

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.**

## **RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

**Avril 2026**

## SOMMAIRE

### Enquête Publique Conjointe

<b>I-Objet de l'enquête publique conjointe sur trois révisions allégées du PLUi</b>	<b>Page 5</b>
<b>II-Procédure des révisions allégées du PLUi</b>	<b>Page 5</b>
<b>III-Présentation de la Communauté de Communes du Pays Sostranien</b>	<b>Page 6</b>
<b>IV-Organisation et déroulement de l'enquête publique conjointe</b>	<b>Page 6</b>
4-1-Désignation de la commissaire enquêtrice	
4-2-Organisation de l'enquête publique conjointe	
4-3-Rencontres préparatoires au siège de la communauté de communes	
4-4-Information du public	
4-5-Déroulement de l'enquête	
4-6-Observations du public	
4-7-Clôture de l'enquête publique	
<b>V- Présentation du diagnostic territorial</b>	<b>Page 9</b>
<b>VI-Evaluation environnementale</b>	<b>Page 11</b>
<b>VII- PADD</b>	<b>Page 11</b>
<b>Révision Allégée n°1</b>	
<b>I-Le contexte</b>	<b>Page 12</b>
<b>II-Composition du dossier</b>	<b>Page 12</b>
<b>III-Les parcelles concernées</b>	<b>Page 13</b>
<b>IV-Modification des surfaces du PLUi</b>	<b>Page 13</b>
<b>V-Impacts sur l'environnement</b>	<b>Page 14</b>
<b>VI-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes</b>	<b>Page 17</b>
<b>VII-Avis des personnes physiques associées</b>	<b>Page 18</b>
<b>VIII-La commission conjointe</b>	<b>Page 19</b>
<b>IX-Les observations du public</b>	<b>Page 20</b>
9-1-Les permanences	
9-2-Observations recueillies en dehors des permanences	

### **9-3-Observations reçues par courriels et courriers**

**X-Analyse des observations** Page 21

### **Révision Allégée n° 2**

**I-Le contexte** Page 22

**II-Composition du dossier** Page 23

**III-Les parcelles concernées** Page 24

**IV-Modification des surfaces du PLUi** Page 24

**V-L'OAP « Le Bourg »** Page 25

**VI-Impacts sur l'environnement** Page 27

**VII-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes** Page 30

**VIII-Avis des personnes physiques associées** Page 31

**IX-La commission conjointe** Page 33

**X-Les observations du public** Page 33

**10-1-Les permanences**

**10-2-Obdservations recueillies en dehors des permanences**

**10-3-Observations reçues par courriels et courriers**

**XI-Analyse des observations** Page 35

### **Révision Allégée n° 3**

**I-Le contexte** Page 36

**II-Composition du dossier** Page 36

**III-La parcelle concernée** Page 37

**IV-Modification des surfaces du PLUi** Page 38

**V-Impacts sur l'environnement** Page 38

**VI-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes** Page 41

**VII-Avis des personnes physiques associées** Page 42

**VIII-La commission conjointe** Page 43

**IX-Les observations du public** Page 44

**9-1- Les permanences**

**9-2-Observations recueillies en dehors des permanences**

**9-3-Observations reçues par courriels et courriers****X-Analyse des observations****Page 46****Procès-verbal de synthèse des observations****Page 47****Mémoire en réponse de la Communauté de Communes****Page 47****Annexes****Page 48**

## ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

### **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'Azéables,
- 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.

Le conseil communautaire a également délibéré le 29 septembre 2025 pour arrêter les trois projets de révisions allégées du PLUi du Pays Sostranien qui sont soumises à une enquête publique conjointe.

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 les projets 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 pour les trois révisions allégées 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 de 2023.

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 est situé 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-Organisation et déroulement de l'enquête publique conjointe**

#### **4-1-Désignation de la commissaire Enquêtrice**

Par décision de Mr le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 5 janvier 2026, Mme Marie-Françoise MARCON a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire pour procéder à l'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 sur une 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.

#### **4-2-Organisation de l'enquête publique conjointe**

L'organisation de l'enquête publique conjointe a été retranscrite dans l'arrêté n° 20260126B en date du 26 janvier 2026.

L'enquête publique conjointe d'une durée de 33 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 16 février 2026 à 9h00 au vendredi 20 mars 2026 à 17h00.

Le siège de l'enquête publique conjointe a été fixé à la Communauté de Communes du Pays Sostranien, Immeuble les Tourterelles, 10 rue Joliot Curie-23300-La Souterraine.

#### **4-3-Rencontres préparatoires au siège de la communauté de communes du Pays Sostranien**

-Avant le démarrage de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a rencontré Mme Evelyne AUGROS, Vice-Présidente de la Communauté de Communes du Pays Sostranien en charge de l'urbanisme, le vendredi 16 janvier 2026.

Étaient présents également, Mr Philippe LABREGERE, Directeur des services de la Communauté de Communes du Pays Sostranien et Melle Adélaïde PAILLER, cheffe de projet en urbanisme au sein de l'intercommunalité, en charge du dossier d'enquête publique conjointe.

Lors de cette rencontre, Melle Adélaïde PAILLER a présenté les trois dossiers des révisions allégées du PLUi : contextes, contenus.

L'organisation et la mise en place de cette enquête publique conjointe ont été arrêtées lors de ce rendez-vous.

-Une deuxième rencontre a eu lieu le vendredi 13 janvier 2026, afin que la commissaire enquêtrice cote et paraphe les 4 registres d'enquête (1 pour le siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, 1 pour la mairie d'Azérables, 1 pour la commune de Saint-Léger-Bridereix et 1 pour la commune de Vareilles).

#### **4-4-Information du public**

L'information au public a revêtu plusieurs formes :

##### a) Consultation du dossier d'enquête publique

- La version papier de l'ensemble du dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien à la Souterraine et dans les mairies d'Azérables, de Saint-Léger-Bridereix et de Vareilles, aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public.

- Par voie électronique

- Le dossier d'enquête publique conjointe était consultable sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante :

<https://www.pays-sostranien.fr>

- L'ensemble du dossier était également consultable sur un poste informatique au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture habituels au public.

##### b) Publication dans la presse

Conformément à l'article 8 de l'arrêté en date du 26 janvier 2026, un avis au public a été publié par les soins de la communauté de communes dans deux journaux locaux diffusés dans les départements de la Creuse et de la Haute-Vienne, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

➤ Première parution :

- La Creuse Agricole et Rurale, le vendredi 30 janvier 2026,
- Le Populaire du Centre, le lundi 2 février 2026,
- La Montagne-Centre France-édition Creuse, le lundi 2 février 2026.

➤ Deuxième parution :

- La Montagne-Centre France-édition Creuse, le lundi 23 février 2026,
- La Creuse Agricole et Rurale, le vendredi 20 février 2026.

Annexes 1 : Copies des parutions dans le journal La Montagne Creuse,

Annexes 2 : Copies des parutions dans le journal La Creuse Agricole et Rurale,

Annexe 3 : Copie de la parution dans le journal Le Populaire du Centre.

c) Affichage et diffusion de l'avis au public sur divers supports

Conformément à l'article 8 de l'arrêté en date du 26 janvier 2026, un avis au public a été publié en caractères apparents par voie d'affiches, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute sa durée au siège de Communauté de Communes et dans les mairies concernées, soit les mairies d'Azéables, de Saint-Léger-Bridereix et de Vareilles.,

L'avis d'enquête publique conjointe a été publié sur le site internet de la Communauté de Communes : <https://www.pays-sostranien.fr>

L'accomplissement de cette formalité a été certifié par le Président de la Communauté de Communes du Pays Sostranien ainsi que par les Maires des communes d'Azéables, Saint-Léger-Bridereix et Vareilles.

Lors de chaque permanence sur les communes concernées, la commissaire enquêtrice a vérifié l'affichage sur les panneaux des mairies.

Annexes 4 : Certificats d'affichage de l'enquête publique établis par la communauté de communes du Pays Sostranien, la mairie d'Azéables, la mairie de Saint-Léger-Bridereix et la mairie de Vareilles.

#### **4-5-Déroulement de l'enquête**

Les 4 registres d'enquête composés chacun de 18 feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice avant l'ouverture de la première permanence, au siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien à La Souterraine, le lundi 16 février 2026.

Les cinq permanences prévues dans l'article 6 de l'arrêté du 26 janvier 2026 se sont déroulées dans un climat serein. Elles ont eu lieu :

- ✚ Le lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine,
- ✚ Le mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles,
- ✚ Le vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix,
- ✚ Le jeudi 12 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Azéables,

- ✚ Le vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine.

#### **4-6-Observations du public**

Conformément à l'article 4 de l'arrêté en date du 26 janvier 2026, le public avait la possibilité de consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête ouverts au siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, 10 rue Joliot Curie à la Souterraine, ainsi que dans les mairies d'Azéables, de Saint-Léger-Bridereix et de Vareilles, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément à l'article 6 de ce même arrêté, la commissaire enquêtrice a reçu les observations du public lors de la tenue des 5 permanences.

