

**DEPARTEMENT DE LA CREUSE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE  
LA CREUSE EN MARCHE**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET  
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE  
MORTROUX ET CHAMPSANGLARD AINSI QUE  
DU PLU DE CHATELUS MALVALEIX

Du 5 décembre 2025 au 13 janvier 2026

## **AVANT PROPOS**

**Ce dossier comporte deux documents distincts ainsi que les annexes :**

**1 – Rapport du commissaire enquêteur**

**2 - Les conclusions et l’avis du commissaire enquêteur**

**3 – Les annexes**

**DEPARTEMENT DE LA CREUSE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE LA  
CREUSE EN MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET  
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE  
MORTROUX ET CHAMPSANGLARD AINSI QUE DU  
PLU DE CHATELUS MALVALEIX**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

### I GENERALITES

1.1	Objet de l'enquête.....	7
1.2	Cadre juridique.....	7
1.3	Présentation du projet.....	8
1.3.1	Présentation de la communauté de communes.....	8
1.3.2	Etat initial de l'environnement.....	10
1.3.3	Dynamique socio-démographiques.....	13
1.3.4	Dynamique urbaine.....	14
1.4	Justification du projet PLUI.....	15
1.4.1	Justification des choix retenus dans le PADD.....	15
1.4.2	Scénario de développement retenu.....	17
1.5	Le zonage du PLUI.....	18
1.5.1	Justification de la délimitation des zones urbaines.....	18
1.5.2	Justification de la délimitation des zones à urbaniser.....	19
1.5.3	Justification de la délimitation des zones agricoles.....	19
1.5.4	Justification de la délimitation des zones naturelles et forestières..	20
1.5.5	Justification des motifs pour les prescriptions particulières.....	20
1.6	Justification des choix retenus pour les OAP.....	28
1.7	Concertation préalable.....	35
1.7.1	Echanges et requêtes des habitants.....	36
1.8	Analyse du projet PLUI.....	37
1.8.1	Cohérence générale avec les autres documents d'urbanisme.....	37
1.9	Abrogation des cartes communales et du PLU en cours.....	37

### II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1	Organisation.....	38
2.1.1	Identification du responsable du projet.....	38
2.1.2	Désignation du commissaire enquêteur.....	38
2.1.3	Arrêté portant ouverture de l'enquête.....	38
2.1.4	Rôle du commissaire enquêteur.....	38
2.1.5	Dates et durée de l'enquête.....	39
2.1.6	Siège de l'enquête.....	39

2.1.7 Lieux de consultation du dossier.....	39
2.1.8 Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations.....	40
2.1.9 Information du public.....	40
2.2 Déroulement de l'enquête publique.....	44
2.2.1 Réunions préparatoires.....	44
2.2.2 Ouverture des registres.....	44
2.2.3 Visite des lieux.....	44
2.2.4 Climat général de l'enquête.....	44
2.2.5 Bilan quantitatif des observations.....	45
2.2.6 Clôture de l'enquête.....	46
2.2.7 Remise du procès-verbal de synthèse.....	46
2.2.8 Mémoire en réponse.....	46
III. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE .....	46
3.1 Présentation et analyse du dossier .....	46
3.1.1 Rapport de présentation....	46
3.1.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	50
3.1.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	52
3.1.4 Le zonage graphique.....	53
3.1.5 Le règlement écrit.....	53
3.1.6 Les servitudes d'utilité publique.....	54
3.1.7 Autres documents.....	54
3.1.8 Les avis des personnes publiques associées.....	54
3.1.9 Divers.....	54
3.2 Avis de l'Autorité Environnementale.....	54
3.3 Avis des personnes publiques associées (PPA).....	59

3.3.1 Avis de la région.....	59
3.3.2 Avis de NATRAN.....	64
3.3.3 Avis de RTE.....	66
3.3.4 Avis de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.....	68
3.3.5 Avis de l'ARS.....	68
3.3.6 Avis de la CCI.....	70
3.3.7 Avis de la DDETSPP.....	73
3.3.8 Avis de la DREAL.....	73
3.3.9 Avis du SDIS.....	74
3.3.10 Avis de la CNPF.....	74
3.3.11 Avis de l'UDAP.....	75
3.3.12 Avis de la DTT.....	77
3.3.13 Avis du syndicat mixte bassin de la petite Creuse.....	97
3.3.14 Avis de la CDPENAF.....	97
3.3.15 Décision concernant la dérogation au principe d'urbanisation limitée.....	101
3.3.16 Dérogation à l'article L111.6 du code de l'urbanisme.....	102
<b>IV OBSERVATION DU PUBLIC.....</b>	<b>106</b>
4.1 Analyse comptable.....	106
4.1.1 Participation.....	106
4.1.2 Répartition des observations.....	106
4.2 Analyse des observations .....	107
<b>V QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>159</b>

## I Généralités

### 1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique unique objet du présent rapport porte sur :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche,
- L'abrogation des cartes communales des communes de Mortroux et Champsanglard,
- L'abrogation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtelus-Malvaleix.

En effet, l'article L153-19 du code de l'urbanisme prévoit que l'élaboration d'un PLUI doit être soumise à une enquête publique ayant pour objet d'informer le public sur le projet présenté et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de :

- Disposer de tous les éléments nécessaires à son information,
- De procéder, le cas échéant, à d'éventuelles modifications du projet suite aux observations du public et des personnes publiques associées, sous réserve que ces dernières ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- D'approuver le PLUI par délibération en conseil communautaire.

### 1.2 Cadre juridique

Rappels des textes applicables :

- Code général des collectivités territoriales,
- Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19, article R163.10 s'agissant des abrogations des cartes communales, et articles L.142-4 et L.142-5 au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation limitée.
- Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46, et est soumis à évaluation environnementale en vertu des articles L.122-1 et suivants.
- Délibération de l'EPCI en date du 9 Mai 2019 prescrivant l'élaboration du PLUI,
- Délibération de l'EPCI en date du 8 juillet 2024 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable version 3,
- Délibération de l'EPCI en date du 7 avril 2025 arrêtant le projet de PLUI et présentant le bilan de concertation,
- Les différents avis recueillis sur le projet de PLUI arrêté,
- L'arrêté N°A 2025-033 en date du 12 novembre 2025 de Monsieur Guy Marsaleix, Président de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche.

## 1.3 Présentation du projet

### 1.3.1 Présentation de la communauté de communes

Le territoire de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche (CCPCM) se situe en limite Nord-Est de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Creuse.

Territoire de bocage peu dense, Portes de la Creuse en Marche est situé entre Guéret et La Châtre.

#### ❖ Un positionnement inter-régional stratégique :

Le territoire trouve une situation de carrefour entre les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Centre-Val-de-Loire.

Si les limites de la région Centre-Val-de-Loire n'ont pas été modifiées par la loi NOTRe, portant sur la réforme territoriale du 07 août 2015, celles des anciennes régions Limousin et Auvergne l'ont été, aboutissant à la création des régions Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes.

Le territoire se trouve directement limitrophe du département de l'Indre. Les départements de la Haute-Vienne et de l'Allier sont également proches.

#### ❖ Territoire d'application du PLUI Portes de la Creuse en Marche

La Communauté de communes regroupe 16 communes formant un vaste territoire intercommunal rural de 345 km<sup>2</sup>. Le territoire est organisé autour de trois pôles structurants : Bonnat (1 302 habitants), Châtelus-Malvaleix (569 habitants) et Genouillac (743 habitants).

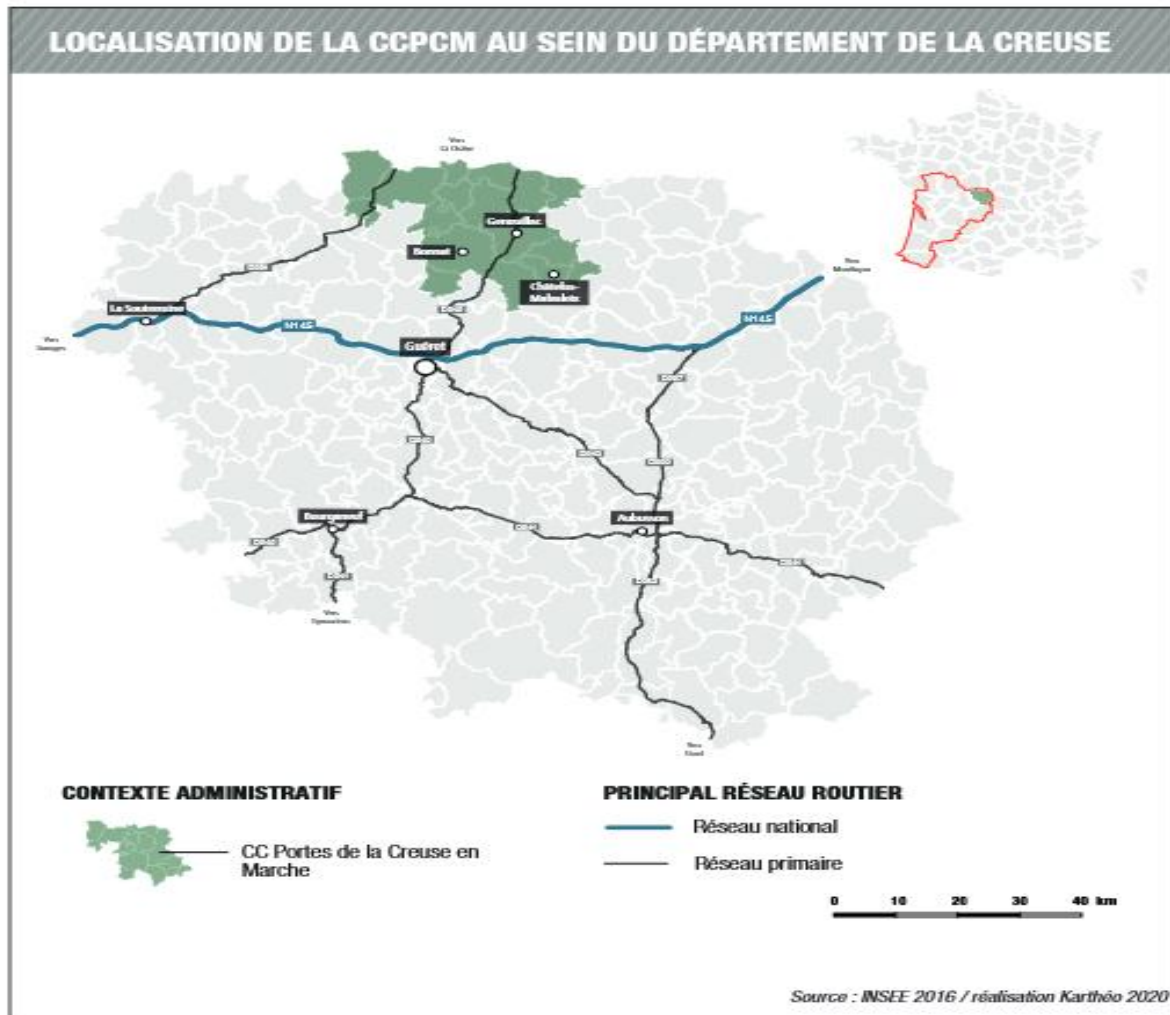
#### ❖ Les communes suivantes sont membres de la Communauté de communes :

Depuis le 1er janvier 2014, 17 communes se sont associées pour donner naissance à la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, regroupant 6 591 habitants en 2021.

Le 1er janvier 2019, Linard et Malval fusionnent pour constituer la commune nouvelle de Linard-Malval :

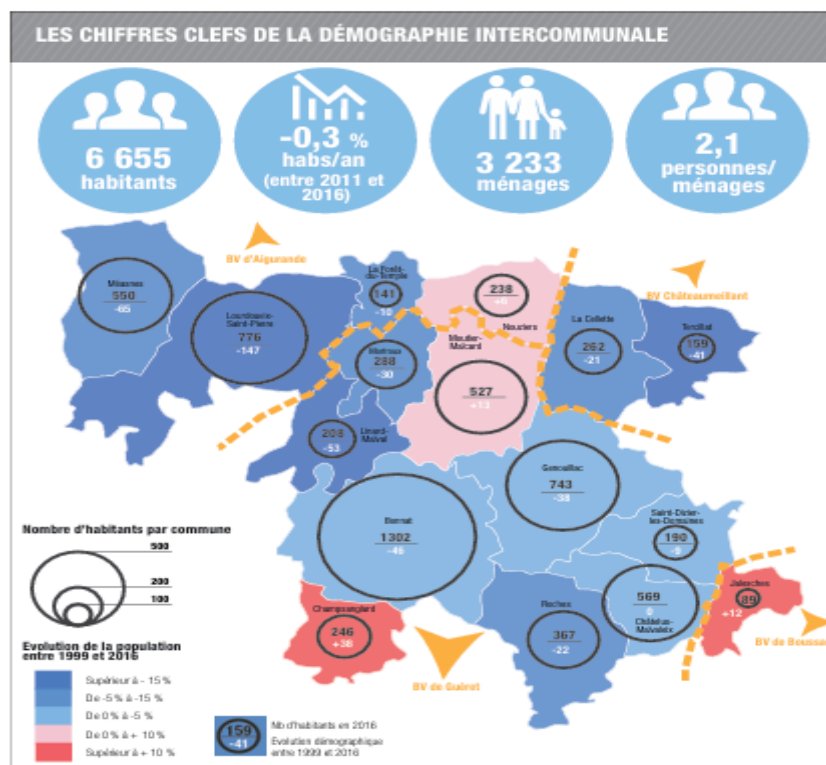
- Bonnat ;
- La Cellette ;
- Champsanglard ;
- Châtelus-Malvaleix ;
- La-Forêt-du-Temple ;
- Genouillac ;
- Jalesches ;
- Linard-Malval ;
- Lourdoueix-Saint-Pierre ;
- Méasnes ;
- Mortroux ;
- Moutier-Malcard ;

- Nouziers ;
- Roches ;
- Saint-Dizier-les-Domaines ;
- Tercillat.



