la flore remarquable, sur les cours d'eau, sur la qualité des eaux, des sites de la Vallée de la Creuse, de la Vallée de la Gartempe et de la Vallée de l'Anglin.

Les chauves-souris présentes sur le site pourront bénéficier de la proximité de boisements.

L'examen de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Sostranien soulève les remarques suivantes :

1-Le projet d'un nouveau lotissement à Saint-Léger-Bridereix ne participe pas au renforcement des centralités sur le territoire

L'ouverture d'un nouveau secteur sur la commune peut interroger car le PADD débattu dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2019, vise une priorisation marquée des polarités dans l'accueil des nouveaux ménages. Ainsi 80% de l'accueil de population doit être localisé sur La Souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, Saint-Maurice-la-Souterraine, Saint-Agnant-de-Versillat. Les quatre communes comprises dans la couronne autour de la commune de la Souterraine dans un rayon de 4 à 5 km sont des communes où la population varie de 1120 habitants pour Saint-Maurice-La Souterraine à 1059 habitants pour la commune de Saint-Agnant-de-Versillat et à 718 habitants pour la commune de Saint-Priest-la-Feuille (Données INSEE 2022).

Un accueil de population supplémentaire sur un bourg moins équipé comme Saint-Léger-Bridereix (185 habitants) situé à 12,5 km de La Souterraine, ne va donc pas dans le sens d'un renforcement des centralités, de la lutte contre l'étalement urbain, d'autant plus que des potentiels de développement existent déjà sur la commune :

- Au nord du bourg, direction « Vavres », environ 4 logements pourraient être implantés sur ce secteur qui n'a jamais bénéficié d'amorce d'urbanisation malgré un classement en secteur constructible,

- En entrée sud du bourg, environ 2 logements pourraient être implantés sur ce secteur qui n'a jamais bénéficié d'amorce d'urbanisation malgré un classement en secteur constructible,

- Il est recensé en 2022, 20 logements vacants.

Malgré ce constat, ce projet de révision allégée à Saint-Léger-Bridereix qui tend à augmenter la zone constructible sur la commune de 5000 m², répond à la politique d'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire. Saint-Léger-Bridereix fait partie de l'aire d'attraction de la ville de La Souterraine.

2-Le projet de lotissement ne correspond pas aux objectifs du SRADDET qui fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels

Ce projet de révision allégée n°2 ne correspond pas aux objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 49% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021. Or, le PLUi du Pays Sostranien en vigueur

n'atteint pas ces objectifs et devra envisager dans les temps à venir une mise en comptabilité par réduction de ses enveloppes constructibles.

En tenant compte du retrait de la zone boisée de la ZNIEFF, le PLUi du Pays Sostranien augmentera son secteur constructible de 0,5 ha.

La Communauté de Communes du Pays Sostranien, lors de l'examen conjoint, a précisé qu'une révision générale du PLUi devrait être engagée prochainement pour répondre aux nouvelles exigences règlementaires et que les calculs de la consommation d'espaces comme exigée par la loi Climat et Résilience, seront ainsi repris afin d'avoir un référentiel de base construit sur la nouvelle nomenclature.

3-La zone Ub concernée par la révision allégée n°2 peut être impactée par quelques nuisances du fait de sa proximité avec une entreprise produisant des produits d'aliments du bétail

Des nuisances telles que le bruit et la poussière provoquées par l'entreprise peuvent incommoder les riverains.

Compte-tenu des éléments positifs qui ressortent du dossier de l'enquête publique et de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice émet un Avis Favorable sur le projet de révision allégée n°2 du PLUi du Pays Sostranien, qui concerne le classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et la correction d'une erreur matérielle, sur la commune de Saint-Léger-Bridereix.

Toutefois, la commissaire enquêtrice recommande par mesure de précaution, que la Communauté de Communes du Pays Sostranien, en lien avec la Commune de Saint-Léger-Bridereix, vérifient lors d'une rencontre avec les dirigeants de la SAS Aliment Bétail Limousin, la mise en conformité sur les lieux de l'entreprise avec les dispositions règlementaires qui la concernent.

AVIS FAVORABLE

VIII-Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur la révision allégée n°3

Conformément à la réglementation d'une enquête publique conjointe, la commissaire enquêtrice doit émettre des conclusions motivées sur les trois révisions allégées :

- révision allégée n°1 : reclassement d'une exploitation agricole d'une zone naturelle vers une zone agricole à Azérables,
- révision allégée n°2 : Classement en zone Ub des parcelles issues de la redéfinition des limites territoriales des communes de Saint-Léger-Bridereix et de Colondannes et correction d'une erreur matérielle,
- révision allégée n°3 : reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles.

La procédure :

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 d'un projet de circuit moto-cross électrique.

Cette procédure de révision allégée n°3 présente les aspects positifs suivants :

1-Le dossier d'enquête publique comporte les pièces règlementaires et les éléments d'études prévus par les textes

Le dossier d'enquête publique a été correctement établi.

La note de présentation et l'évaluation environnementale réalisées par Karthéo environnement sont détaillées. En revanche les plans présentés au format 1/1000 sont difficilement lisibles.

2-L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions

L'organisation de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Tout au long de l'enquête publique, le climat a été serein. Aucun incident n'est à signaler.

3-L'information au public a été conforme à l'arrêté prescrivant l'enquête publique

L'information au public de l'enquête a été correctement réalisée conformément à l'arrêté du 26 janvier 2026 (affichage, presse, site internet de la communauté de communes).

4-La procédure juridique et administrative de révision allégée a permis d'instruire la demande en amont de la tenue de l'enquête publique

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a été mise en œuvre par la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 19 janvier 2026.