En dehors des jours et heures des permanences de la commissaire enquêtrice, en dehors des jours et heures d'ouverture des trois mairies, le public avait la possibilité pendant toute la durée de l'enquête publique, d'adresser ses observations et propositions par écrit au commissaire enquêteur :

- Par voie postale au siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien à la Souterraine,
- Par voie électronique, à l'adresse suivante :

[enquete.publique.plui.sostranien@cco23.fr](mailto:enquete.publique.plui.sostranien@cco23.fr)

#### **4-7-Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le **vendredi 20 mars 2026 à 17 heures**, les registres d'enquête ont été clos par la commissaire enquêtrice.

### **V-Présentation du diagnostic territorial**

#### **5-1-Démographie, population et emploi**

- Au recensement INSEE 2022, le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, comptait 10 203 habitants, soit 728 de moins qu'en 2016.

La commune de La Souterraine, qui comptait 4 928 en 2022, représente 48 % de la population de l'intercommunalité.

Les autres communes sont rurales et peu peuplées.

- Concernant l'emploi, le territoire compte 71,2 % d'actifs.

Le taux de chômage est de 12,4 % (la moyenne nationale est de 7,4 %).

#### **5-2-Sols et paysages**

Le territoire du Pays Sostranien comprend deux unités paysagères différentes :

- La Basse-Marche qui couvre la majeure partie du territoire,
- Le plateau de Bénévent-L'Abbaye/Grand-Bourg, sur une petite partie au Sud.

Le territoire possède un paysage de campagne où le bocage domine. Les parcelles agricoles sont majoritairement des prairies.

Les cultures sont peu présentes compte-tenu de la configuration des parcelles.

Il est pratiqué principalement de l'élevage bovin.

### **5-3-Les ressources, risques et nuisances**

- 56 établissements soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont enregistrés sur le territoire de la Communauté de Communes.
- 39 anciens sites potentiellement pollués sont présents sur le territoire.
- 7 des 10 communes du territoire sont soumises au risque lié au transport de matières dangereuses.
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est présent avec un aléa moyen sur l'ensemble des abords des cours d'eau.
- Il est noté une sensibilité faible à très forte concernant les remontées de nappes dans le socle.
- Le territoire n'est pas concerné par un risque d'inondation.
- Des cavités souterraines ont été identifiées sur les communes de Vareilles et de Saint-Agnant-de-Versillat.
- L'ensemble de l'intercommunalité est soumise à un risque sismique de niveau 2.

### **5-4-Les sites naturels inventoriés**

Le territoire intercommunal compte :

- 5 ZNIEFF de type I
  - Etang de Vitrat,
  - Landes humides de la Chaume,
  - Forêt de Saint-Germain-Beaupré,
  - Etang de la Cazine,
  - Combes de la Cazine.
- 1 ZNIEFF de type II  
Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents.
- 1 Zone Natura 2000  
Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours.
- 1 Site inscrit avec les Combes de la Cazine.

### **5-5-Trames Verte et Bleue**

La trame verte du territoire est composée de réseaux de haies, boisements et arbres isolés.  
La trame bleue est constituée de cours d'eau, de zones humides et d'étangs.

### **5-6-Réseaux et services environnementaux**

- La consommation d'énergie est de 8,06 MWh/hab en 2022 sur le territoire du Pays Sostranien (électricité 33,4 % et 55,3% par énergie thermique bois de chauffage notamment).
- La production d'énergie renouvelable sur le territoire s'élève à 92,84 GWh pour l'année 2023.
- L'alimentation en eau potable du Pays Sostranien est gérée majoritairement en régie. Les communes de La Souterraine, St-Agnant-de-Versillat, Noth, St-Priest-la-Feuille ont délégué tout ou partie de la gestion de l'adduction de l'eau potable.
- L'assainissement, la collecte et le traitement des eaux usées relèvent des compétences communales, sauf pour les communes de Noth et Bazelat. Seize stations d'épuration sont répertoriées sur le territoire.

- Pour l'assainissement non-collectif, la compétence a été déléguée à Evolis 23 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il a été recensé en 2024 sur le territoire 3 169 installations dont 50 % en conformité (en 2019).

## VI-Evaluation environnementale

Les trois révisions allégées sont soumises à évaluation environnementale.

Dans la partie « Etat initial de l'environnement », tous les enjeux répertoriés sont issus de l'état initial de l'environnement du PLUi du Pays Sostranien.

Les enjeux identifiés dans chaque thématique sont rappelés à l'échelle intercommunale, ainsi qu'à l'échelle des projets.

Les secondes parties de ces évaluations environnementales visent à présenter les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre des révisions allégées, à l'échelle du PLUi, puis des zones concernées.

Les mesures ERC sont également présentées si nécessaire.

Les incidences des projets sont décrites sur les sites Natura 2000, ainsi que sur les ZNIEFF.

Il est également justifié pour chaque révision allégée son articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement et sa comptabilité.

## VII-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

## REVISION ALLEGEE N°1

Elle concerne le reclassement d'une exploitation agricole située en zone Naturelle (N) vers une zone Agricole (A) sur la commune d'Azéables.

### I-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 Azéables.

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.

Comme la zone Naturelle n'autorise pas de nouvelles constructions à destination « d'exploitations agricoles », il est nécessaire de reclasser les parcelles autour de l'exploitation en zone Agricole (A).

### II-Composition du dossier

Le dossier d'enquête se compose de :

#### Actes administratifs

##### - Délibérations

- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 10 mars 2025,
- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 29 septembre 2025.

##### - Avis des Personnes Physiques Associées

- Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires,
- MRAe,
- Réponses de la CCPS à la MRAe,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse,
- Procès-verbal de la réunion conjointe en date du 19 janvier 2026.

#### Dossier d'enquête

- Partie 1 : Notice de présentation de 13 pages,

- Partie 2 : Evaluation environnementale de 27 pages,

- Partie 3 : Résumé non-technique de 9 pages,

- Partie 4-2 : Règlement et plan de zonage général du PLUi,
- Partie 4-3 : Règlement et vues communales,
- Partie 4-4 : Règlement et Plan d'orientation et légende générale,
- Partie 4-5 : Règlement et Plan de zonage par sections au 1 :1000,
- OAP sur le PLUi du Pays Sostranien. Document de 71 pages.

Cabinet conseil :

Karthéo environnement

Adresse : Agora Limoges

En collaboration avec le Service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

Contact : Adelaïde PAILLER

10, rue Joliot Curie-23300-La Souterraine

Tel : 05 55 63 91 11

[urbanisme@cco23.fr](mailto:urbanisme@cco23.fr)

### III-Parcelles concernées

Les 13 parcelles impactées par la procédure sont :

E 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1391.

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

### IV-Modifications des surfaces du PLUi

TABLEAU DES SURFACES AVANT RA 1				TABLEAU DES SURFACES APRES RA 1			
ZONE	SURFACE EN HA		SURFACE EN %	ZONE	SURFACE EN HA		SURFACE EN %
Ua	29,78 ha	Zones U : 1 228,26 ha	4,48 %	Ua	29,78 ha	Zones U : 1 228,26 ha	4,48 %
UAa	2,74 ha			UAa	2,74 ha		
Ub	228,24 ha			Ub	228,24 ha		
UBb	335,35 ha			UBb	335,35 ha		
Ue	94,63 ha			Ue	94,63 ha		
Ui	97,25 ha			Ui	97,25 ha		
Uia	11,75 ha			Uia	11,75 ha		
Uib	11,09 ha			Uib	11,09 ha		
Uv	406,26 ha			Uv	406,26 ha		
Ux	11,17 ha			Ux	11,17 ha		
1AU	10,09 ha	Zones AU : 20,91 ha	0,08 %	1AU	10,09 ha	Zones AU : 20,91 ha	0,08 %
2AU	10,82 ha			2AU	10,82 ha		
A	20680,48 ha	Zones A : 21 530,01 ha	78,48 %	A	20682,27 ha	Zones A : 21 531,81 ha	78,48 %
Ace	849,54 ha			Ace	849,54 ha		
N	4569,57 ha	Zones N : 4 656,00 ha	16,97 %	N	4567,78 ha	Zones N : 4 654,20 ha	16,97 %
Ne	9,7 ha			Ne	9,7 ha		
Nt	76,73 ha			Nt	76,73 ha		

+ 1,8 ha

- 1,8 ha

## V-Impacts sur l'environnement

### ▪ Milieux physiques

La révision allégée consiste à un reclassement de 13 parcelles situées de la zone N à la zone A, sur la commune d'Azérables. Les constructions de bâtiments agricoles étant interdites en zone N.

Ce reclassement permettra la construction d'un nouveau bâtiment professionnel lié à une exploitation agricole.