La CCPCM est traversée par la RD 940 qui permet de connecter La Châtre et Guéret en passant par Genouillac. La RD 951 permet de relier Aigurande à la Souterraine via Dun-le-Palestel.

La démographie est en constante baisse depuis plus d'un demi-siècle (-36% de population entre 1968 et 2016). En 2016 la communauté de communes comptabilisait 3 233 ménages.



### 1.3.2 Etat initial de l'environnement

#### ❖ Milieux physiques

Le territoire s'appuie sur les premiers contreforts Nord du Massif Central, sur une « Marche » qui vient marquer une frontière naturelle entre les départements de l'Indre et de la Creuse. Cette marche est matérialisée par une élévation du terrain constitué d'un socle cristallin métamorphique essentiellement constitué de Gneiss, une roche métamorphique résistante aux érosions hydrologiques et éoliennes. Les roches plutoniques (granites) se concentrent au Sud du territoire et annoncent déjà les Monts de GUERET. Cette résistance apporte un relief plus marqué via des plateaux ondulés voire alvéolaires sur l'ensemble du territoire et par un encaissement plus prononcé des différentes vallées.

Le territoire de la CCPCM s'inscrit dans le climat océanique « dégradé » des plaines du Centre et du Nord de la France métropolitaine. Ce climat océanique « dégradé » se traduit par des pluies relativement faibles, des hivers doux, ainsi que des étés moins frais qu'au sein du climat purement océanique localisé plus à l'Ouest.

Le réseau hydrographique est dense sur le territoire. Il est principalement marqué par la présence de la Petite Creuse qui s'écoule d'Est en Ouest sur le territoire. Cette dernière afflue la rivière Creuse au niveau de la commune de Fresselines. Le territoire de la CCPCM, de par sa topographie présentant deux grands versants ainsi que les interfluviaux, de nombreux ruisseaux prennent leur source sur les hauteurs avant de dévaler les versants orientés Sud et Nord pour se jeter dans la Petite Creuse. Six cours d'eau sont classés en liste 1, et un cours d'eau est classé en liste 2.

## ❖ Occupation du sol et paysages naturels

Le territoire est découpé entre trois unités paysagères :

- Massif de Toulx-Saint-Croix (ambiance montagnarde) : les hauteurs de cette partie du territoire limitent le Sud du Bas Berry. Le bocage avec ses haies arborées en chênes et frênes se simplifie et s'interrompt au profit de petits bosquets. Les enjeux ici sont la préservation des silhouettes du bourg, le maintien de l'équilibre entre les forêts de feuillus et de conifères ainsi que la conservation des espaces ouverts.
- Le Bas-Berry et vallée de la Petite Creuse (ambiance campagne-parc) : territoire qui forme le lien entre le Berry et le Limousin. Il s'agit d'un plateau dont le relief est doux et qui crée la transition entre la campagne berrichonne tournée vers la culture. Le Bas-Berry est en effet marqué par la présence simultanée de pâtures et de cultures, dans un maillage bocager plus ou moins lâche selon les secteurs. Les enjeux liés à cette unité paysagère sont la préservation du bocage, la conservation de la mise en valeur des vues dans la vallée de la Petite Creuse, ainsi que la conservation du caractère berrichon dans le bâti.
- Gorges de la Creuse et les collines du Guérétois (ambiance montagnarde) : concerne les pointes Ouest et Sud du territoire (communes de Lourdoueix-Saint-Pierre, Champsanglard et Roches). Ce paysage est bien sûr généré par le passage de la rivière, qui crée un relief en creux au milieu d'un large plateau, formant des gorges étroites et profondes. Les petites vallées secondaires sont très bocagères avec des pâtures dominantes. Les enjeux de cette unité sont la préservation du bocage et le maintien des espaces ouverts autour des gorges de la Creuse.

## ❖ Trame verte et bleue, environnement

Les forêts de grande taille situées majoritairement dans la moitié Sud du territoire sont des réservoirs à forts enjeux. Cela s'explique par le fait qu'il s'agit le plus souvent des espaces où la concentration en espèces est la plus élevée et la plus remarquable. Plus au Nord, une vaste forêt de 200 hectares s'étend au Nord-Ouest de la commune de Nouziers jusque dans l'Indre. Il est identifié comme réservoir de biodiversité d'intérêt régional. Un autre bois, de plus petite taille est situé à l'Est de la commune de Tercillat. D'autres boisements de taille un peu moins significative relèvent eux aussi d'intérêt régional. Sur le territoire inter-communal, les continuités de déplacement s'appuient essentiellement sur les éléments de bocage et la présence d'une mosaïque hétérogène de boisement denses et de milieux ouverts qui composent le territoire. Les vallées alluviales de la grande et petite Creuse forment des corridors boisés identifiés à forts enjeux sur le territoire. La quasi-absence d'éléments boisés vers le Nord et l'Est du territoire limite les connexions qui deviennent plus diffuses. Ces derniers s'appuient sur quelques éléments de bocage encore préservés.

Les réservoirs de milieux ouverts les plus importants sont situés sur une majeure partie du territoire intercommunal, et plus particulièrement dans la moitié Ouest et Nord-Ouest, là où la polyculture et le polyélevage sont prédominants. Plus à l'Est, les prairies sont représentées sous formes d'îlots plus restreints, limitant la présence d'éléments de bocage. Les parcelles de cultures sont de plus grandes tailles et la monoculture a tendance à banaliser la biodiversité présente sur place. Les axes de déplacements sont plus diffus, le bocage s'y fait plus rare, rendant les éléments prairiaux et bocagers primordiaux.

Les réservoirs de la sous-trame des milieux aquatiques et des milieux humides sont principalement représentés dans les vallées (prairies humides, mares, étangs, etc...). Sur l'ensemble du territoire intercommunal les reliefs sont accentués, la notion de tête de bassin y est prononcée. Dans le bassin versant amont de la Petite Creuse, les masses d'eau en présence sont dans un état écologique qualifié de bon à moyen. Le bassin versant aval est principalement agricole. Les corridors qui en découlent sont denses et principalement orientés dans l'axe des cours d'eau mais relient aussi de manière transversale les têtes de bassin entre elles. Le réseau de zones humides longe les vallées alluviales et lit des cours et affluents principaux du territoire.

### ❖ **Espaces bâtis, patrimoine et cadre de vie**

Les centralités principales du territoire sont les bourgs. Parmi eux se distinguent 3 pôles qui sont les bourgs de Bonnat, Châtelus-Malvaleix et Genouillac. Ces bourgs, les mieux desservis par le réseaux viaires et les plus développés du territoire, sont aussi caractérisés par une plus grande mixité fonctionnelle. En effet, ils concentrent les principaux services, commerces et équipements qui font d'eux les centres névralgiques de la communauté de communes. Les bourgs de Bonnat, de Lourdoueix-Saint-Pierre, Mortroux et Moutier-Malcard se distinguent également pour leur développement et la présence de services, commerces et équipements. Sur le territoire, peu de bourgs présentent une forme groupée. En revanche, nombreux sont ceux qui sont une forme linéaire ou groupée originelle et qui s'est mutée en forme étoilée, par un développement plus éparé. Deux bourgs possèdent la particularité d'avoir un bourg de forme éclatée, soit induite par le milieu naturel, soit induite par les conséquences de son développement pavillonnaire.

Les hameaux sont des ensembles groupés et denses de plus de 5 habitations. La PAU est fixée à un minimum de construction. Les villages sont des ensembles groupés et denses de plus de 20 habitations.

Le bâti ancien est dominant. Le bâti récent est faiblement représenté sur la CCPCM.

La communauté de communes compte 9 monuments historiques. Il s'agit en grande partie d'édifices religieux. La communauté de communes dispose d'un patrimoine vernaculaire riche : puits, lavoirs, croix, calvaires, chapelle, fours à pain, métiers à ferrer, granges, loges, châteaux, maison de maître...

### ❖ **Risques, nuisances et pollutions**

La présence de nombreux cours d'eau, et plus particulièrement de la Creuse, rend une partie du territoire vulnérable à des crues occasionnelles qui peuvent provoquer des inondations plus ou moins importantes, qui est donc couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), couvrant 6 communes sur les 16.

La grande majorité du territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa faible à moyen. Il y a 16 cavités souterraines, 9 mouvements de terrains. Le territoire est aussi soumis au risque de séisme (niveau 2), au risque radon (niveau 2 et 3).

Concernant le risque anthropique, le territoire de la communauté de communes n'est concerné par aucun site SEVESO, aucune installation nucléaire, 193 ICPE et 34 anciens sites industriels identifiés dans l'inventaire BASIAS.

Aucun axe routier et aucune voie ferroviaire n'est classé sur le territoire. Sur le territoire la pollution lumineuse se concentre principalement sur les centralités des bourgs, cependant le taux de nuisances apparaît faible.

### ❖ Réseau et services environnementaux

Une grande majorité des eaux distribuées sont de qualité relativement satisfaisante mais disparate. Plusieurs gestionnaires sont en charge de cette compétence empêchant une gestion coordonnée, avec un réseau vieillissant, et peu d'interconnexions.

Les compétences collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés ont été délégué à Evolis 23. Il y a deux déchetteries sur le territoire. Un point de compostage collectif est situé à Châtelus-Malvaleix. Les 16 communes de la CCPCM sont concernées par la mise en place de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères incitative.

Concernant les énergies renouvelables, le territoire accueille le plus important parc de panneaux photovoltaïques en activité du département. Aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est implantée sur le territoire intercommunal.

La couverture numérique n'est pas totale, il y a de nombreuses zones blanches, notamment dans le nord. Cependant, des projets de pylônes 4G sont à l'étude sur 4 communes. La fibre optique est en cours de déploiement, avec une couverture totale prévue fin 2025.

### 1.3.3 Dynamique socio-démographiques

En 2021 la communauté de communes comptait 6591 habitants. Le territoire offre une densité moyenne de 19.1 hab./km<sup>2</sup>. Cet indicateur est révélateur du caractère très rural du territoire.

Au cours de ces 50 dernières années, les effectifs de la population ont quasiment été divisés par deux sur le territoire en passant de 10 335 habitants en 1968 aux 6591 habitants actuellement en 2021.

Avec 3259 ménages pour une population totale de 6591 habitants, le territoire observe une taille moyenne des ménages de 1.97 personnes en 2021. En 2021 la majorité des ménages qui vivent sur le territoire sont des couples sans enfants (32.2%). Ce n'est qu'ensuite que l'on trouve les couples avec enfants (18.5%) et des personnes seules (38.6%). De plus 8.9% sont des familles monoparentales.

### **1.3.4 Dynamique urbaine**

#### **❖ Logements, parc résidentiel, habitat**

Le parc résidentiel du territoire comptait 5 303 logements en 2021.

En 2021, le parc résidentiel se composait majoritairement de résidences principales avec 61.6% du parc de logements, soit 3 269 résidences principales. Les résidences secondaires et logements occasionnels représentaient 21.8% du parc. Enfin les 878 logements vacants du territoire représentent un taux de vacance de 16.6% du parc résidentiel.

Le parc est principalement occupé par des propriétaires occupants (82.9%). De même, le parc de logements est dominé par des maisons individuelles, majoritairement de grande taille (73.9% des logements du territoire ont 4 pièces ou plus).

Le parc de logements est en légère augmentation (+15 logements/an). Des constructions récentes principalement localisées dans les pôles du territoire.

Une part importante de grands logements et de logements anciens (90% de logements avant 1990). Une faible part de logements sociaux (3.4% des RP).

#### **❖ Déplacements, accessibilité, stationnement**

Le territoire de la CCPCM est relativement enclavé, principalement dû à l'éloignement des principaux axes de communication. La desserte est majoritairement assurée par 2 routes départementales. Le territoire comporte une route classée à grande circulation, la RD 940. Le territoire est dépendant quasi exclusivement de la voiture individuelle. Le territoire multipolarisé génère des flux pendulaires vers l'extérieur mais attirant également une population exogène sur ses principales polarités. L'offre en stationnement est suffisante pour répondre aux besoins résidentiels et collectifs.