5-Trois observations favorables sur le projet ont été enregistrées

Durant les 33 jours consécutifs de l'enquête publique conjointe, trois observations favorables ont été recueillies et enregistrées sur le registre d'enquête. Sur ces trois observations, deux ont été émises par le porteur de projet.

6-Les Personnes Publiques Associées sont favorables au projet de révision allégée n°3 avec réserves

Les avis reçus sont globalement favorables avec quelques réserves :

- Compte-tenu que la procédure porte sur la mise en place d'un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nt et que le territoire de la communauté de communes n'est pas couvert par un SCOT, une dérogation au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme a été demandée auprès du Préfet du département de la Creuse.

Le Préfet s'est basé sur l'avis de la CDPENAF pour rendre son autorisation. L'avis est favorable et comporte deux réserves à savoir, l'assurance de la mise en place d'un dispositif adapté afin de gérer les eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que de justifier de la nécessité d'un second terrain de moto-cross sur la même commune. L'arrêté préfectoral autorise l'urbanisation de la totalité de la parcelle concernée par le projet sous réserve des justifications à apporter.

- Les services de la DDT demandent de classer seulement en zone Nt les parties qui seront concernées par les pistes afin de limiter la consommation d'espaces engendrée par la procédure. Il est expliqué qu'aucune construction n'est prévue sur la parcelle du projet.

- La MRAe dans son avis indique la possible présence d'une cavité souterraine et par conséquent d'un risque d'effondrement. Des recherches complémentaires devront être menées afin de s'assurer de l'absence de risque.

7-Un deuxième circuit de moto-cross sur la commune de Vareilles est justifié

Les normes pour la création d'un circuit de moto-cross thermique ne sont pas les mêmes que celles demandées pour un circuit de moto-cross électrique. La mutualisation des deux terrains n'est par conséquent pas possible.

La procédure doit permettre l'homologation du terrain auprès de la Fédération Française de Motocyclisme (FFM) afin de pouvoir accueillir des compétitions d'envergure nationale.

8-La procédure de révision allégée n°3 répond aux objectifs du PADD du PLUi du Pays Sostranien

Le projet s'inscrit dans l'axe n°1 du PADD, « Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable ».

De même, la demande de révision allégée n°3 s'inscrit dans une orientation de cet axe 1 du PADD « La ville de La Souterraine intervient en tant que diffuseur touristique pour l'ensemble du territoire du Pays Sostranien ».

9-La procédure de révision allégée n°3 est compatible avec l'ensemble des objectifs visés par les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme

La révision allégée n°3 est compatible avec :

-Le SDAGE Loire-Bretagne 2022/2027 :

Le projet n'aura aucun effet sur les cours d'eau du territoire et sur les zones humides.

-Le PGRI Loire-Bretagne :

La procédure de révision allégée n°3 ne contreviendra pas aux objectifs du PGRI, puisqu'elle n'aura aucune influence sur la gestion des inondations.

-Le SRADDET Nouvelle Aquitaine :

Dans ses orientations 1,2 et 3, le SRADDET de Nouvelle Aquitaine permet la création d'une nouvelle activité de loisirs sur le territoire.

10-Les trames verte et bleue ne seront pas impactées

L'activité de moto-cross n'aura aucun impact sur les milieux humides à préserver. Les motos étant électriques, il n'y a aucun risque de déversement d'effluents dérivés du pétrole.

Le secteur ne comprend aucune haie ou aucun boisement protégé.

La création d'un circuit de moto-cross électrique n'aura pas d'impact significatif sur les éléments de trames verte et bleue du territoire.

11-La révision allégée n°3 n'aura pas d'impact sur les réseaux et services environnementaux

La mise en œuvre de la procédure de révision allégée n°3 n'aura pas d'impact significatif sur la consommation d'électricité de la commune.

12-La création d'un circuit moto-cross électrique va augmenter l'offre d'activités de loisirs sur la commune de Vareilles et sur le territoire de l'intercommunalité.

Le territoire bénéficiera d'une activité de loisirs supplémentaire.

L'examen de la révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Sostranien soulève les remarques suivantes :

1-Les deux observations émises par le porteur de projet du circuit de moto-cross électrique sont contradictoires

La première observation émise lors de la permanence du mardi 24 février 2026 à la mairie de Vareilles, répond en tout point aux différentes recommandations des services instructeurs.

En revanche, la deuxième observation déposée par le porteur de projet le 27 février 2026 à la mairie de Vareilles, dévoile sa volonté d'accueillir également sur son circuit moto-cross électrique, des stages de pilotage pour jeunes en motos thermiques.

L'étude menée tout au long de la procédure de révision allégée n°3 et la concertation, ne prennent pas en compte l'accueil des motos thermiques sur le projet de nouveau circuit de moto-cross électrique.

2-La possible présence d'une cavité souterraine sur le site peut présenter un risque d'effondrement

La Communauté de Communes du Pays Sostranien devra procéder à des recherches complémentaires sur le sous-sol du site afin de s'assurer de la faisabilité du projet et d'éviter tout risque d'effondrement.

Compte-tenu des éléments positifs qui ressortent du dossier d'enquête publique et de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi du Pays Sostranien, qui concerne le reclassement d'une zone agricole en zone naturelle touristique sur la commune de Vareilles pour la création d'un circuit moto-cross électrique, assorti de deux réserves :

- Procéder à des recherches complémentaires sur le sous-sol du site afin de s'assurer de la faisabilité du projet et d'éviter tout risque d'effondrement,
- Obtenir l'engagement du porteur de projet de ne pas organiser sur ce même circuit des activités de moto cross thermique.

AVIS FAVORABLE AVEC DEUX RESERVES

Guéret, le 20 avril 2026

La commissaire enquêtrice
Marie-Françoise MARCON