Cette procédure permettra la construction d'un nouveau bâtiment, abritant une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie.

- Ces nouvelles installations vont générer de nouveaux effluents, potentiellement riches en matières organiques, qui peuvent être des sources de pollutions s'ils ne sont pas gérés correctement.

- Cette nouvelle construction devra prévoir un système de traitement des effluents avant rejet au milieu naturel si besoin, afin de limiter ses impacts sur les cours d'eau du territoire.

Ces potentiels impacts sont à minimiser puisque l'exploitation agricole fabriquait déjà des fromages avant l'écroulement de son bâtiment.

### ▪ Occupations des sols et des paysages

La procédure de révision allégée autorisant le reclassement de 13 parcelles, soit 1,8 ha, de la zone naturelle à la zone agricole, permettra la construction de nouveaux bâtiments pour l'exploitation agricole déjà présente sur cette même surface.

Le projet envisagé est de construire une fromagerie avec un bâtiment plus grand répondant à toutes les normes en vigueur dont l'intégration d'une infirmerie.

Cette nécessité d'une surface plus grande peut induire d'éventuelles incidences négatives sur le paysage.

Le nouveau bâtiment devra respecter les règles du PLUi concernant les constructions à usage agricole :

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels sont interdits,

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site, de manière à bien intégrer le projet dans l'environnement,

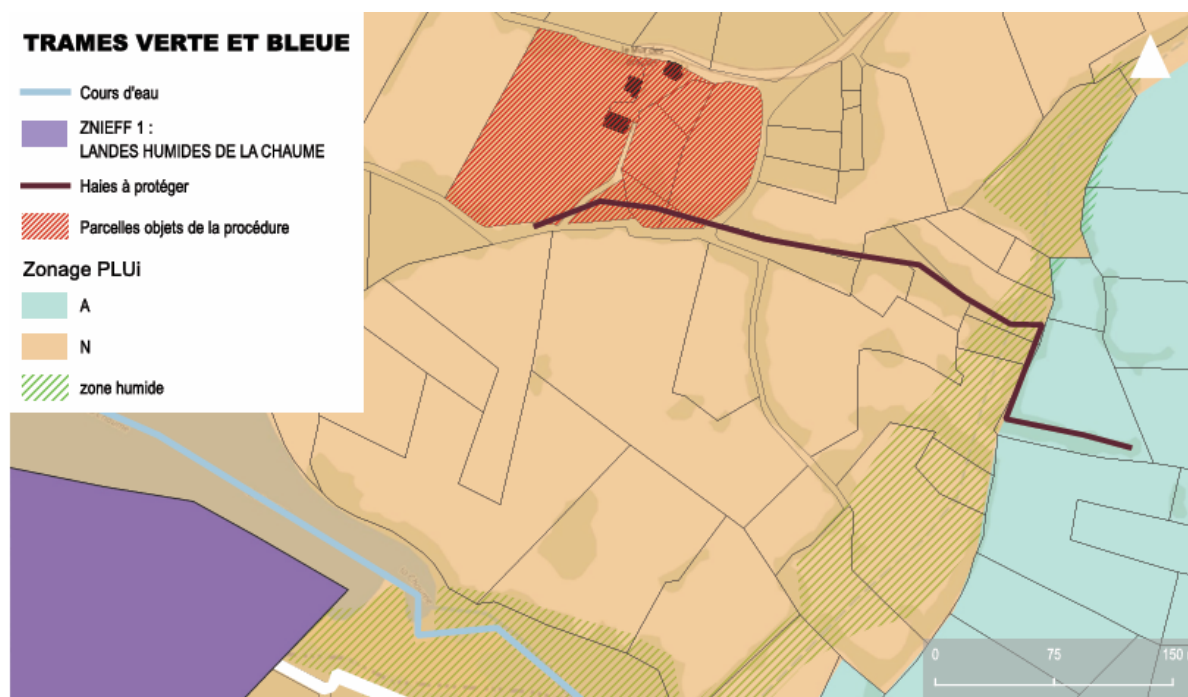
- L'aspect extérieur des façades doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.

La procédure révision allégée ne devrait pas avoir d'incidences notables sur le paysage.

### ▪ Trames verte et bleue

- Les parcelles devant changer de zonage, de zone Naturelle à zone Agricole, se situent à environ 250 m au Nord de la ZNIEFF I « Landes humides de La Chaume » et « Etang de La Chaume ».

- 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 cette 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.



Les potentiels impacts de la procédure de révision allégée et le reclassement en zone agricole des parcelles liées à l'exploitation agricole, ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les éléments de trames verte et bleue du territoire.

#### ▪ Patrimoine bâti

- Plusieurs monuments sont identifiés au titre des Monuments Historiques sur le PLUi ainsi que des éléments du petit patrimoine à protéger.

Aucun de ces éléments ne se situe dans le périmètre ou à proximité des parcelles concernées par cette procédure.

En conséquence, il n'y aura aucun impact sur la protection du patrimoine bâti.

#### ▪ Risques et nuisances

- 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 les risques générés par les installations classées pour la protection de 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 pas 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.

#### ▪ Réseaux et services environnementaux

- La construction de ces bâtiments sera raccordée aux réseaux existants.

- La construction des bâtiments pourrait avoir des incidences positives sur la consommation d'énergie si les exploitants optent pour des panneaux photovoltaïques sur les toitures.

- Le secteur géographique ne dispose pas de l'assainissement collectif. La procédure 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 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 a une augmentation de l'activité de la fromagerie.

#### ▪ Démographie, habitat et économie

- Le nombre d'emplois ne sera pas affecté par cette mesure, car l'entreprise existe déjà. Il peut y avoir une incidence positive si l'activité augmente.

En revanche, si la construction de ce bâtiment ne pouvait pas se réaliser, la fromagerie serait obligée de s'arrêter et l'impact serait alors négatif sur l'économie du territoire.

- En ce qui concerne l'habitat, il n'est pas prévu dans la procédure de construire de nouveaux logements, mais des bâtiments agricoles pour l'activité de la fromagerie. Il n'y a pas d'incidence sur l'habitat.

#### ▪ Impacts sur les sites Natura 2000

- Vallée de la Creuse

Ce site est situé à environ 4 km des limites du territoire les plus proches.

Selon l'évaluation environnementale, il n'y aura pas d'incidences sur la flore remarquable ni sur les chauves-souris qui peuvent fréquenter le site de l'exploitation agricole.

Le reclassement des parcelles de la zone N vers la zone A n'aura pas d'incidence significative sur les petits mammifères.

Cette procédure de révision allégée n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 « Vallée de la Creuse ».

- Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents

Ce site est le seul présent sur le territoire du Pays Sostranien, en revanche, il se situe à plusieurs kilomètres de la zone concernée par la révision allégée.

Les chauves-souris peuvent fréquenter ce site avec les nouveaux bâtiments agricoles. La zone concernée n'aura pas d'impact sur ces populations.

- Vallée de l'Anglin et affluents

Ce site se situe à environ 6 km des limites Nord-Ouest de la commune d'Azérables.

La procédure de révision allégée n'aura aucun impact sur les habitats d'intérêt communautaire.

En ce qui concerne la qualité des eaux, la zone concernée ne se situe pas à proximité de l'Anglin ou de ses affluents, mais de La Chaume, située un peu plus au Sud des parcelles.

Le secteur est susceptible d'être fréquenté par les chauves-souris. L'éventuelle construction d'un bâtiment peut servir de nouvel habitat.

▪ **Résumé des incidences et mesures ERC**

- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT -	- INCIDENCES POTENTIELLES -	- MESURES ERC -
Milieux physiques	Rejet d'effluents riches en matières organiques au milieu naturel.	Réduire : système d'assainissement autonome aux normes et adapté à la charge organique des effluents générés par la fromagerie.
Occupation des sols et paysages	Bâtiment de grande taille, qui peut s'avérer dissonant avec le paysage environnant	Éviter, réduire : le règlement écrit de la zone agricole fixe des règles concernant l'aspect des bâtiments agricoles, mais aussi leur implantation. Le permis de construire devra donc respecter ces obligations.
Trames verte et bleue	Présence d'une haie à protéger sur les parcelles concernées par la révision allégée, ainsi que d'une zone humide, à environ 150 m. La révision allégée, mais surtout la construction de la fromagerie qui en découlera peut nuire à ces éléments à protéger (arrachage de la haie, rejets d'effluents vers la ZH)	Éviter : la haie ainsi que la zone humide sont identifiées à la trame verte et bleue du territoire, mais également protégées au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi toute modification pouvant endommager ces éléments est soumise à autorisation préalable.
Patrimoine bâti	/	/
Risques et nuisances	/	/
Réseaux et services environnementaux	Incidences positives sur la consommation d'énergie si le bâtiment agricole est recouvert de panneaux photovoltaïques	/
Démographie, habitat, économie	Incidences positives : maintien d'une production et d'une activité économique locale, éventuellement création d'emplois si développement.	/
Sites Natura 2000	Le secteur concerné peut représenter une zone de chasse pour les chauves-souris.	Éviter, réduire : le secteur concerné est très réduit par rapport aux potentielles zones de chasse des chauves-souris sur le territoire. De plus, la construction d'un bâtiment peut servir de gîte aux chauves-souris.