#### **❖ Profils économiques, entreprises et zones d'activités**

Le territoire communal compte 287 entreprises offrant un total de 1829 emplois. Le territoire de la CCPCM dispose de 3 Zones d'Activités Economiques permettant de disposer de réserves foncières en quantité limitée. Plusieurs entreprises sont situées hors ZAE, soit dans les centres bourgs, soit de manière isolée dans un contexte agricole.

#### **❖ Agriculture et sylviculture**

D'après le RPG de 2018 correspondant aux déclarations PAC de 2018, 52.4% du territoire sont constitués de terres agricoles. Entre 1988 et 2010, la SAU des exploitations du territoire a

diminué d'environ 5%. Seules 3 communes ont vu leur SAU augmenter : Châtelus-Malvaleix, Nouziers et Saint Dizier-Les-Domaines.

Entre 1988 et 2010, le territoire a vu son nombre d'exploitations agricoles diminuer de 14%, passant de 28 exploitations ayant leur siège social sur le territoire en 2010 contre 24 en 2020.

D'après les chiffres du RPG de 2018 (Registre Parcellaire Graphique), 76% des parcelles déclarées à la PAC étaient représentées par des prairies et fourrages.

Avec près de 6 000 ha de forêts, le territoire est couvert sur environ 17% de sa superficie par des boisements. Les feuillus constituent la majorité des essences constituant les entités boisées du territoire intercommunal. Les forêts sont en grande partie privées (98.5%). Cependant, les forêts ne représentent seulement que 17% du territoire intercommunal.

### ❖ Equipements

Des équipements scolaires de la maternelle au collège maillent l'ensemble du territoire. Il possède aussi des structures pour la petite enfance itinérante. Il y a peu d'équipements culturels structurants mais un équipement socio-culturel transversal sur le territoire. Les équipements sportifs et de loisirs sont en adéquation avec le caractère rural du territoire, avec la présence de deux équipements spécifiques : une base régionale de plongée et un circuit automobile. Le territoire est aussi couvert par un important réseau de circuits de randonnée sur les 16 communes.

Le territoire dépend des territoires environnants, concernant certains services structurants (administrations, hôpital...). Les services administratifs de premier niveau sont principalement localisés sur les polarités du territoire. Les équipements de santé sont également localisés sur les principales communes du territoire. L'offre de santé est complétée par des professionnels assurant le premier maillon de la chaîne de soin.

## 1.4 Justification du projet PLUI

### 1.4.1 Justification des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la clé de voûte du dossier de PLUI. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la communauté de communes.

Le PADD de la communauté de communes se structure autour de 4 axes interdépendants, déclinés en 38 orientations stratégiques à savoir :

- ❖ **Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique :**
  - Action 1 : Entretien de la mixité fonctionnelle des centralités pour affirmer leur rôle de pôle

- Action 2 : Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage
  - Action 3 : Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de « STECAL » d'activités économiques en zones agricoles et naturelles
  - Action 4 : Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprise
  - Action 5 : Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes
  - Action 6 : Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme
- ❖ **Œuvrer en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire :**
- Action 7 : Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités
  - Action 8 : Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification
  - Action 9 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire
  - Action 10 : Améliorer les conditions de déplacements
  - Action 11 : Accompagner le développement des transports collectifs et des déplacements doux
  - Action 12 : Assurer des conditions de stationnement adéquates
  - Action 13 : Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables
  - Action 14 : Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique
- ❖ **Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme :**
- Action 15 : Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes
  - Action 16 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques
  - Action 17 : Maintenir les paysages caractéristiques du territoire
  - Action 18 : Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation
  - Action 19 : Promouvoir la « nature en ville »
  - Action 20 : Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques
  - Action 21 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières
  - Action 22 : Faciliter la diversification des exploitations agricoles
  - Action 23 : Soutenir les activités de carrières locales existantes
  - Action 24 : Encourager la mise en valeur et le développement des sites et des hébergements touristiques
  - Actions 25 : Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

- ❖ **Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie :**
  - Action 26 : Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants
  - Action 27 : Répartir le besoin en logement dans une logique de solidarité du territoire
  - Action 28 : Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes
  - Action 29 : Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des sites stratégiques
  - Action 30 : Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain
  - Action 31 : Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées
  - Action 32 : Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années
  - Action 33 : Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)
  - Action 34 : Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat
  - Action 35 : Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat
  - Action 36 : Définir les modalités d'évolutions des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs
  - Action 37 : Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie
  - Action 38 : Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain paysager

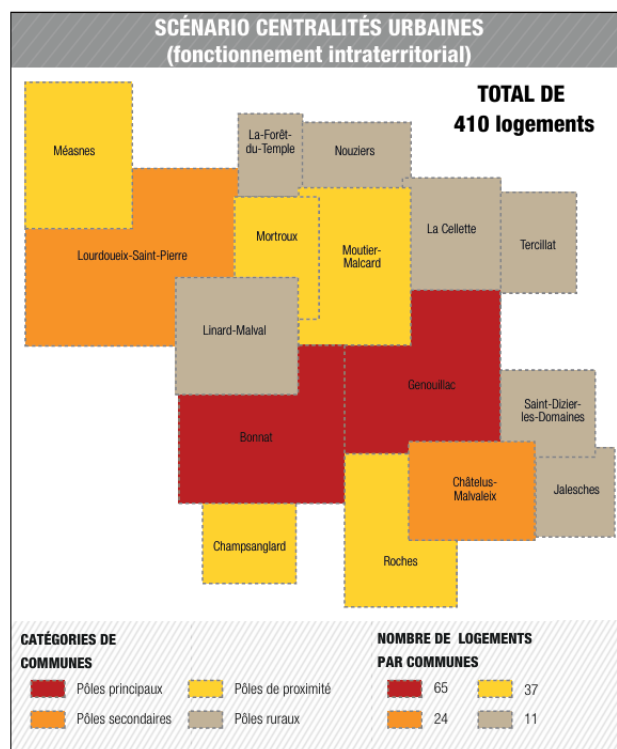
#### 1.4.2 Scénario de développement retenu

En ce qui concerne le renouvellement du parc, les élus ont souhaité intégrer davantage de changements de destination à la prospective. En effet ils estiment que les rénovations sont nombreuses sur le territoire, et souhaitent en comptabiliser 32 pour la période 2025-2035, soit un peu moins de 2 par commune sur les 10 ans.

Concernant les logements inactifs les élus ont fait le choix d'ajouter la réintégration de logements inactifs à leurs choix politiques pour les 10 prochaines années. Ainsi les élus souhaitent endiguer l'augmentation des logement inactifs.

Pour l'accueil de la population les élus ont fait le choix d'un scénario d'augmentation de la population de 0.2%/an ce qui implique à l'horizon 2035 :

- l'accueil de 200 habitants supplémentaires,
- la création de 416 logements dont 253 en densification et 163 en extension, soit environ 24 ha de consommation en extension urbaine ;



- la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 2 OAP thématiques « Biodiversité et paysage » et « commerciale, artisanale et logistique » et 34 OAP sectorielles relatives à des secteurs d'extension ou de renouvellement urbain ;
- le changement de destination de 357 bâtiments agricoles pour l'habitat, l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, l'artisanat et le commerce de détail ;
- la délimitation de neuf emplacements réservés afin de réaliser des projets d'intérêt général (équipements, voirie, stationnements, espaces verts) ;

## 1.5 Le zonage du PLUI

### 1.5.1 Justification de la délimitation des zones urbaines

Les dispositions réglementaires du PLUI de la CCPCM ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que le territoire s'est fixé dans son PADD.

Les choix réglementaires retenus dans le PLUI s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles. Ceux-ci sont retranscrits dans le règlement écrit et les documents graphiques.

### ❖ Les zones urbaines (U)

#### Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

Ua Zone urbaine ancienne des centres-bourgs

Ub Zone urbaine d'extension récente à dominante résidentielle

Uc Zone urbaine des faubourgs comportant une mixité des fonctions

Uh Zone urbaine des hameaux

#### Les zones urbaines spécialisées

Ue Zone urbaine d'équipements et de services publics et collectifs

Ux Zone urbaine d'activités économiques

Ut Zone urbaine d'activités touristiques

Les zones urbaines couvrent une surface de 903 ha du territoire intercommunal.

## 1.5.2 Justification de la délimitation des zones à urbaniser

### ❖ Les zones à urbaniser (AU)

#### Les zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat

1AU Zone A Urbaniser à vocation d'habitat à court terme et moyen terme

1AUx Zone A Urbaniser à vocation économiques à court et moyen terme

2AU Zone A Urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme dont un sous-secteur 2AUx pour les activités économiques.

Les zones à urbaniser couvrent une surface de 43.7 ha du territoire intercommunal.

Les zones U et AU couvrent 2.7% du territoire

## 1.5.3 Justification de la délimitation des zones agricoles

### ❖ Les zones agricoles (A)

A Zone agricole

At Zone agricole d'activités touristiques isolées en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité Limitée – STECAL)

Ax Zone agricole d'activités économiques isolées en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité Limitée – STECAL)

Les zones agricoles couvrent une surface de 24 000 ha du territoire intercommunal (soit 69.7% du territoire)

#### **1.5.4 Justification de la délimitation des zones naturelles et forestières**

##### **❖ Les zones naturelles (N)**

N Zone naturelle

Nl Zone naturelle d'activités de loisirs isolée en contexte naturel (STECAL)

Nt Zone naturelle d'activités touristiques isolée en contexte naturel (STECAL)

Nenr Zone naturelle d'activités de développement des énergies renouvelables

NP Zone naturelle protégée

Les zones naturelles couvrent une surface de 9 089 ha du territoire intercommunal (soit 27.6% du territoire)

Les zones N et A couvrent 95% du territoire.

#### **1.5.5 Justification des motifs pour les prescriptions particulières**

##### **❖ Construction ou installation interdite le long des grands axes routiers**

En dehors des espaces urbanisés des communes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dans le cadre de PLUI il est prévu aux abords de la D940, allant de Guéret à Nouziers une dérogation à l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Les communes de Bonnat, Roches, Genouillac, La Cellette, Moutier-Malcard et Nouziers sont concernées par l'amendement Dupont, et plus particulièrement sur des zones économiques, et notamment celles du Poteau et de Bellevue sur la commune de Genouillac. Le hameau de Montfargeau est également concerné. Ces secteurs vont donc faire l'objet d'une étude dérogatoire à la loi Barnier, permettant ainsi d'y réduire le périmètre d'inconstructibilité le long de la route D940 classée à grande circulation.

❖ **Les emplacements réservés**

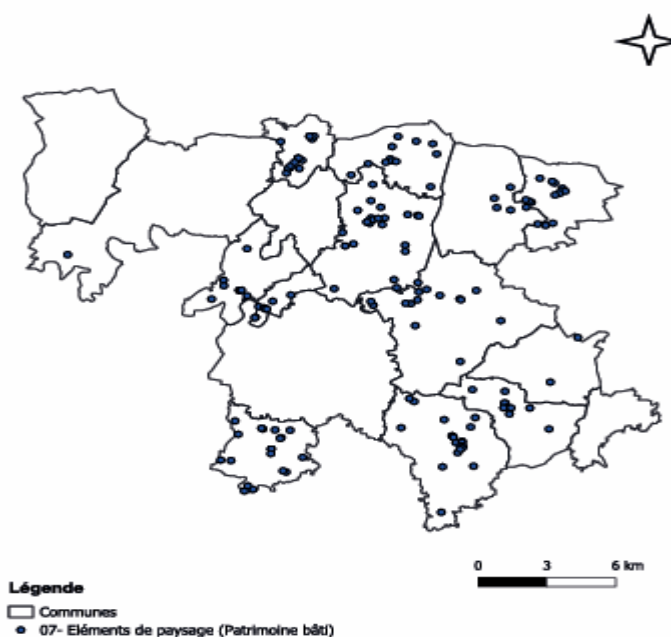
Dans le cadre de l'élaboration du PLUI 9 emplacements réservés ont été créés :

Numéro	Parcelle	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER A1	BC 09	Extension cimetière	BONNAT	1917 m <sup>2</sup>
ER C1	AE 160 AE 161	Extension cimetière	CHATELUS MALVALEIX	2800 m <sup>2</sup> 2728 m <sup>2</sup>
ER D1	AB 191	Création accès	GENOUILLAC	129m <sup>2</sup>
ER D2	ZT 114	Création accès	GENOUILLAC	338m <sup>2</sup>
ER D3	ZT 149	Elargissement voirie	GENOUILLAC	2658m <sup>2</sup>
ER F1	C 248 C 1090	Extension cimetière	LA CELLETTE	2627m <sup>2</sup> 332m <sup>2</sup>
ER F2	C 162 C 163 C 164 C 164 C 165	Projet d'aménagement espace public	LA CELLETTE LA CELLETTE LA CELLETTE LA CELLETTE LA CELLETTE	17648m <sup>2</sup> 13708m <sup>2</sup> 3m <sup>2</sup> 9315m <sup>2</sup> 10030m <sup>2</sup>
ER I1	CH 230	Création d'accès	LOURDOUEIX SAINT PIERRE	668m <sup>2</sup>
ER N1	ZL14 ZL15	Elargissement voirie	ROCHES	785m <sup>2</sup> 159m <sup>2</sup>

❖ **Les éléments du patrimoine protégés**

Une liste des éléments du patrimoine protégés au titre du PLUI est annexé au dossier.