## VI-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes

La Communauté de Communes du Pays Sostranien n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La révision allégée n°1 est compatible avec :

- Le PADD du PLUi du Pays Sostranien.

La procédure s'inscrit dans l'axe n°1 du PADD, comme un espace d'innovation et de développement durable.

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 ».

L'article R151-3-1 du Code de l'Urbanisme définit les documents avec lesquels le PLUi (donc cette procédure allégée) doit être compatible.

- 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 PGRI Loire-Bretagne : Aucune influence sur la gestion des inondations.
- 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.

La révision allégée n'a aucune incidence sur les carrières potentiellement présentes sur le territoire. (Il est à mentionner qu'il n'y a pas en Creuse un Schéma Départemental des carrières).

Cette procédure de révision allégée et par extension le PLUi, sont compatibles avec l'ensemble des objectifs visés par les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

## **VII-Avis des personnes publiques associées**

- MR Ae de Région Nouvelle Aquitaine

La MR Ae de Région Nouvelle Aquitaine précise que :

« La révision allégée n°1 vise à reclasser en zone agricole A des parcelles classées en zone N dans le PLUi en vigueur, sur une surface totale de 1,8 hectare, afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole. Le dossier indique que cette modification réglementaire est la conséquence d'une erreur de zonage dans le PLUi en vigueur et de l'oubli de l'exploitation.

La zone N ne permettant pas la construction d'un nouveau bâtiment agricole, il est nécessaire de reclasser les parcelles autour du siège de l'exploitation en zone agricole A afin de permettre la construction de ce nouveau bâtiment et ainsi préserver l'activité existante ».

L'Autorité environnementale considère que le projet de révision allégée, qui lui a été transmis le 14 octobre 2025 pour avis, n'appelle pas d'observation particulière.

- Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires

La Direction Départementale des Territoires rappelle que conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, la procédure allégée n°1 fait l'objet d'un examen conjoint lors d'une séance du 19 janvier 2026 et précise que :

« Suite à l'effondrement de l'un de ses bâtiments de production, la Chèvrerie du Poney Fringant, sur la commune d'Azérables, a besoin d'un nouveau bâtiment d'un volume plus important que le précédent, afin de faire perdurer son activité.

Le site d'implantation de la chèvrerie 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. Les modifications à appliquer au document en vigueur concernent uniquement le règlement graphique. 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.

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.

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 contiguës. 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.

Il est également signalé que le reclassement envisagé n'impactera pas de zonages d'inventaires ou de protection environnementaux et n'impactera pas directement de composantes structurantes de la trame verte et bleue ».

La Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires, émet un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien.

- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse

La CCI de la Creuse précise que :

« Le changement de zonage permettra à l'exploitation agricole présente sur les parcelles concernées de construire un nouveau bâtiment pour maintenir et développer son activité ».

La CCI Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions de la révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien.

## **VIII-La commission conjointe du 19 janvier 2026**

La Direction Départementale des Territoires, la MRAe et la CCI de la Creuse, ont présenté des avis favorables, sans observation, à la révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien. La CCI s'interroge sur l'existence d'un schéma départemental des carrières.

## **IX-Les observations du public**

### **9-1-Les permanences**

Comme prévu à l'article 6 de l'arrêté n°20260126 B du 26 janvier 2026, cinq permanences se sont tenues :

- ✚ Le lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine,
- ✚ Le mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles,
- ✚ Le vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix,
- ✚ Le jeudi 12 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Azerables,
- ✚ Le vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine.

Lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

Mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles

Aucune observation

Vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix

Aucune observation

Jeudi 12 mars 2026 de 9 heures à 12 heures à la mairie d'Azerables

Aucune observation

Vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

### **9-2-Observations recueillies en dehors des permanences**

Aucune observation n'a été recueillie en dehors des permanences.

### **9-3-Observations reçues par courriel et courrier**

Aucun courriel et aucun courrier n'ont été adressés à la commissaire enquêtrice.

**X-Analyse des observations**

Durant l'enquête publique, aucune observation n'a été émise sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien.

## REVISION ALLEGEE N°2

Elle 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 correction d'une erreur matérielle.

En date du 10 mars 2025, le conseil communautaire a délibéré afin de prescrire la procédure de révision allégée n°2 (Délibération 20250310-04). 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 l'évaluation environnementale car il estime qu'elle est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

En date du 29 septembre 2025, le conseil communautaire a délibéré afin d'arrêter le projet de révision allégée n°2 et de dresser le bilan de concertation menée tout au long de la phase technique.

La procédure a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint, conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

La réunion a été organisée à l'initiative de la communauté de communes et a 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.

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

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

La procédure de révision allégée n°2 a pour objectif de mettre en place une zone Ub sur les parcelles AR 003, 0772, 0773, 0774 et BO 106, soit une zone constructible de 1,1 hectare.

### I-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.

## **II-Composition du dossier**

Le dossier d'enquête se compose de :

### Actes administratifs

- Délibérations

- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 10 mars 2025,
- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 29 septembre 2025,
- Arrêté préfectoral sur la dérogation à l'urbanisation limitée du 9 janvier 2026.

- Avis des Personnes Physiques Associées

- Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires,
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- MRAe Région Aquitaine,
- Pistes de réponses de la CCPS à la MRAe,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse,
- Procès-verbal d'examen conjoint en date du 19 janvier 2026.

### Dossier d'enquête

- Partie 1 : Notice de présentation de 16 pages,
- Partie 2 : Evaluation environnementale de 27 pages,
- Partie 3 : Résumé non-technique de 10 pages,
- Partie 4-2 : Règlement et plan de zonage général du PLUi,
- Partie 4-3 : Règlement et vues communales,
- Partie 4-4 : Règlement et Plan d'orientation et légende générale,
- Partie 4-5 : Règlement et Plan de zonage par sections au 1 :1000,
- PLUi du Pays Sostranien : OAP – document de 71 pages.

### Cabinet conseil :

Karthéo environnement

Adresse : Agora Limoges

En collaboration avec le Service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

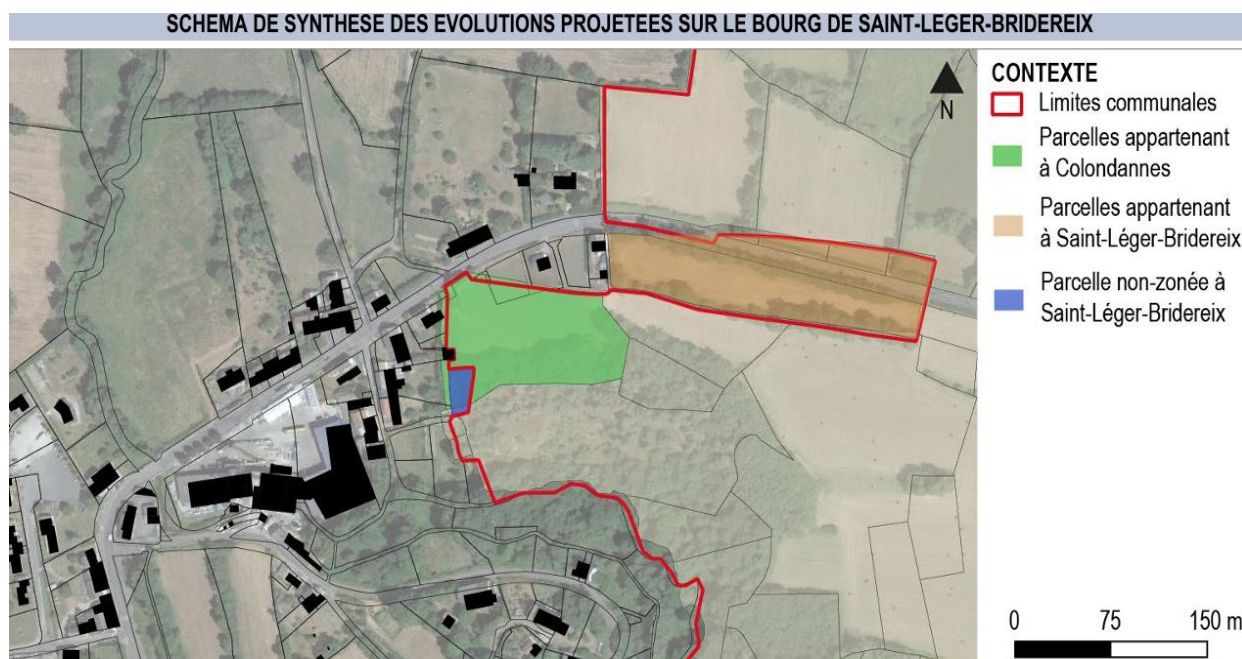
Contact : Adelaïde PAILLER  
 10, rue Joliot Curie-23300-La Souterraine  
 Tel : 05 55 63 91 11  
[urbanisme@cco23.fr](mailto:urbanisme@cco23.fr)

### III-Les parcelles concernées

-Les parcelles nouvellement intégrées se situent à l'est de Saint-Léger-Bridereix.  
 Il s'agit des parcelles AR 003, 0772, 0773, 0774. Un zonage doit-être mis en place.  
 L'objectif de cet échange avec la commune de Colondannes était de permettre à la commune de Saint-Léger-Bridereix de créer un lotissement en centre bourg.

- La parcelle B 0106 située dans le bourg de Saint-Léger-Bridereix n'a pas été zonée lors de l'élaboration du PLUi.

La procédure vise à zoner la parcelle oubliée BO 106 en zone Ub, car elle est située dans le bourg.



Le projet d'un lotissement à Saint-Léger-Bridereix concerne les cinq parcelles AR 003, 0772, 0773, 0774 et la parcelle BO 106, pour un classement en zone Ub.

A la demande de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, une dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, au titre des articles L 142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, lui a été accordée pour cette révision allégée n°2 du PLUi par arrêté préfectoral n° 23-2026-01-09-00001 en date du 9 janvier 2026.

### IV-Modifications des surfaces 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.

## V-L'OAP « Le Bourg » à Saint-Léger-Bridereix

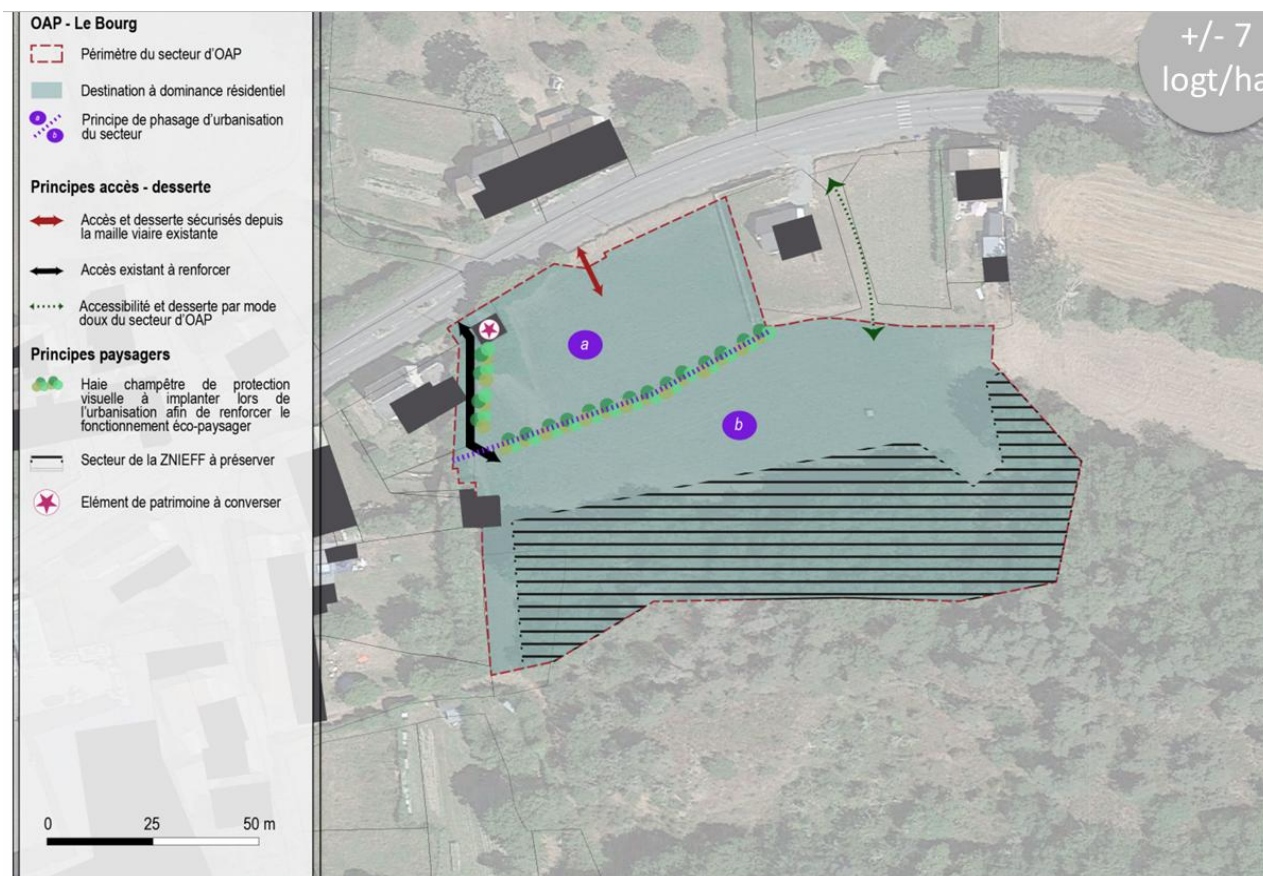


L'OAP-Le Bourg-Saint-Léger-Bridereix

Le secteur de l'OAP « Le Bourg » est situé à l'entrée Est de la commune de Saint-Léger-Bridereix. Il s'agit de terrains encadrés par l'urbanisation du bourg.

L'enveloppe foncière globale est d'environ 1,1 ha, mais seulement 0,5 ha sont mobilisables pour la construction.

La présence de la ZNIEFF des Combes de la Cazine située sur la partie Sud, constitue une contrainte environnementale et devra être protégée.



#### - L'accessibilité, desserte

Pour le secteur « a », un accès direct sera sécurisé sur la RD 951.

Pour le secteur « b », un accès est déjà existant à l'ouest du secteur de l'OAP, il sera créé une voirie pour desservir les lots.

Un réseau de cheminements doux sera réalisé au sein du secteur de l'OAP. Ce cheminement sera connecté à la RD 951.

#### - Orientations paysagères

Des filtres végétalisés seront aménagés entre les différents espaces bâtis, afin de créer un écran visuel naturel entre les habitations.

Une haie composée d'essences végétales dites champêtres sera plantée pour la biodiversité. Un élément du patrimoine est présent en limite de secteur l'OAP. Il sera conservé et valorisé.

Le secteur « b » de l'OAP se situe en partie dans le périmètre la ZNIEFF de type 1 des Combes de la Cazine. Elle devra être préservée.

- Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'urbanisation du secteur vise à une densité minimale de 7 logements par hectare, soit une prévision de 4 logements sur le site.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine. Les préconisations architecturales encourageront à la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront à réduire leur impact sur la biodiversité.

- Echéancier

Le développement des secteurs, se réalisera en deux temps : une première phase s'effectuera sur le secteur « a », puis une seconde phase sur le secteur « b ».

## **VI-Impacts sur l'environnement**

### **▪ Milieux physiques**

- Cette procédure de révision allégée prévoit la construction d'un nouveau lotissement qui va générer de nouveaux effluents. La collectivité devra s'assurer de la qualité des rejets et de leur traitement pour ne pas polluer les cours d'eau.

- Les terrains envisagés pour les constructions sont plats et n'auront aucun impact sur la modification des sols.

- En ce qui concerne la correction de l'erreur matérielle (parcelle BO 106 non zonée), celle-ci n'aura aucun impact sur les milieux physiques du territoire.

### **▪ Occupations des sols et des paysages**

- La révision allégée va modifier l'occupation des sols actuelle des parcelles passant de zone agricole en zone constructible. Cette zone est limitrophe au site des Combes de la Cazine. Selon l'étude, les impacts peuvent être considérés comme négligeables, étant donné que ces parcelles sont déjà insérées dans l'urbanisation existante.

- Le PLUi fixe des règles à respecter concernant les constructions à usage d'habitation en zone Ub et permettent de limiter l'impact sur le paysage.

Une OAP « Le Bourg » (orientation d'aménagement et de programmation) est prévue sur la zone, afin de préserver les haies existantes et de prévoir une densité minimale de constructions réduisant les potentiels impacts sur la consommation d'espaces et le paysage.

- En ce qui concerne la correction de l'erreur matérielle (parcelle BO 106 non zonée), celle-ci n'aura aucun impact sur l'occupation des sols et le paysage.

### **▪ Trames verte et bleue**

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

- Le bourg de Saint-Léger-Bridereix est entouré de zones humides. 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.

- Le secteur est compris dans une partie de la ZNIEFF de type 1 « Combes de la Cazine ». Il est protégé par l'OAP.
- En ce qui concerne la correction de l'erreur matérielle (parcelle BO 106 non zonée), celle-ci n'aura aucun impact sur les trames verte et bleue.