**Localisation des éléments de patrimoine bâti**



### ❖ Bâtiments en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis de la CDNPS.

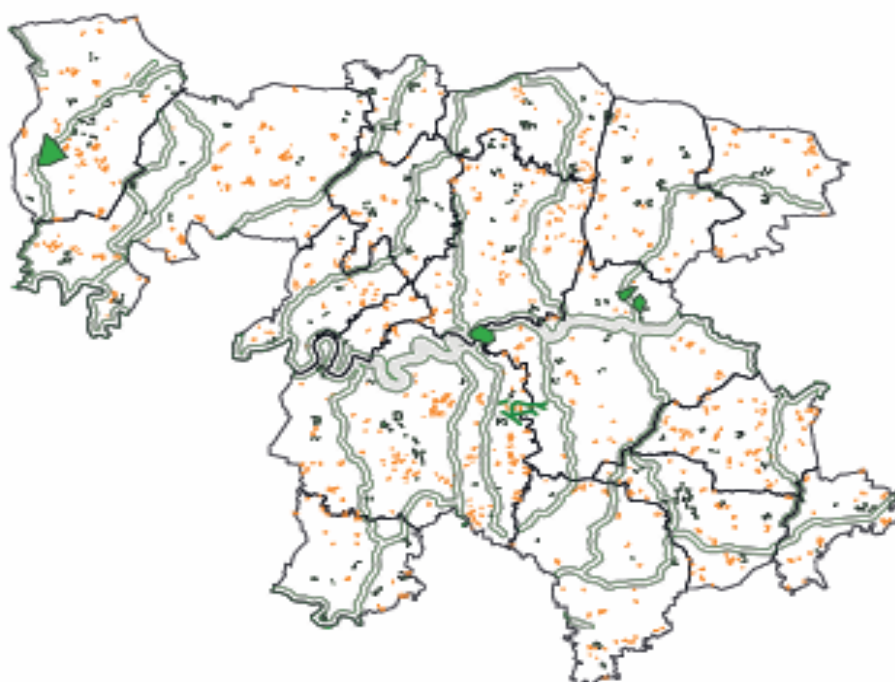
### **Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination**








### ❖ Le maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des secteurs du maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques ont été identifiés au PLU. Voir carte ci-dessous.

### **Localisation des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**



#### **Légende**

-  25 - Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue
-  07 - Elément de paysage
-  99 - Corridors écologiques
-  25 - Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue
-  Communes

0 3 6 km



## ❖ Les voies et les chemins à conserver ou à créer

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut préciser le tracé des voies de circulation à conserver. Ce classement permet de localiser les sentiers à préserver afin de garantir leur pérennité et d'assurer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Pour répondre aux objectifs de mobilités durables des déplacements et de structuration de l'offre touristique développés dans le PADD, cet outil permet d'identifier les itinéraires de randonnées.

### **Localisation des chemins à conserver ou à créer**



#### **Légende**

□ Communes

— 24 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

## ❖ Les espaces boisés classés

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme indique que le PLUI peut « classer » comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLUI pour :

- protéger les réservoirs de biodiversité tels que les principaux boisements ;
- Assurer une protection forte des continuités écologiques ;

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés» et sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés.

### **Localisation des espaces boisés classés**



### ❖ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Ces secteurs ont été définis au regard des périmètres des exploitations de carrières existantes, ainsi que les périmètres des projets d'extension, transmis par les entreprises exploitantes. Sur le territoire il existe une carrière sur la commune de Saint-Dizier-Les-Domains.

### **Localisation des secteurs de carrières**



## ❖ La protection des rez-de-chaussée commerciaux

L'article R.151-37 du code de l'urbanisme indique qu'il est possible de définir des règles différenciées entre les rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. De plus, d'après l'article L.151-16 du code de l'urbanisme le règlement peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. L'objectif de cette protection est de préserver les petits commerces de proximité de manière à ce que même si l'activité cesse, le local ne puisse pas changer de destination.

### **Localisation des protections des rez-de-chaussée commerciaux**



## **1.6 Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre.

Le PLUI de la CCPCM comporte des OAP sectorielles et des OAP thématiques.

**En ce qui concerne les OAP sectorielles** celle-ci sont situées sur 14 communes dont les détails sont les suivants :

### **Sur la commune de BONNAT**

#### ❖ OAP secteur « Les quatre vents » A1

Le secteur de l'OAP « Les quatre vents » se situe au Sud du bourg, au sein d'un espace pavillonnaire. Zone Ub, superficie 0.7 hectare. Destiné à la densification du tissu urbain présent en venant exploiter un terrain en second rideau.

#### ❖ OAP secteur « Les Contredis » A2

Le secteur de l'OAP « Les Contredis » se situe au Sud du bourg, au sein d'un espace de tissu urbain mixte regroupant habitations et activités économiques. Zone Uc, superficie 1.15 hectare. Destiné à la densification de type « coup par coup ».

#### ❖ OAP secteur « Avenue de la Liberté » A3

Le secteur de l'OAP « Avenue de la Liberté » se situe au Nord-Est du bourg, idéalement situé car étant à proximité du centre-bourg et de ses commerces et services. Zone 1AU, superficie 2.2 hectares. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

#### ❖ OAP secteur « ZAE Les Communs » A4

Le secteur de l'OAP « ZAE Les Communs » se situe dans la continuité de la Zone d'Activités Economique des Communs. Zone 1AUx, superficie 2.2 hectares. Destiné à l'extension de type opération d'ensemble.

### **Sur la commune de CHAMPSANGLARD**

#### ❖ OAP secteur « Villard » B1

Le secteur de l'OAP « Villard » se situe dans le village de Villard, à l'Ouest de la commune, le secteur est à proximité direct du bourg. Il permettra par ailleurs de venir conforter le village mais également le bourg. Zone 1AU, superficie 0.34 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

### **Sur la commune de GENOUILLAC**

#### ❖ OAP secteur « Vieille Route » D1

Le secteur de l'OAP « Vieille Route » se situe au Sud du bourg, il se trouve à proximité des commerces et équipements du centre. Zone 1AU, superficie 0.6 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

❖ OAP secteur « des Mousseaux » D2

Le secteur de l'OAP « des Mousseaux » se situe à l'Ouest du bourg. Zone 1AU, superficie 1.2 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Rue du 8 Mai » D3

Le secteur de l'OAP « Rue du 8 Mai » se situe en plein cœur du bourg, localisation idéale, cet espace se trouve au sein d'un tissu pavillonnaire à proximité des équipements et commerces. Zone Ub, superficie 0.7 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « ZAE Bellevue Ouest » D4

Le secteur de l'OAP « ZAE Bellevue Ouest » se situe au Sud du bourg, ce secteur est en continuité du site d'Eurocoustic et doit permettre son développement pour les prochaines années. Zone 1AUx, superficie 3.9 hectares. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

❖ OAP secteur « ZAE Bellevue Nord » D5

Le secteur de l'OAP « ZAE Bellevue Nord » se situe au Sud du bourg, ce secteur est en continuité du site d'Eurocoustic et doit permettre son développement à court terme, notamment dans l'optique de la décarbonation de l'industrie. Zone 1AUx, superficie 1.8 hectare. Destiné à la densification de type « coup par coup ».

❖ OAP secteur « ZAE Le Poteau » D6

Le secteur de l'OAP « ZAE Le Poteau » se situe en continuité de la ZAE du Poteau, le secteur correspondant à l'extension de la ZAE. Zone 1AUx, superficie 6.5 hectares. Destiné à l'extension opération de type d'aménagement d'ensemble.

### **Sur la commune de LA CELLETTE**

❖ OAP secteur « Bourg Nord » F1

Le secteur de l'OAP « Bourg Nord » se situe à l'entrée Nord-Ouest du bourg, le secteur permettra de conforter la centralité du bourg. Zone 1AU, superficie 1.1 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

### **Sur la commune de LA FORET DU TEMPLE**

❖ OAP secteur « du Grand Pommier » G1

Le secteur de l'OAP « du Grand Pommier » se situe dans le village du Grand Pommier, le secteur est un grand espace qui permettra de conforter le tissu urbain présent. Zone 1AU, superficie 0.27 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

❖ OAP secteur « de la Graule » G2

Le secteur de l'OAP « de la Graule » se situe au village de la Graule, le secteur permettra de conforter le tissu urbain du village. Zone 1AU, superficie 0.5 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

**Sur la commune de LINARD MALVAL**

❖ OAP secteur « Bourg » H1

Le secteur de l'OAP « Bourg » se situe au bourg, idéalement en second rideau. En effet il permettra de venir densifier le tissu urbain tout en confortant le rôle de centralité du bourg. Zone 1AU, superficie 0.4 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

**Sur la commune de LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE**

❖ OAP secteur « Rue Berniguet » I1

Le secteur de l'OAP « Rue Berniguet » se situe en plein coeur du bourg, et est idéalement situé pour densifier le tissu urbain présent. Zone Ub, superficie 0.5 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Route d'Aigurande » I2

Le secteur de l'OAP « Route d'Aigurande » se situe en plein coeur du bourg, sur de vastes espaces de jardins, est idéalement situé pour accueillir la densification et conforter le bourg. Zone Ub, superficie 1.6 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Les Chaumes centre » I3

Le secteur de l'OAP « Les Chaumes centre » se situe au village des Chaumes, et doit permettre de densifier le tissu urbain présent. Zone Uh, superficie 0.5 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Les Chaumes Sud » I4

Le secteur de l'OAP « Les Chaumes Sud » se situe au village des Chaumes, et doit permettre de densifier le tissu urbain présent. Zone Uh, superficie 0.9 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Les Chaumes Nord » I5

Le secteur de l'OAP « Les Chaumes Nord » se situe au village des Chaumes, et doit permettre de densifier le tissu urbain présent. Zone Uh, superficie 0.6 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « Les Chaumes Est » I6

Le secteur de l'OAP « Les Chaumes Est » se situe au village des Chaumes, et doit permettre de densifier le tissu urbain présent. Zone Uh, superficie 0.8 hectare. Destiné à la densification de type « coup par coup ».

❖ OAP secteur ZAE « Les Ribattons » I7

Le secteur de l'OAP « Les Ribattons » se situe dans la continuité de la ZAE des Ribattons, sur des parcelles en partie propriété de la CdC, le secteur correspondant à l'extension de la ZAE. Zone 1Aux et Ux superficie 3.3 hectares. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

### **Sur la commune de MEASNES**

❖ OAP secteur « Les Pierres Bures » J1

Le secteur de l'OAP « Les Pierres Bures » se situe à l'Est de la commune à proximité du bourg d'Aigurande disposant de nombreux commerces et services. Le secteur permet de combler une poche urbaine déjà existante. Zone 1AU, superficie 0.5 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

### **Sur la commune de MORTROUX**

❖ OAP secteur « de la Tuilerie » K1

Le secteur de l'OAP « de la Tuilerie » se situe à l'Est du bourg, sa localisation permet de venir conforter le bourg et renforcer le tissu urbain présent en limitant l'aspect linéaire de cette partie. Zone 1AU, superficie 1.2 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

### **Sur la commune de MOUTIER MALCARD**

❖ OAP secteur « Route de Bonnat » L1

Le secteur de l'OAP « Route de Bonnat » se situe en continuité du bourg, et à proximité des commerces et services du bourg. Zone 1AU, superficie 1.4 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

❖ OAP secteur « des Ecoles » L2

Le secteur de l'OAP « des Ecoles » se situe à l'entrée Ouest du bourg, la densification du secteur permettra de conforter la position centrale du bourg à l'échelle de la commune. Zone Uc, superficie 0.8 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

## **Sur la commune de NOUZIERS**

### ❖ OAP secteur « Bourg Ouest » M1

Le secteur de l'OAP « Bourg Ouest » se situe à l'entrée Ouest du bourg, le secteur de développement devra permettre de conforter le bourg. Zone 1AU, superficie 0.4 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

## **Sur la commune de ROCHES**

### ❖ OAP secteur « Rue du Marbre » N1

Le secteur de l'OAP « Rue du Marbre » se situe au sein du bourg, cet espace de jardin se trouve au contact du tissu résidentiel. L'urbanisation de secteur permettrait de limiter l'urbanisation linéaire produite sur cette partie du bourg. Zone 1AU, superficie 0.5 hectare. Destiné à la densification de type « coup par coup ».