#### ▪ **Patrimoine bâti**

- Le PLUi recense un certain nombre d'éléments du petit patrimoine à protéger au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.  
Un élément du petit patrimoine à protéger a été identifié dans l'OAP, il s'agit d'un petit bâtiment dit « de la justice ».
- En ce qui concerne la correction de l'erreur matérielle (parcelle BO 106 non zonée), celle-ci n'aura aucun impact sur le patrimoine bâti.

#### ▪ **Risques et nuisances**

- Les parcelles concernées par la procédure sont incluses dans le périmètre lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, de niveau 2 (moyen).
- La commune de Saint-Léger-Bridereix n'est pas concernée par un risque d'effondrement lié aux cavités souterraines.
- L'évaluation environnementale précise qu'aucun risque industriel n'est identifié à proximité de la zone considérée.

#### Observation de la commissaire enquêtrice :

Dans l'évaluation environnementale réalisée sur la révision allégée n°2 et plus précisément dans le volet « risques et nuisances », il n'est pas évoqué le cas de l'entreprise ABL classée IPCE.

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

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.

Cette entreprise a fait l'objet d'une mise en demeure, par arrêté préfectoral du 19 août 2025, afin de se conformer aux dispositions réglementaires liées aux distances minimum à respecter entre les limites de propriété et l'implantation des silos et des cellules de stockage.

#### ▪ **Réseaux et services environnementaux**

La construction d'un nouveau lotissement va nécessiter des raccordements aux réseaux existants :

- Les nouvelles constructions devront être reliées au système d'assainissement collectif ou être équipées d'un système d'assainissement autonome aux normes.

- Raccordement au réseau d'eau potable de la commune.

Les constructions vont augmenter la production de déchets ménagers et la consommation d'énergie du territoire.

#### ▪ **Démographie, habitat et économie**

Une nouvelle zone constructible à Saint-Léger-Bridereix permettra d'accueillir de nouveaux habitants.

L'accueil de nouveaux habitants aura des impacts positifs sur l'habitat, l'économie et la démographie

#### ▪ **Impacts sur les zones Natura 2000**

- Vallée de la Creuse

Selon l'évaluation environnementale, il n'y aura pas d'incidences sur la flore remarquable.

Quand aux chauves-souris, elles peuvent éventuellement fréquenter les parcelles concernées puisqu'il s'agit d'une prairie, à proximité de boisements. Mais, le secteur étant proche de l'urbanisation existante, cela peut-être un frein pour leur habitat.

Cette procédure de révision allégée aura peu d'impact sur le site Natura 2000 « Vallée de la Creuse ».

- Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents

Ce site est le seul présent sur le territoire, en revanche, il se situe à plusieurs kilomètres de la zone concernée par la révision allégée.

La procédure n'aura a priori pas d'impact sur les chauves-souris.

- Vallée de l'Anglin et affluents

Ce site est à environ 6 km des limites Nord-Ouest du territoire.

Concernant la qualité des eaux, la zone concernée ne se situe pas à proximité de l'Anglin ou d'un de ses affluents. La procédure n'affectera pas les masses d'eau contenues dans le périmètre du site Natura 2000.

Le secteur a une probabilité très faible d'être fréquenté par des chauves-souris issues du site Natura 2000.

On peut considérer que le classement en zone Ub des parcelles considérées n'aura aucun impact sur le site Natura 2000 de la Vallée de l'Anglin.

#### ▪ **Résumé des incidences et mesures ERC**

- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT -	- INCIDENCES POTENTIELLES -	- MESURES ERC -
Milieux physiques	Rejet d'effluents supplémentaires au milieu naturel, dont le volume dépendra du nombre de constructions.	Réduire : système d'assainissement autonome aux normes ou s'assurer que la station d'épuration est capable d'accueillir plus de charge entrante.
Occupation des sols et paysages	Nouvelles constructions qui vont être créées sur une parcelle étant initialement une prairie enherbée (non déclarée à la PAC)	Éviter, réduire : le règlement écrit de la zone Ub fixe des règles concernant l'aspect des constructions, mais aussi leur implantation. Les permis de construire devront donc respecter ces obligations.
Trames verte et bleue	Zone humide à environ 50 m et les nouvelles constructions vont générer davantage d'effluents. Secteur compris dans la ZNIEFF 1 des Combes de la Cazine.	Éviter : constructibilité limitée dans le secteur compris dans la ZNIEFF 1 (seules les annexes sont autorisées). Réduire : système d'assainissement autonome aux normes ou s'assurer que la station d'épuration est capable d'accueillir plus de charge entrante.
Patrimoine bâti	Incidence positive : ajout d'un élément de patrimoine à protéger dans l'OAP	/
Risques et nuisances	/	/
Réseaux et services environnementaux	Les nouvelles constructions engendreront la nécessité de nouveaux raccordements, notamment à l'eau potable, ou encore à l'assainissement collectif s'il existe.	La collectivité devra s'assurer que les potentiels habitants puissent être alimentés en eau potable en quantité et qualité suffisantes, mais aussi que leurs eaux usées domestiques puissent être gérées correctement.
Démographie, habitat, économie	Incidences positives : accueil de population qui peut être bénéfique pour l'économie, l'emploi, ou encore les écoles sur le territoire.	/
Sites Natura 2000	/	/

## VII-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes

La Communauté de Communes du Pays Sostranien n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La révision allégée n°2 est compatible avec :

- Le 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 ».

L'article R151-3-1 du code de l'urbanisme définit les documents avec lesquels le PLUi (donc cette procédure allégée) doit être compatible.

- 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 révision allégée 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.

La révision allégée n°2 n'a aucune incidence sur les carrières potentiellement présentes sur le territoire. (Il est à mentionner qu'il n'y a pas en Creuse un Schéma Départemental des carrières).

Cette procédure de révision allégée et par extension le PLUi, sont compatibles avec l'ensemble des objectifs visés par les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

## **VIII-Avis des personnes physiques et associées**

- MRAe de Région Nouvelle Aquitaine

La MRAe indique :

« Qu'il est nécessaire de justifier la consommation d'espaces naturels supplémentaires 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 ».

- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les membres de la CDPENAF réunis en séance du 16 décembre 2025, ont émis un avis favorable sur le projet de révision allégée n°2, avec les réserves suivantes :

- « Exclure du périmètre constructible la partie sud de la parcelle concernée par une ZNIEFF de type 1, afin de préserver cet élément structurant de la trame verte,
- Atteindre une densité de logements suffisante (8 logements/ha) ».

- Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires

La DDT précise que :

« La révision allégée n°2 vise à rendre constructible un nouveau secteur de 1,1 hectare composé des parcelles nouvellement intégrées à la commune de Saint-Léger-Bridereix et de la parcelle BO 106 nouvellement intégrée au zonage afin de rectifier une erreur matérielle.

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. Un accueil de population supplémentaire sur un bourg moins équipé comme Saint-Léger-Bridereix ne va donc pas dans le sens d'un renforcement des centralités, de la lutte contre l'étalement urbain, d'autant plus dans la situation où 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.

Ce constat est également à mettre en perspective avec les 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.

Dans ce contexte, l'ajout d'un secteur supplémentaire de plus de 1 hectare pour le développement de Saint-Léger-Bridereix ne paraît pas opportun.

Au-delà de ces éléments de constat, si le projet de nouveau lotissement répond à des demandes connues, notamment liées au maintien d'emplois locaux, il semble opportun d'envisager une compensation de consommation de terrains nouvellement ouverts à l'urbanisation par le reclassement en zone agricole ou naturelle de terrains n'ayant pas connu l'émergence de projets jusque-là. Également, en comparaison du plan d'aménagement prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation (4 logements), la surface de plus d'un hectare ouvert à l'urbanisation interroge car la densité finale de logement sera extrêmement faible, ne permettant pas d'optimiser la consommation d'espaces engendrée ».

La Direction Départementale des Territoires recommande le retrait de l'espace forestier au Sud à enjeux écologiques, classé en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1.

- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse

La CCI de la Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays Sostranien avec les remarques et questions suivantes :

- Sur l'OAP

« En lien avec la loi ZAN, dont les objectifs de réduction et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, est-ce pertinent de classer du foncier en Ub qui sera figé par la ZNIEFF toute proche ? »

« Dans le paragraphe sur la composition urbaine et architecturale de l'OAP, encourager l'emploi des matériaux naturels locaux (bois et granit) ».

« Sur les accès aux lots de la phase « a » et le risque de la multiplication des accès ».

« Sur les filtres végétalisés de 3 mètres d'épaisseur minimum, qui crée ces filtres et qui les entretient ? »

### **IX-Commission conjointe du 19 janvier 2026**

Conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, la réunion a été organisée à l'initiative de la communauté de communes et a 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.

L'examen conjoint a eu lieu le 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 m<sup>2</sup> dont 2000 m<sup>2</sup> présents à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée et 3000 m<sup>2</sup> en extension de cette dernière. Par conséquent, la consommation d'espace engendrée par la procédure serait de 3000 m<sup>2</sup> 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.

### **X- Les observations du public**

## 10-1-Les permanences

Comme prévu à l'article 6 de l'arrêté n°20260126 B du 26 janvier 2026, cinq permanences se sont tenues :

- ✚ Le lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine,
- ✚ Le mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles,
- ✚ Le vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix,
- ✚ Le jeudi 12 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Azerables,
- ✚ Le vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine.

Lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

Mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles

Aucune observation

Vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix

Observation sur la révision allégée n°2

- Visite de Mme Nadine PRAINT

Adresse : 37 rue du Chêne Vert (le Bourg) – 23300- Saint-Léger- Bridereix

Observation :

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

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

Avis défavorable

Une visite et une observation

Jeudi 12 mars 2026 de 9 heures à 12 heures à la mairie d'Azerables

Aucune observation

Vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

Dans le cadre des permanences lors de l'enquête publique conjointe, 1 seule observation a été enregistrée sur le registre.

#### **10-2-Observations recueillies en dehors des permanences**

Aucune observation n'a été enregistrée en dehors des permanences.

#### **10-3-Observations reçues par courriel et courrier**

Aucun courriel et aucun courrier n'ont été adressés à la commissaire enquêtrice.

### **XI-Analyse des observations**

Une seule observation émise sur cette procédure : Mme Nadine PRAINT

#### 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 m<sup>2</sup> ne privera pas d'ensoleillement la maison de Mme Nadine Praint 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.

## REVISION ALLEGEE N°3

Elle concerne le reclassement d'une zone Agricole (A) en zone Naturelle touristique (Nt) sur la commune de Vareilles.

### I-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.

### II-COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête se compose de :

#### Actes administratifs

##### - Délibérations

- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 10 mars 2025,
- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 29 septembre 2025.

##### - Avis des Personnes Physiques Associées

- Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires,
- MRAe Région Nouvelle Aquitaine,

- Réponse de la CC du Pays Sostranien à la MRAe,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse,
- CDPENAF du 16 décembre 2025,
- Procès-verbal d'examen conjoint en date du 19 janvier 2026.

#### Dossier d'enquête

- Partie 1 : Notice de présentation de 13 pages,
- Partie 2 : Evaluation environnementale de 27 pages,
- Partie 3 : Résumé non-technique de 10 pages,
- Partie 4-2 : Règlement et plan de zonage général du PLUi,
- Partie 4-3 : Règlement et vues communales,
- Partie 4-4 : Règlement et Plan d'orientation et légende générale,
- Partie 4-5 : Règlement et Plan de zonage par sections au 1 :1000.

#### Cabinet conseil :

Karthéo environnement

Adresse : Agora Limoges

En collaboration avec le Service urbanisme de la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

#### Contact : Adelaïde PAILLER

10, rue Joliot Curie-23300-La Souterraine

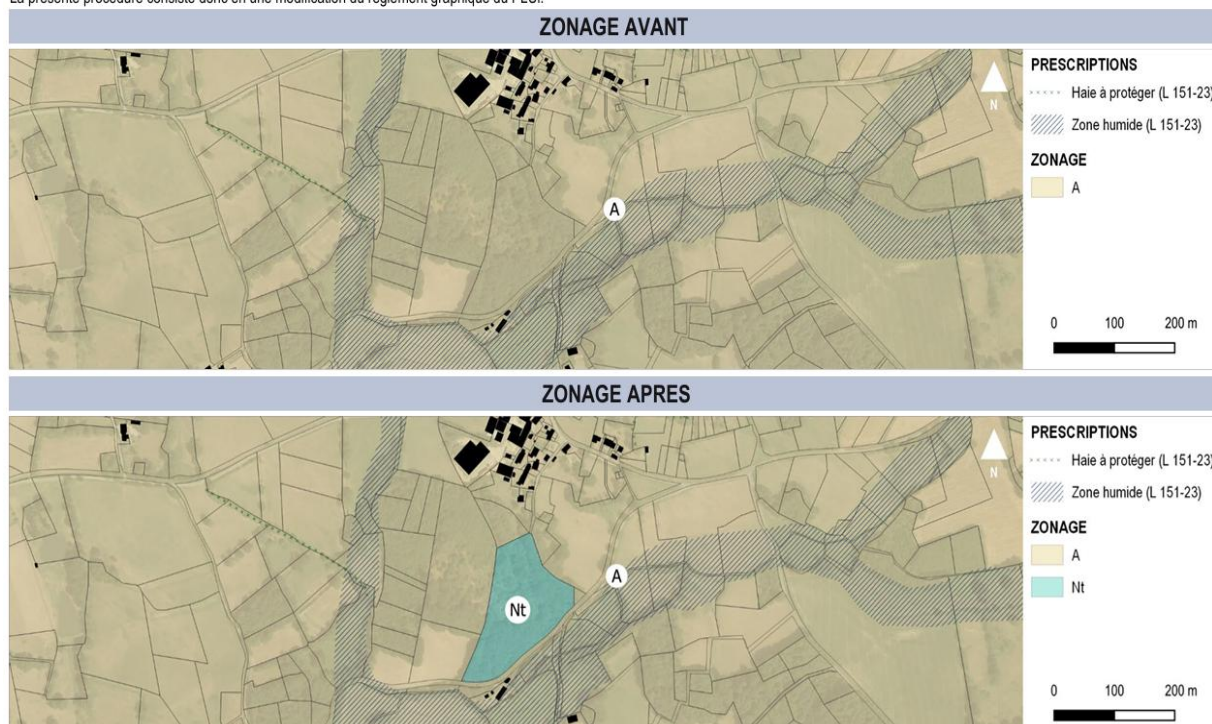
Tel : 05 55 63 91 11

[urbanisme@cco23.fr](mailto:urbanisme@cco23.fr)

#### **III-Parcelle concernée**

La parcelle concernée est la E 1349 d'une surface de 1,8 hectare.

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



## IV- Modification des surfaces

Cette évolution du règlement graphique entraîne une modification du tableau des surfaces du PLUi.

**TABLEAU DES SURFACES AVANT RA3**

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

**TABLEAU DES SURFACES APRES RA3**

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

+ 1,8 ha

- 1,8 ha

## v- Impacts sur l'environnement

- Milieux physiques

La mise en place du circuit et son utilisation vont avoir un impact sur les sols du secteur. Pour l'aménagement du circuit de moto-cross, le porteur de projet devra veiller à établir des trajectoires d'une largeur la plus réduite possible, afin de limiter l'érosion des sols et la disparition de la végétation.

Les impacts du circuit sur les milieux physiques et en particulier les sols est non négligeable. Le porteur de projet devra, lors de sa demande d'homologation, démontrer la mise en place de mesures de réduction, afin de limiter ses impacts.

▪ **Occupations des sols et des paysages**

La parcelle concernée par cette révision allégée est déclarée à la PAC comme étant un bois pâturé et représente 0,01 % de la SAU (surface agricole utile) intercommunale.

Concernant l'aspect paysager, l'objectif est de conserver la topographie et les arbres existants idéaux pour un circuit de moto-cross.

Le PLUi fixe des règles à respecter concernant les constructions et installations en zone Nt.

Les impacts de cette occupation des sols et sur les paysages peuvent être considérés comme négligeables.

▪ **Trames verte et bleue,**

Le secteur concerné par cette révision allégée se situe à proximité de plusieurs éléments de trames verte et bleue.

- Un cours d'eau est situé proche de la zone, de l'autre côté de la route,
- Plusieurs cours d'eau sont associés à des zones humides qui font l'objet de protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme dans le PLUi,
- L'activité de moto-cross n'aura a priori aucun impact sur ces 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 ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les éléments de trames verte et bleue du territoire.

▪ **Patrimoine bâti**

Sur la commune de Vareilles on note la présence du Manoir de Montlebeau classé au titre des Monuments Historiques et de l'Eglise St-Pardoux inscrite au titre des Monuments Historiques. Aucun de ces monuments ne se situent dans le périmètre ou à proximité de la parcelle concernée.

A priori, cette procédure n'aura pas d'impact sur la protection du patrimoine bâti du territoire.

▪ **Risques et nuisances**

- Concernant la qualité de l'air, le circuit de moto-cross électrique n'aura aucun impact.
- Les nuisances sonores seront limitées.

- La parcelle concernée par la procédure est incluse dans le périmètre lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau 2 (moyen).

- Des cavités souterraines ont été identifiées sur la commune de Vareilles. Une est située à proximité de la parcelle concernée par la révision allégée, puisque située au Sud du lieu-dit « La Jarlaud ».

Le porteur de projet devra porter une attention toute particulière à cette cavité et éviter les constructions au Nord-Ouest de la parcelle.

#### ▪ Réseaux et services environnementaux

Ils dépendront de la construction ou non d'un petit bâtiment sur la parcelle.

En ce qui concerne la consommation et la production d'énergie, on peut supposer que le circuit bénéficiera de bornes de recharges pour les batteries des moto-cross, augmentant ainsi la consommation d'électricité.