### ❖ OAP secteur « de la Pierre aux Fées » N2

Le secteur de l'OAP « de la Pierre aux Fées » se situe à l'entrée Nord du bourg, ce grand terrain est idéal afin de rattacher deux espaces bâtis. Zone Ua, superficie 0.6 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

### ❖ OAP secteur « des Buiges » N3

Le secteur de l'OAP « des Buiges » se situe à l'Est du bourg, ce grand terrain est dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Zone 1Au, superficie 0.5 hectare. Destiné à la densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

### ❖ OAP secteur « Montagaud » N4

Le secteur de l'OAP « Montagaud » se situe au sein du village de Montagaud, ce grand terrain permettra de venir conforter l'urbanisation de ce secteur. Zone 1AU, superficie 0.6 hectare. Destiné à l'extension de type « coup par coup ».

## **Sur la commune de SAINT DIZIER LES DOMAINES**

### ❖ OAP secteur « Mairie » O1

Le secteur de l'OAP « Mairie » se situe en face de la mairie, ce secteur permettra de venir conforter le bourg. Zone 1AU, superficie 0.6 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

### ❖ OAP secteur « de la Jarge » O2

Le secteur de l'OAP « de la Jarge » se situe dans le village de la Jarge, ce terrain permettra de conforter le tissu urbain présent. Zone 1AU, superficie 0.7 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

## Sur la commune de TERCILLAT

### ❖ OAP secteur « Bourg » P1

Le secteur de l'OAP « Bourg » se situe en continuité direct du bourg, ce secteur permettra de renforcer la centralité du bourg. Zone 1AU, superficie 0.6 hectare. Destiné à l'extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

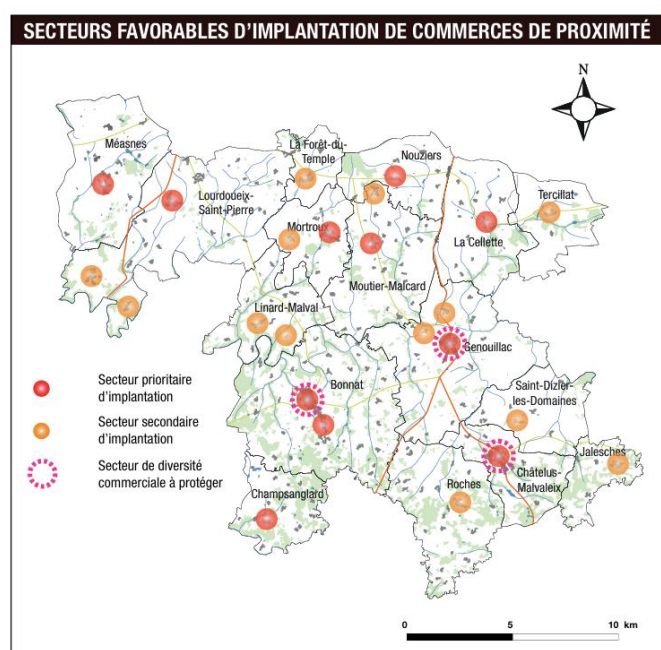
**En ce qui concerne les OAP commerciales** il est rappelé que le PLUI Portes de la Creuse en Marche, non couvert par un SCoT applicable, doit comporter une OAP thématique qui comprend les dispositions relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique, conformément à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme. Ces dispositions, mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5, déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

En lien avec le PADD et afin de favoriser l'implantation de commerces dans les centres-bourgs et protéger les rez-de-chaussée commerciaux la CCPCM a défini des zones prioritaires et secondaires :

Le PLUI permet l'implantation nouvelle et les extensions des grands équipements commerciaux, artisanaux et logistiques au sein de 7 zones :

- Les zones prioritaires : zone Le Poteau à Genouillac, zone de Bellevue à Genouillac, zone Les Ribattons à Lourdoueix-Saint-Pierre et Zone de La Pièce à Bonnat ;

- Les zones secondaires : Bordessoule à La Cellette, à l'Est du bourg de Roches, au Nord du bourg de Châtelus-Malvaleix



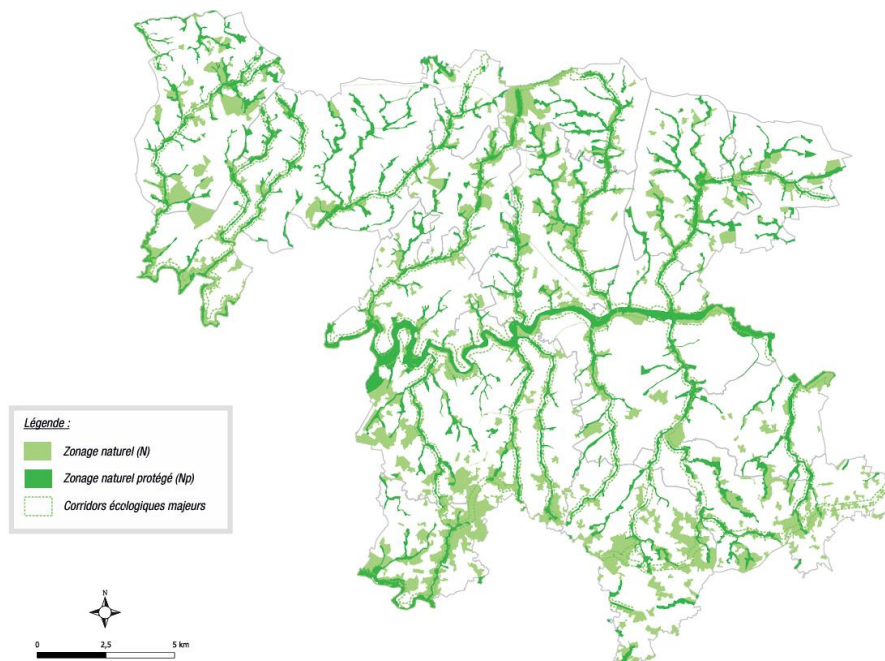
**En ce qui concerne les OAP trames verte et bleue** elle a pour objectif de favoriser une gestion adaptée des milieux, tout en conciliant préservation de l'environnement et développement urbain et économique au sein du territoire. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire. Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre pour valoriser la trame verte et bleue et le paysage. Il s'agit ici de pérenniser l'existence des entités identifiées à forte valeur patrimoniale (réservoirs de biodiversité) et de maintenir voire remettre en bon état les corridors écologiques.

### **Préserver les réservoirs de biodiversité**

Sur le territoire, les réservoirs de biodiversité sont composés des cours d'eau en général, des réseaux de zones humides structurantes et des massifs boisés importants et diversifiés ou toute autre zone sensible. Ils constituent la zone naturelle protégée (Np) du PLUI, qui en assure sa protection en y interdisant toute nouvelle construction. De plus, tout élément naturel existant (haies, mares, zones humides, ripisylves, berges, boisements, etc.) est à préserver au titre de la présente OAP Thématique.

### **Assurer le maintien des corridors écologiques**

Les corridors écologiques sont principalement composés des vallées, mais également d'une succession d'habitats comme les boisements, bosquets, ripisylves, haies etc.... Ils constituent la zone naturelle (N) du PLUI, qui en assure sa protection en y interdisant les nouvelles constructions (hors cadre agricole et forestier). De plus, ces corridors sont identifiés comme à maintenir au document graphique du PLUI (art. R.151-43 4° du C. urb.).



En intervenant sur les clôtures et en améliorant les déplacements de la petite faune en zone urbaine et périurbaine les OAP trames verte et bleue encadrent la préservation de l'environnement. A travers cette OAP il est possible de prendre conscience du rôle du bocage

et des dispositifs de protection dont il dispose, ainsi cela permet d'élaborer des mesures compensatoires si nécessaire et de disposer d'exemple pour valoriser et s'intégrer dans le paysage.

## 1.7 Concertation préalable

Par délibération du conseil communautaire en date du 9 Mai 2019 la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche a prescrit l'élaboration de son PLUI et a fixé les modalités de concertation. Cette délibération définit les modalités de concertation avec la population que la collectivité a souhaité mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLUI, en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

– Permanences Agricoles : les 7 et 8 juillet 2021 ont eu lieu des permanences agricoles qui ont été proposées respectivement à Mortroux et à Genouillac, sous forme d'entretien individuel. Ces entretiens avec les exploitants avaient pour objet d'échanger sur les projets de développement ou encore de diversification des agriculteurs, afin de bien prendre en compte leurs besoins pour les 10 - 15 prochaines années dans le futur document d'urbanisme (pérennisation, valorisation, développement de l'activité).

– Réunions publiques : les 28 et 29 septembre 2021 ont eu lieu les premières réunions publiques PLUI à Mortroux et Genouillac. Ces réunions ont été l'occasion de présenter la démarche de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale et de poser des questions.

– Ateliers participatifs : les 3 et 10 mars 2022 ont été organisés des ateliers participatifs d'échange sur les thématiques de l'Économie, la Mobilité / Équipements, l'Habitat et l'Environnement à la salle Roger Coindat de Bonnat.

– Réunion publique de présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : le 27 juin 2022 a été présenté le PADD, pierre angulaire du document d'urbanisme et impulse la vision de développement du territoire intercommunal. L'occasion pour les présents de faire leurs remarques et poser des questions.

– Réunion publique avant arrêt projet : le 19 novembre 2024 il y a eu la présentation de la méthode et des principes retenus ainsi qu'un temps d'échange.

### Information de la tenue des réunions publiques :

Plusieurs dispositifs ont permis d'informer les administrés de la tenue des réunions publiques réalisées dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI :

- Les affiches d'informations dans les lieux de passage clés du territoire et en Mairies ;

- Sur les sites web de la CCPCM, de certaines mairies et sur les réseaux sociaux (FB) ;
- Sur la page du site web dédiée au PLUi ;
- Des articles dans la presse locale.

### **1.7.1 Echanges et requêtes des habitants**

Afin de recueillir les observations et demandes des administrés, un registre de concertation ainsi qu'une boîte à idées ont été mis en place dans les locaux de la communauté de communes ainsi que dans chaque mairie :

- Un registre permettant d'inscrire ses observations.
- Une boîte à idée permettant de déposer ses observations de manière anonyme.

L'ensemble de ces dispositifs ont été relevés tout au long de la démarche afin de prendre en compte les demandes (ce qui permet notamment une délimitation des STECAL).

Peu de remarques ou d'observations ont été relevées sur les registres ; il s'avère que les pétitionnaires ont préféré s'adresser directement aux élus des mairies. Cette remontée permanente du terrain a permis de prendre en compte de nombreux projets en amont de l'arrêt du document et donc de l'enquête publique.

A cela il faut également ajouter des réunions avec les PPA et les différentes réunions entre élus.

**En conclusion il y a lieu de préciser que**

- **34 réunions techniques en bassins ou en commissions ont été réalisées.**
- **5 réunions ou débats publics**
- **4 réunions dédiées aux personnes publiques associées.**

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

**Le projet d'élaboration du PLUI de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche a fait l'objet d'une large consultation tout au long de son élaboration. La participation du public a été faible pendant cette phase mais on remarque que la possibilité pour les administrés de participer à l'élaboration était suffisante.**

## 1.8 Analyse du projet PLUI

### 1.8.1 Cohérence générale avec les autres documents d'urbanisme

L'objectif de ce chapitre est de décrire l'articulation du PLUI de la CCPCM avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur.

Le territoire de la CCPCM n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Seule la commune de Châtelus-Malvaleix est couverte par un PLU approuvé le 14 Novembre 2018, et deux autres (Mortroux et Champsanglard) par une carte communale approuvées respectivement le 1<sup>er</sup> juin 2017 et le 12 mars 2019. Les autres communes relèvent du règlement national d'urbanisme (RNU).

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUI doit être compatible en l'absence de SCOT avec :

- ❖ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- ❖ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration,
- ❖ Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne,
- ❖ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) Nouvelle Aquitaine : ce document intègre le Schéma Régional Climat/Air/Eau (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUI doit prendre en compte :

- ❖ Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Creuse.

## 1.9 Abrogation des cartes communales et du PLU en cours

Le territoire communautaire comporte deux communes qui disposent de cartes communales et une commune d'un PLU.

Afin de réaliser le PLUI il convient d'abroger ces cartes communales et ce PLU et de les intégrer au nouveau document d'urbanisme intercommunal. L'enquête publique unique permet en effet que ces procédures puissent être incluses dans une seule et même enquête.

## **II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 Organisation**

#### **2.1.1 Identification du responsable du projet**

La communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, représentée par Monsieur Guy Marsaleix, son président est le responsable du projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### **2.1.2 Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la lettre enregistrée le 24 juin 2025 du président de la communauté de communes de Portes de la Creuse en Marche tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Monsieur le vice-président du tribunal administratif de Limoges, par décision N°E25000049/87 PLUI 23 en date du 18 Novembre 2025 a désigné Madame Emilie BOUCHET pour conduire cette enquête.

#### **2.1.3 Arrêté portant ouverture de l'enquête**

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du N° A 2025-033 du 12 novembre 2025 de Monsieur Guy MARSALEIX, président de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche.

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet, en concertation avec le commissaire enquêteur.

#### **2.1.4 Rôle du commissaire enquêteur**

La mission du commissaire enquêteur, dans le cadre de l'article L 123-1 du Code de l'Environnement, consiste principalement à :

- Prendre connaissance du dossier d'enquête publique établi par le porteur de projet (ici, la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche) et lui faire apporter, si nécessaire, les compléments ou les précisions qu'il juge utiles pour permettre une bonne compréhension du dossier et une bonne information du public.

- S'assurer que les formalités de publicité de l'enquête soient conformes à la réglementation et à demander tout complément qu'il juge utile à la bonne information du public.

- Recevoir le public, recueillir ses observations, suggestions ou propositions.

- Rédiger, en toute indépendance, un rapport du déroulement de l'enquête où notamment, il analyse les observations et propositions du public et établit, indépendamment du rapport, ses conclusions personnelles et motivées sur le projet.

Ce rapport et ces conclusions sont consultables pendant un an après la clôture de l'enquête.

### **2.1.5 Dates et durée de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du Vendredi 5 décembre 2025 à 9H00 au Mardi 13 janvier 2026 à 11H00, pendant 40 jours consécutifs. En effet l'enquête se déroulant en période de fête le commissaire enquêteur, en accord avec le porteur de projet, a souhaité prolonger la durée de celle-ci afin que le public puisse bénéficier d'une plage journalière suffisante pour déposer des observations.

### **2.1.6 Siège de l'enquête**

Le siège de l'enquête était fixé à la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, 1 Rue des Violettes 23350 GENOUILLAC.

### **2.1.7 Lieux de consultation du dossier**

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête était consultable au siège de la CCPCM aux heures et jours habituels d'ouverture du public soit :

Du lundi au jeudi de 9H00 à 12H30 et de 13H30 à 17H00

Sur le site internet de la communauté de communes :

<https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>

Ou sur le lien indiqué sur l'avis d'enquête publique suivant :  
<https://cloud.circom.fr/s/EMC98FK2z2ZoyXw>.

Ce lien a permis à toute personne privée ou publique d'accéder par ses propres moyens à l'ensemble des pièces du dossier.

Chaque commune a été destinataire d'un mail en date du 1 décembre 2025 indiquant le lien permettant l'accès en mairie au dossier sous format numérique.

Lors des permanences du commissaire enquêteur un exemplaire sous format papier et numérique était consultable.

### 2.1.8 Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations

Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :

- ❖ Sur les registres physiques : un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur étaient déposés dans chacune des mairies composant la communauté de communes,
- ❖ Par courrier postal ou par courrier électronique envoyé à [enquetepublique@portesdelacreuseenmarche.fr](mailto:enquetepublique@portesdelacreuseenmarche.fr),
- ❖ Sur le registre numérique dont l'adresse est la suivante : <https://www.portesdelacreuseenmache.fr/plui/>
- ❖ En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences. Ces permanences étaient au nombre de neuf. Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir les contributions aux lieux, jours et heures suivants :
  - Siège de la communauté de communes : vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - France Service Bonnat : mardi 9 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - Mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre : jeudi 11 décembre 2025 de 9 h à 11h
  - Mairie de Châtelus-Malvaleix : mardi 16 décembre 2025 de 10h à 12h,
  - Siège de la communauté de communes : jeudi 18 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - France Service Bonnat : mardi 23 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - Mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre : mardi 6 janvier 2026 de 9 h à 11h
  - Mairie de Châtelus-Malvaleix : jeudi 8 janvier 2026 de 10h à 12h,
  - Siège de la communauté de communes : mardi 13 janvier 2026 de 9h à 12.

### 2.1.9 Information du public

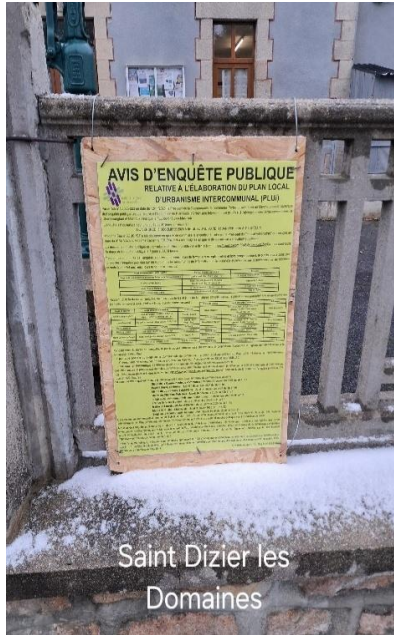
#### + Publicité légale

Un avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches conformes aux spécifications de l'article R 123-9 du Code de l'environnement au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Dans le tableau d'affichage de chacune des mairies composant la communauté de communes dont figurent ci-dessous les preuves photographiques :



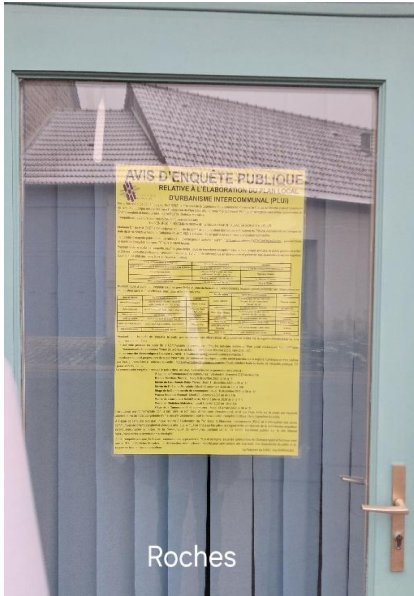
Jalesches



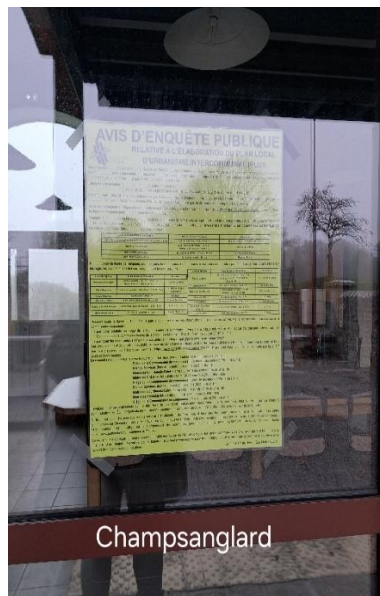
Saint Dizier les Domaines



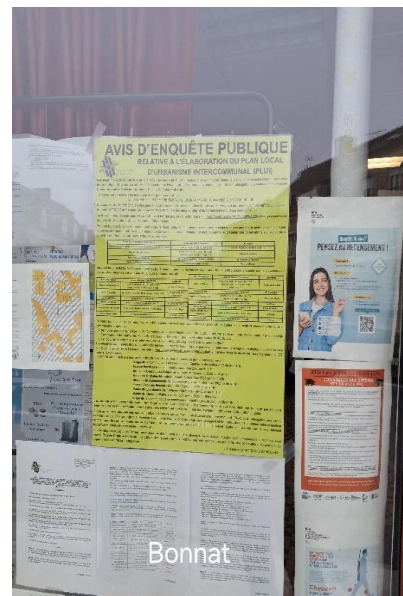
Chatelus Malvaleix



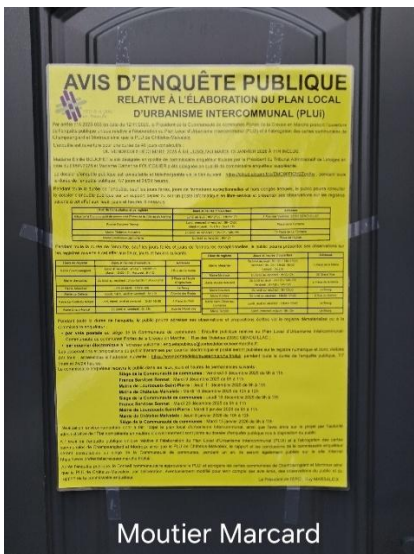
Roches



Champsanglard



Bonnat



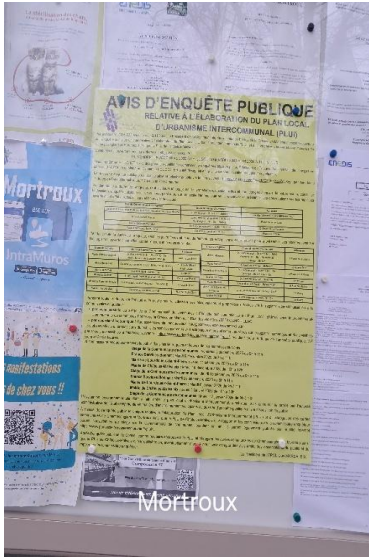
Moutier Marcad



Measnes



Lourdoueix Saint Pierre



Mortroux



La Foret au Temple



Nouziers



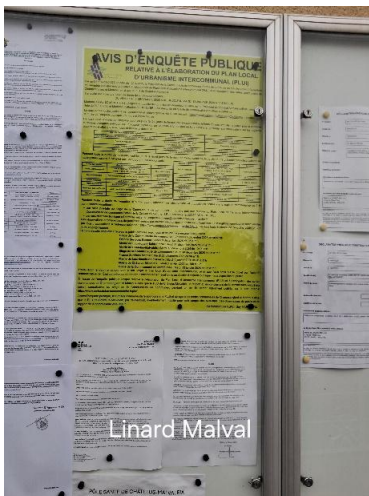
mairie La Celette



mairie Tercilat



mairie Genouillac



Linard Malval



Genouillac com com

- A l'entrée du siège social de la communauté de communes à GENOUILAC.

Le même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche : <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>.

Cet avis a également été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux locaux suivants :

- ❖ La Montagne du 20 novembre 2025 puis du 11 décembre 2025
- ❖ L'Echo du Berry du 20 novembre 2025 puis du 11 décembre 2025

Ces avis, tant par son mode de diffusion que par son contenu, ont respecté les dispositions des articles L 123 -10 et R 123-9 du Code de l'environnement.

Copie de l'avis paru dans la presse locale

**MARCHAND LEVRAT**  
Société civile immobilière  
en liquidation  
Au capital de 500 euros  
Siège social :  
place du Général de Gaulle,  
36300 LE BLANC  
Siège de liquidation :  
La Berthaudière  
36300 LE BLANC  
520 475 288  
RCS CHATEAUROUX

**DISSOLUTION ANTICIPÉE**  
L'AGE réunit le 12/11/2025 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter du même jour et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée. Elle a nommé comme liquidateur Madame Anne MARCHAND, demeurant à La Berthaudière, 36300 LE BLANC, pour toute la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a autorisé à contracter les affaires en cours pour les besoins de la liquidation. Le siège de la Société est fixé à La Berthaudière, 36300 LE BLANC. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation seront déposés au RCS de CHATEAUROUX, en annexe au RCS.  
Pour avis  
Le Liquidateur

**Mise en location gérance**  
**MISE EN LOCATION GÉRANCE ONET SERVICES**  
Aux termes d'un ASSP en date du 25/12/2024, il a été mis fin à la location gérance consentie par ASSP en date du 01/12/2011 pour une durée de 1 mois renouvelable par tacite reconduction, entre ONET SA à directeur (s.a.r.l) au capital de 14 600 132,00 Euros, situé 36 BD DE L'OCEAN 13009 MARSEILLE, et immatriculée sous le numéro 059801324 auprès du RCS de MARSEILLE, au profit de ONET SERVICES SAS, société par actions simplifiée, au capital de 8 123 600,00 euros, située 36 BD DE L'OCEAN 13009 MARSEILLE, et immatriculée sous le numéro 067800425 auprès du RCS de MARSEILLE, sur un fonds de commerce de Nettoyage courant des bâtiments, situé à RUE MICHELET 36000 CHATEAUROUX