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

#### ▪ Démographie, habitat et économie

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.

En revanche, il est peu probable que le projet de circuit de moto-cross électrique ait un réel impact sur la démographie communale ou intercommunale.

#### ▪ Impacts sur les sites Natura 2000

- Vallée de la Creuse

Selon l'évaluation environnementale, il n'y aura pas d'incidences sur la flore remarquable, ni sur les chauves-souris qui peuvent fréquenter la zone boisée leur servant de gîte. Les chauves-souris ne devraient pas être trop affectées par la présence d'un terrain de moto-cross électrique, étant donné que les entraînements et compétitions se dérouleront en journée.

Les impacts de la révision allégée n°3 sur le site Natura 2000 « Vallée de la Creuse » sont considérés comme négligeables.

- Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents

Ce site est le seul présent sur le territoire, en revanche, il se situe à plusieurs kilomètres de la zone concernée par la révision allégée.

La zone concernée n'aura a priori pas d'impact sur les chauves-souris.

- Vallée de l'Anglin et affluents

Ce site se situe à environ 6 km des limites Nord-Ouest du territoire.

La procédure de révision allégée n'aura aucun impact sur les habitats d'intérêt communautaire.

En ce qui concerne la qualité des eaux, la zone concernée ne se situe pas à proximité de l'Anglin ou de ses affluents.

Le secteur est susceptible d'être fréquenté par les chauves-souris issues du site Natura 2000. Les impacts resteront négligeables.

▪ **Résumé des incidences et mesures ERC**

- MESURE -	- VALEURS DE RÉFÉRENCE -	T= 3 ans
Population communale	322 hab	
Population intercommunale	10 203 hab	
Nombre d'emplois sur l'intercommunalité	4 358 emplois	
Nombre d'emplois agricoles	273 emplois dans le secteur agricole	
Nombre de nouvelles constructions à destination d'habitat	0	
Nombre de nouveaux bâtiments agricoles	0	
Suivi de la consommation en eau	/ m <sup>3</sup> /an	
Suivi de la consommation d'énergie	363,99 GWh en 2022	
Protection et restauration des trames verte et bleue	ha / m <sup>2</sup> d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés au sein de la TVB	
Production d'énergie renouvelable	92,84 GWh en 2023	

**VI-Compatibilité avec le PADD et articulation avec les plans et programmes**

La Communauté de Communes du Pays Sostranien n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La révision allégée n°3 est compatible avec :

▪ **Le 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 ».

L'article R151-3-1 du code de l'urbanisme définit les documents avec lesquels le PLUi (donc cette procédure allégée) doit être compatible.

▪ **Le SDAGE Loire-Bretagne 2022/2027 :**

Aucun effet sur les cours d'eau du territoire et sur les zones humides.

▪ **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 :

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

La révision allégée n'a aucune incidence sur les carrières potentiellement présentes sur le territoire. Il est à mentionner qu'il n'y a pas en Creuse un Schéma Départemental des carrières.

## **VII-Avis des personnes physiques associées**

- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les membres de la CDPENAF réunis en séance le 16 décembre 2025, ont émis un avis favorable (7 voix pour, 2 abstentions et 3 voix contre) au projet de révision allégée n°3, avec les réserves suivantes :

- 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.

- MR Ae de Région Nouvelle Aquitaine

Avis simple de la MR Ae de Nouvelle Aquitaine en date du 12 janvier 2026.

Les recommandations sont les suivantes :

- Sur le choix du site :

« La MR Ae recommande d'analyser les alternatives qui permettraient de mobiliser le site de moto-cross existant ou tout autre milieu artificialisé sur le territoire intercommunal, au lieu d'impacter un site boisé à vocation agricole ».

- Sur la prise en compte des sensibilités écologiques :

« Elle 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 représentative du cycle biologique des espèces ».

- Sur la prise en compte du paysage :

« La MR Ae recommande de réduire significativement l'emprise constructible en zone Nt (impacts sur le paysage pour la construction du parking visiteurs), de manière à limiter les incidences paysagères liées à un fort remaniement de terrain dans ce secteur, conformément au règlement ».

- Sur la prise en compte des risques :

« Elle 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 ».

Préfecture de la Creuse / Direction Départementale des Territoires

La Direction Départementale des Territoires a émis le 9 janvier 2026, un avis favorable au projet de révision allégée n°3 avec les réserves suivantes :

« -Justifier dans le dossier de la nécessité d'implantation d'un second terrain de moto-cross sur la même commune,

-De revoir le classement du secteur pour limiter de façon plus importante les possibilités de constructions (STECAL spécifique au projet au lieu de STECAL Nt), de manière à limiter en conséquence la consommation d'espaces engendrée,

-De prévoir des dispositions encadrant la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement ».

- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse

La CCI de la Creuse a émis un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions de la révision allégée n°3 du PLUi du Pays Sostranien.

Il est fait remarquer une erreur dans les tableaux récapitulatifs des surfaces, page 11 du rapport de présentation.

La CCI de la Creuse souligne qu'elle ne connaît pas l'existence d'un Schéma Départemental des Carrières de la Creuse.

### **VIII- La commission conjointe du 19 janvier 2026**

La commission note l'existence d'une erreur portant sur le tableau des surfaces incluse dans la notice de présentation. Elle 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 le projet. 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 dans le dossier d'enquête publique conformément aux exigences réglementaires du code de l'urbanisme.

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 précise qu'il 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.

- Dans son avis, la CCI mentionne une erreur dans le tableau des 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.

## **IX- Les observations du public**

### **9-1-Les permanences**

Comme prévu à l'article 6 de l'arrêté n°20260126 B du 26 janvier 2026, cinq permanences se sont tenues :

- ✚ Le lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine,
- ✚ Le mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles,
- ✚ Le vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix,
- ✚ Le jeudi 12 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Azerables,
- ✚ Le vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine.

Lundi 16 février 2026 de 9 heures à 12 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

Mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Vareilles

Observations sur la révision allégée n°3

- 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 ».

Deux visites et deux observations

Vendredi 6 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Saint-Léger-Bridereix

Aucune observation

Judi 12 mars 2026 de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Azerables

Aucune observation

Vendredi 20 mars 2026 de 14 heures à 17 heures au siège de la communauté de communes à La Souterraine

Aucune observation

**9-2- Observations recueillies en dehors des permanences**

- 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 enquêteur, 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 ».

### **9-3- Observations reçues par courriel et courrier**

Aucun courriel et aucun courrier n'ont été adressés à la commissaire enquêtrice pour cette révision allégée n°3.

### **X-Analyse des observations**

Lors de l'enquête publique conjointe, 3 observations ont été recueillies sur le projet de révision allégée n°3 sur Vareilles, dont 2 par le porteur de projet.

#### Commentaires de la commissaire enquêtrice :

- 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.

- Le 27 février 2026, Mr Bruno RENAUD est venu déposer une autre observation sur le registre d'enquête, informant de la possibilité d'accueillir sur son circuit moto-cross électrique, des stages de pilotage pour jeunes en motos thermiques.

L'accueil de motos thermiques sur ce nouveau circuit de moto-cross, ne figure pas dans le projet initial.

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 ce projet de nouveau circuit de moto-cross électrique.

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Durant l'enquête publique conjointe sur les trois révisions allégées du PLUi du Pays Sostranien, ont été enregistrées quatre observations :

- Révision allégée n°1 à Azérables : Néant.
- Révision allégée n°2 à Saint-Léger-Bridereix : 1 observation.
- Révision allégée n°3 à Vareilles : 3 observations.

Le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique conjointe a été présenté par la commissaire enquêtrice, lors d'une réunion qui s'est tenue au siège de la Communauté de Communes du Pays Sostranien, le vendredi 27 mars 2026, en présence du Président Mr Etienne LEJEUNE.

Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse des observations de la commissaire enquêtrice

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN

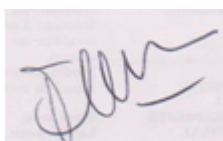
Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien a été adressé à la commissaire enquêtrice par mail en date du 3 avril 2026.

Annexe 6 : Mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien

Guéret, le 20 avril 2026

La commissaire enquêtrice

Marie-Françoise MARCON



## **ANNEXES**

**ANNEXES I : Copies des parutions dans le journal La Montagne Centre-France-édition Creuse,**

**ANNEXES II : Copies des parutions dans le journal La Creuse Agricole et Rurale,**

**ANNEXE III : Copie de la parution dans le journal Le Populaire du Centre,**

**ANNEXES IV : Certificats d'affichage de l'enquête publique conjointe établis par la Communauté de Communes du Pays Sostranien et les mairies d'Azérables, de Saint-Léger-Bridereix et de Vareilles,**

**ANNEXE V : Procès-verbal de synthèse des observations de la commissaire enquêtrice,**

**ANNEXE VI : Mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays Sostranien au procès-verbal des observations de la commissaire enquêtrice.**