**Enquête publique**  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)  
Par arrêté n°A 2025-033 en date du 12/11/2025, le Président de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et à l'abrogation des cartes communales de Champagnard et Mortroux ainsi que le PLUI de Châtelus-Malvaleix.  
L'enquête a une durée pour une durée de 40 jours consécutifs DU VENDREDI 5 DÉCEMBRE 2025 À 9H, JUSQU'AU MARDI 13 JANVIER 2026 À 11H. Madame Emilie BOUCHET a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 01/07/2025 et Madame Catherine FOUQUIER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante.  
Le dossier d'enquête publique est consultable et téléchargeable via le lien suivant : <https://cloud.circorn.fr/s/EMC08FK2z2ZoyXw>.  
Pendant toute la durée de l'enquête publique, 7/7 jours et 24/24 heures, toutes les heures de fermeture exceptionnelles et hors temps ouvrés, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur un support papier ou sur un support informatique en libre-service et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux lieux, jours et heures ci-dessous :  
- Siège de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche : lundi au jeudi 9h-12h30 / 13h30-17h ; 1 Rue des Violettes, 23350 GENOUILAC.  
- France Services Bonnat : lundi, mardi et vendredi, 9h-12h30, mardi et jeudi, 9h-12h, 13h45-17h ; Place de la Fontaine, 13445-Mortroux.  
- Châtelus-Malvaleix : lundi au vendredi, 10h-12h / 14h-16h ; Place de l'Église.  
- Mairie Lourdois-Saint-Pierre : lundi au vendredi, 9h-12h ; Place de l'Église.  
Pendant toute la durée de l'enquête, tous les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux lieux, jours et heures suivants :  
- Mairie Champagnard : lundi, mardi, 12h30-17h / 13h30-17h, 9h-12h ; 1 Rue de la Chapelle.  
- Mairie Genouillac : lundi au vendredi, 9h-12h et 13h30-17h30 ; 2 Place de l'École d'Angoulême.  
- Mairie Jalesches : lundi et mardi, 13h-15h ; Le Bourg.  
- Mairie La Collette : lundi, mardi, jeudi et vendredi, 9h-12h ; Chemin des Ecoles.  
- Mairie La Forêt-du-Tempier : lundi, mardi, jeudi et vendredi, 13h30-16h30 ; 1 Place du Pigeon.  
- Mairie Linard-Malval : lundi au vendredi, 9h-12h ; 7 Rue de l'abbé Guy.  
- Mairie Méailles : lundi au jeudi, 9h-12h / 14h-17h30, vendredi, 9h-12h / 13h30-16h30, samedi, 9h-12h ; 1 Place de la Mairie.  
- Mairie Mortroux : lundi au vendredi, 9h30-12h ; 25 Grand Rue.  
- Mairie Moutier-Malcard : lundi au jeudi, 9h-12h / 14h-17h, vendredi, 9h-12h / 14h-16h ; 2 Place de la Mairie.  
- Mairie Neuziers : lundi au vendredi, 9h-12h30 ; Le Bourg.  
- Mairie Roches : lundi au vendredi, 13h30-17h30 ; 9 Rue du Marbre.  
- Mairie Saint-Dizier-les-Domaines : lundi, jeudi et vendredi, 13h30-16h30 ; Le Bourg.  
- Mairie Tercillat : lundi, mercredi et jeudi, 9h-12h ; Le Bourg.  
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites via le registre dématérialisé ou à la commissaire enquêteur par voie postale au siège de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, 23350 GENOUILAC.  
Les observations et propositions du public, transmises par courrier électronique et postal seront consultables sur le registre numérique et donc visibles par tous les publics à l'adresse suivante : <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>, pendant toute la durée de l'enquête publique, 7/7 jours et 24/24 heures.  
La commissaire enquêteur recevra le public dans les lieux ci-dessus pendant toute la durée de l'enquête.  
Siège de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche : Vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 11h, France Services Bonnat : Mardi 9 décembre 2025 de 9h à 11h.

Mairie de Lourdois-Saint-Pierre : jeudi 11 décembre 2025 de 9h à 11h  
Mairie de Châtelus-Malvaleix : Mardi 16 décembre 2025 de 10h à 12h  
Siège de la Communauté de communes : jeudi 18 décembre 2025 de 9h à 11h  
France Services Bonnat : Mardi 23 décembre 2025 de 9h à 11h  
Mairie de Lourdois-Saint-Pierre : Mardi 6 janvier 2026 de 9h à 11h  
Mairie de Châtelus-Malvaleix : jeudi 8 janvier 2026 de 10h à 12h  
Siège de la Communauté de communes : Mardi 13 janvier 2026 de 9h à 11h  
L'évaluation environnementale dont a fait l'objet le plan local d'urbanisme intercommunal, ainsi que l'avis émis sur le projet par l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement, sont joints au dossier d'enquête publique mis à disposition du public.  
A l'issue de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) et à l'abrogation des cartes communales de Champagnard et Mortroux ainsi que le PLUI de Châtelus-Malvaleix, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront consultables au siège de la Communauté de communes pendant un an. Ils seront également publiés sur le site internet <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>.  
Après l'enquête publique, le Conseil communautaire approuvera le PLUI et abrogera les cartes communales de Champagnard et Mortroux ainsi que le PLUI de Châtelus-Malvaleix, par délibération, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur.  
Le Président de l'EPCL, Guy MARSALEIX

**L'Echo du Berry**  
Particulier visible par 40 000 lecteurs  
1 JE RÉDIGE MON TEXTE  
2 JE CHOISIS MA FORMATION  
- Formations consécutives  
Prix du forfait 5 lignes  
La ligne supplémentaire  
Texte mis en avant (coloré)  
Photo  
Domestication (déplacements)  
RENSEIGNEMENTS INDIVIDUELS  
Nom  
Adresse  
Code postal  
E-mail  
CADRE RÉSERVÉ AU JOURNAL

## **2.2 Déroulement de l'enquête publique**

### **2.2.1 Réunions préparatoires**

Le 25 septembre 2025 une réunion a eu lieu à la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche pour définir les conditions d'organisation de l'enquête publique et collaborer au complément de documents constituant le dossier.

Participaient à cette réunion :

- ❖ Le commissaire enquêteur,
- ❖ Monsieur AUROUSSEAU, vice-président de la CCPCM en charge du PLUI,
- ❖ Madame LACAUD, chargée de mission au sein de la CCPCM en charge du PLUI
- ❖ Madame CHABASSIER, salariée du cabinet d'étude KARTHEO, en charge du PLUI

A cette occasion, j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête arrêté en conseil communautaire.

### **2.2.2 Ouverture des registres**

Le 21 novembre 2025 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé les registres d'enquête contenant dix feuillets non mobiles destinés à recevoir les observations du public dans chacune des mairies.

J'ai également contrôlé chaque document de la version papier et de la version numérique du dossier d'enquête destinés à être consultés.

### **2.2.3 Visite des lieux**

Je me suis rendue dans chacune des mairies afin de remettre en main propre, lorsque cela était possible, le registre papier et vérifier l'affichage aux portes de chacune d'elles en date du 21 novembre 2025.

### **2.2.4 Climat général de l'enquête**

L'enquête publique s'est bien déroulée hormis le dernier jour, à la dernière heure, où Madame Françoise CHANDERNAGOR a demandé le prolongement de l'enquête publique au motif d'un vice de procédure concernant l'affichage de l'avis d'enquête, la durée et l'accessibilité au dossier. Le commissaire enquêteur estimant que toutes les conditions étaient réunies pour respecter la procédure il n'y avait donc pas lieu de prolonger la durée de l'enquête.

En ce qui concerne l’affichage le commissaire enquêteur a procédé à sa vérification et détient la preuve photographique de la présence des affiches dans chacune des mairies dans les temps (ces éléments figurent dans le rapport d’enquête).

En ce qui concerne les délais de l’enquête publique ceux-ci ont été prolongés de 10 jours supplémentaires contrairement à ce qui est annoncé, afin de respecter le temps nécessaire au public pour déposer des observations.

En ce qui concerne l’accessibilité au dossier il est précisé sur l’avis que le dossier d’enquête serait présent sur un support papier **ou** numérique (annexe 1). Sur l’arrêté, à l’article 3 il n’est pas spécifiquement précisé la nature du dossier (annexe 2). Et chaque mairie a été destinataire, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025, d’un mail dans lequel se trouvait un lien permettant l’accès à l’ensemble du dossier (annexe 3). De plus le lien inscrit sur l’affiche permettait au public d’avoir directement l’accès au dossier à partir de leur propre ordinateur.

- ❖ La participation du public a été assez faible
- ❖ Aucun incident n’est à signaler
- ❖ Les relations entre le commissaire enquêteur, l’autorité organisatrice et le porteur de projet ont toujours été courtoises ; j’ai toujours obtenu des réponses à mes questions ou à mes compléments d’information, sans noter une rétention quelconque de l’information.
- ❖ L’accueil dans les différentes mairies au sein de la CCPCM, lors des permanences a toujours été lui aussi courtois et les permanences se sont toujours déroulées dans de bonnes conditions matérielles.
- ❖ Aucune couverture médiatique n’a eu lieu pendant l’enquête publique.
- ❖ Aucune pétition n’a été déposée.

### **2.2.5 Bilan quantitatif des observations**

Au cours de l’enquête, la participation du public a été faible puisque seulement 12 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur, laquelle a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations.

En outre, 32 contributions ont été déposées, réparties comme suit :

- sur registre : 10

- note écrite annexée au registre : 5

- sur registre dématérialisé : 11

- par email : 6

**Total : 32 contributions dont 2 en doublon**

### **2.2.6 Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le 13 janvier 2026 à 11 heures, j'ai clos les registres d'enquête accompagnés des pièces jointes, des courriers et des courriels reçus pendant l'enquête.

### **2.2.7 Remise du procès-verbal de synthèse**

Le 20 janvier 2026, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré Monsieur MARSALEIX, Président de la Communauté de Communes, Monsieur AUROUSSEAU, Vice-Président en charge de l'urbanisme, Madame LACAUD, chargée de mission à la CCPCM et Madame CHABABASSIER du cabinet KARTHEO afin de leur remettre les observations écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Au cours de cette réunion, après un bilan général de l'enquête, toutes les demandes écrites ont été étudiées. Il a été rappelé au représentant de la communauté de communes qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ces observations.

### **2.2.8 Mémoire en réponse**

Le 3 février 2026, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement, j'ai reçu en version électronique, le mémoire en réponse du porteur de projet. Celui-ci répond à chacune des observations qui figurent dans le procès-verbal de synthèse.

## **III – LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE**

Le dossier soumis à l'enquête a été élaboré en collaboration entre la CCPCM et le bureau d'études KARTHEO de LIMOGES.

### **3.1 Présentation et analyse du dossier soumis à l'enquête**

#### **3.1.1 Rapport de présentation**

Le rapport de présentation, pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I) a pour fonctions principales :

- ❖ D'exposer le diagnostic
- ❖ D'analyser l'état initial de l'environnement
- ❖ D'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement

- ❖ D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement.
- ❖ D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

**Le document présenté à la consultation du public se présente sous la forme suivante :**

## **0 Pièces administratives**

- 0.1 Délibérations
- 0.2 Bilan de concertation
- 0.3 Avis PPA
- 0.4 Analyse des avis

## **1 Rapport de présentation**

- Tome 1 Diagnostic territorial
- Tome 2 Justifications des dispositions du PLUI
- Tome 3 Résumé non-technique

- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 3.1 OAP Sectorielles
  - 3.2 OAP Thématiques
- 4 Règlements
  - 4.1 Règlement écrit
  - 4.2 Règlement graphique
  - 4.3 Liste des prescriptions
  - 4.4 Dérogation Loi Barnier
- 5 Annexes
  - 5.1 Servitudes d'utilité publique
  - 5.2 Réponse des demandes de dérogations
  - 5.3 ICPE
  - 5.4 Plan des réseaux assainissement et eau potable

Abécédaire des acronymes de l'urbanisme

Réponse aux questions et remarques du commissaire enquêteur

Le diagnostic territorial a été rédigé dans un rapport de présentation ainsi structuré :

### **Première partie : le diagnostic territorial**

**1 Démarche et contexte territorial :** (situation géographique, plan local d'urbanisme intercommunal et contexte supra communal).

### **2 L'état initial de l'environnement :**

Milieus physiques (Géomorphologie, géologie et reliefs, Climatologie et approche bioclimatique de l'architecture et de l'urbanisme, Le réseau hydrologique, synthèses enjeux des milieux physiques).

Occupation des sols et paysages naturels (Approche macro-paysagère, occupation des sols et entités paysagères, Synthèse des enjeux).

Trame verte et bleue, environnement (Les continuités, Les périmètres de protections environnementaux, Less espèces, Synthèse des enjeux écologiques et environnementaux).

Espaces bâtis, patrimoine et cadre de vie (Introduction aux notions en urbanisme, L'organisation urbaine du territoire, Le bourg, Les villages, hameaux et écarts bâtis, Le patrimoine bâti, Le patrimoine naturel, La mise en valeur touristique du territoire, Synthèse des enjeux du cadre de vie).

Risques, nuisances et pollutions (Risques et aléas naturels, Risques, pollutions et nuisances anthropiques, (Synthèse des enjeux des risques, aléas et nuisances).

Réseaux et services environnementaux (L'eau potable, Assainissement et eaux pluviales, Les énergies, Collecte et traitement des déchets, L'aménagement numérique et les technologies d'information et de communication, Synthèse des réseaux et services environnementaux).

### **3 Diagnostic socio-démographique, économique et fonctionnel :**

Démographie, population et ménages (La population intercommunale : contexte et répartition sur le territoire, La démographie, Les ménages, Synthèse des enjeux démographiques).

Logements, parc résidentiel et habitat (Le parc résidentiel et la dynamique de construction, Occupation et évolution des logements, Typologie des logements et action publique sur le logement, Synthèse des enjeux résidentiels et habitat).

Déplacements, accessibilités et stationnement (Les accessibilités du territoire, Les modes et habitudes de déplacements, Le stationnement, Synthèse des enjeux des déplacements).

Profil économique, entreprises et zones d'activités économiques (Le poids économique de l'intercommunalité dans son contexte local, Le profil économique du territoire, Localisation des activités : mixité urbaine et zones d'activités économiques, . L'offre commerciale, Synthèse des enjeux économiques).

Agriculture et sylviculture (L'agriculture, La filière forestière, Synthèse des enjeux agricoles et sylvicoles).

Equipements publics et services collectifs (Les équipements administratifs, Les équipements scolaires et liés la petite enfance, Les équipements culturels, sociaux et sportifs, Les équipements et services de santé, Synthèse des enjeux d'équipements et services publics).

## **Deuxième partie : justifications des dispositions du PLUI**

### **1 Justification des choix retenus pour établir le projet de territoire et le PADD**

Les axes stratégiques du PADD : motif et traductions règlementaires (le rôle stratégique du PADD : place et encadrement légal, des défis pour répondre aux enjeux, explications des orientations du PADD).

Articulation des plans et programme (préambule, compatibilité du PLUI avec le SDAGE Loire Bretagne, Compatibilité du PLUI avec le PGRI Loire Bretagne).

## **2 Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale**

Objectif et méthode de la prospective (préambule).

Analyse des dynamiques passées (analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années).

Le choix d'une prospective raisonnée (anticiper les besoins pour les 10 prochaines années, objectifs de croissance démographique).

Modération de la consommation d'espace (préambule, évaluation du besoin foncier devant être mobilisé).

Évaluation du gisement foncier disponible (analyse de l'armature urbaine afin de délimiter les parties actuellement urbanisées, potentiels de construction de logement en densification des SDU).

Les extensions urbaines (Méthodologie d'analyse des extensions urbaines, analyse des extensions urbaines à vocation et leurs potentiels impacts environnementaux).

Les STECAL (identification des STECAL dans le PLUI, les STECAL Ax (agricole économique) et NI (Naturelle loisir)).

Bilan de la consommation d'espace (synthèse des surfaces couvertes par l'ensemble des zones du PLUI).

## **3 Justification du dispositif réglementaire**

Motif de délimitation du zonage (préambule, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles).

Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements (préambule, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, équipements et réseaux).

Outils spécifiques et autres dispositions (préambule, les emplacements réservés, les éléments de paysages ou de maintien de continuités écologiques, les éléments de patrimoine bâti à protéger, les changements de destinations en zone agricole ou naturelle, les voies et chemins à conserver ou à créer).

Les orientations d'aménagement et de programmation (préambule, principes généraux des OAP, les OAP thématiques, les OAP sectorielles).

#### **4 Modalité de suivi du PLUI**

(Préambule, logement, population et ménages, consommation d'espaces, économie et agriculture, niveau de services, d'équipements et déplacements, environnement, paysage et biodiversité, efficacité des outils du PLUI).

#### **5 Evaluation environnementale : analyse des incidences du PLUI sur l'environnement**

(Préambule, méthode d'évaluation, choix et incidences du PLU au regard des enjeux environnementaux, analyse des incidences sur les Natura 2000).

#### **Analyse du Commissaire Enquêteur :**

**Le rapport de présentation me paraît être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.**

**Le volume du dossier ne permettait pas le classement dans un seul tome. Le classement choisi par le bureau d'étude me semble pertinent. Toutefois un tel volume pouvait rendre parfois la consultation du document lourde à assimiler pour un public non initié.**

**L'impression des documents n'a pas été convenable pour tous les exemplaires papiers avec parfois des pages blanches et non imprimées, il conviendra d'être vigilant lors de l'impression définitive des exemplaires futurs.**

**Le résumé technique, prévu au code de l'environnement, est bien présent et présenté sous forme de document séparé.**

**On peut regretter que l'étude de ce projet, débutée en 2019, dispose à ce jour de données qui n'ont pas été actualisées. Certaines données, notamment celles relatives à la sécurité incendie sont erronées il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir les rectifier. De plus on note une discordance entre la numérotation du sommaire et la place effective dans le dossier, il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir rectifier cela.**

**Les documents graphiques, classés par commune, étaient difficilement lisibles et plus particulièrement sur les parties bourgs et villages en raison de la dimension des parcelles et les couleurs utilisées pour les légendes sont peu différenciables, et peut par conséquent entraîner une interprétation biaisée à la lecture. Il faudra prévoir un agrandissement de cartes et un changement de couleur pour la légende.**

**De plus il y a lieu de compléter le dossier avec un atlas de la trame verte et bleue.**

**En conclusion, le dossier soumis à l'enquête publique a quand même permis au public d'avoir accès aux informations sur le projet.**

#### **3.1.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe le projet de territoire des élus pour les 10 années à venir après l'approbation du PLUI.

Il découle des grands constats et enjeux formulés lors du diagnostic territorial et influence le règlement écrit et graphique du PLUI, qui en définit sa traduction réglementaire.

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux intercommunaux et de leurs axes de développement. Il est néanmoins précisé les grandes thématiques à y aborder (art. L.151-5).

Le projet de territoire du PLUI de la communauté de communes de Portes de la Creuse en Marche se structure autour de quatre grands défis interdépendants, déclinés en orientations stratégiques. En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature, c'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à un autre. Ces défis marquent avant tout les priorités d'actions et d'évolutions souhaitées sur le territoire par les élus, dépassant le simple cadre du document d'urbanisme. Ces défis ont été construits sur la base des principaux enjeux issus du Diagnostic Territorial, complétés par les enjeux de l'État définis et présentés aux élus lors de l'élaboration du document.

Le projet d'aménagement et de développement durable comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un deuxième temps, des orientations stratégiques sont définies, répondant en grande partie aux défis du territoire, déclinées en actions concrètes pouvant être mises en place dans le cadre du document d'urbanisme. Ces actions permettent de guider les élus dans le choix de la règle à mettre en place pour répondre aux orientations stratégiques ou l'utilisation d'outils offerts par le PLUi.

Afin de définir les défis de développement émergents du territoire, les sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- Habitat, urbanisme, architecture et patrimoine,
- Économie, agriculture et tourisme,
- Environnement, paysage et cadre de vie,
- Équipements, services transports et mobilité.

Il en est ressorti la construction du projet de territoire autour des quatre axes suivants :

Défi 1 : Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique

Défi 2 : Œuvrer en faveur de désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire

Défi 3 : Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme

Défi 4 : Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Je considère que le PADD, par ses orientations, répond bien aux prescriptions énoncées par le code de l'urbanisme, il expose clairement les ambitions de développement de la communauté de communes et de protection des espaces agricoles et naturels.**

### **3.1.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Distinctes du PADD elles ont pour objet de préciser sur les territoires à enjeux de la communauté de communes, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement. Elles constituent l'une des pièces du dossier du PLUI. Leur consistance réglementaire, instaurée par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2, est codifiée aux articles L. 151-6 à L 151-7 du Code de l'urbanisme.

Les OAP exposent la manière dont les différentes communes souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager les bourgs et les villages ou les secteurs à enjeux particuliers de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

**En ce qui concerne les OAP sectorielles** celle-ci sont situées sur 14 communes.

**En ce qui concerne les OAP commerciales** le PLUI permet l'implantation de nouvelles et les extensions des grands équipements commerciaux, artisanaux et logistiques au sein de 7 zones :

- Les zones prioritaires : zone Le Poteau à Genouillac, zone de Bellevue à Genouillac, zone Les Ribattons à Lourdoueix-Saint-Pierre et Zone de La Pièce à Bonnat ;

- Les zones secondaires : Bordessoule à La Cellette, à l'Est du bourg de Roches, au Nord du bourg de Châtelus-Malvaleix.

**En ce qui concerne les OAP trames verte et bleue** elle a pour objectif de favoriser une gestion adaptée des milieux, tout en conciliant préservation de l'environnement et développement urbain et économique au sein du territoire.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

Les O.A.P. n'appellent aucune observation particulière de la part du Commissaire Enquêteur.

#### **3.1.4 Le zonage graphique**

Le zonage graphique est composé de l'ensemble des plans du territoire des 16 communes composant la communauté de communes. Chaque plan fait apparaître les délimitations des différentes zones présentées dans le rapport de présentation qui renvoient au règlement écrit du PLUI. Chaque zone y est représentée par une couleur différente.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

De par leurs dimensions, ces documents graphiques ne permettent pas une visualisation précise du projet avec les zones qui s'y appliquent, chaque parcelle est difficilement identifiable par son numéro. De plus il a été demandé au bureau d'étude de compléter les plans avec l'identification des sections et le nom des villages. En ce qui concerne les servitudes celles-ci n'apparaissent pas sur les plans des différentes communes mais sur un plan à part ce qui complexifie la compréhension des secteurs à identifier. Ces difficultés de lecture ont parfois dérouté le public.

#### **3.1.5 Le règlement écrit**

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la CCPCM est un document applicable à l'ensemble du territoire intercommunal, qui :

- ❖ Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- ❖ Établit les dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle ;
- ❖ Définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Ce document n'est pas complet mais il est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les différentes zones sont ici mal détaillées et les règles applicables sont peu explicites (protection fond de jardin par exemple), son application ne devrait pas poser de difficultés toutefois il convient d'apporter plus de détails et de précision à celui-ci pour améliorer sa compréhension et son utilisation future.

### **3.1.6 Les Servitudes d'utilité publique**

Ce document est composé de la liste de toutes les servitudes d'utilité publique et des plans de ces servitudes.

### **3.1.7 Autres documents**

Le dossier d'enquête du PLU comprend également :

- Les plans des réseaux d'alimentation en eau potable et de l'assainissement collectif.
- Les plans des différents captages d'eau potable
- Un document relatif aux servitudes aéronautiques
- Un document relatif aux servitudes des voies ferrées
- Les plans des périmètres délimités des abords de certains monuments
- La dérogation à l'article L111-6 du code de l'urbanisme
- La liste des installations classées pour la protection de l'environnement

### **Analyse du Commissaire Enquêteur :**

**Les servitudes d'utilité publique et les divers autres documents n'appellent pas de remarques particulières de ma part.**

### **3.1.8 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA.)**

Les avis des personnes publiques associées ayant répondu dans les délais sont tous joints au dossier d'enquête. Ces avis font l'objet d'une présentation détaillée et d'une analyse au paragraphe suivant 3 – 2 et 3- 3.

### **3.1.9 Divers**

Les délibérations afférentes au projet, l'arrêté du 12 Novembre 2025 prescrivant l'enquête publique et une copie des publications dans la presse sont également joints au dossier d'enquête.

## **3.2 Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale et réponse du porteur de projet**

L'évaluation environnementale est un document soumis à l'avis d'une autorité environnementale désignée par la réglementation qui doit donner un avis sur la qualité de cette évaluation environnementale ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

L'avis de l'autorité environnementale a été rendu par la MRAE de Nouvelle – Aquitaine le 23 juillet 2025. La CCPCM a produit un mémoire en réponse aux observations et à l'avis de l'autorité environnementale. Les observations de la MRAE sont répertoriées ici suivies des réponses intégrales de la communauté de commune.

#### Observation de la MRAe :

La MRAe recommande d'analyser la cohérence des dispositions du règlement écrit du PLUI avec le SAGE et le SDAGE, notamment en matière de gestion des ressources et de protection des milieux aquatiques.

La MRAe constate de fortes disparités au fil du dossier concernant les données relatives aux objectifs de production de logements et de consommation d'espace. Il convient de mettre en cohérence ces données de manière à faciliter la lecture du dossier et permettre une meilleure compréhension du projet de PLUI.

La partie dédiée à l'évaluation environnementale (chapitre 5 du tome 2), très succincte, est consacrée au PADD et au site Natura 2000 Gorges de la Creuse, site qui occupe une infime partie du territoire intercommunal. Dans ce chapitre 5, il conviendrait de développer la démarche ERC employée, notamment concernant les secteurs de développement envisagés.

#### Réponse de la CCPCM :

Des précisions pourront être apportées afin de préciser la compatibilité du règlement écrit avec le SDAGE. Le SAGE Creuse est toujours en cours d'élaboration.

Le PLUi ne peut faire référence à un document en cours d'approbation. Il doit rendre compte de sa compatibilité avec les documents en vigueur.

La MRAe n'a visiblement pas pris connaissance de l'ensemble du document. En effet, l'évaluation environnementale est aussi effectuée dans d'autres parties du document « Tome 2: justifications des choix retenus ». En effet, dans les parties « densification », « extensions », ou encore « STECAL », les incidences sur l'environnement de l'ensemble des secteurs de développement sont citées, et c'est dans ces parties que la démarche ERC est employée. C'est un choix de rédaction permettant d'apporter de la cohérence et d'éviter les doublons (présentation des secteurs puis évaluation environnementale dans une autre partie).

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique avec des cartes claires pour donner au public une vision territorialisée des enjeux du document, et lui permettre d'en saisir les principales incidences environnementales.

#### Réponse de la CCPCM :

Une cartographie pourra être ajoutée au résumé non technique pour mieux visualiser les enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de mener un état des lieux plus précis du parc de logements vacants et d'identifier ceux présentant les conditions d'une remise sur le marché. Elle recommande ensuite de fixer un objectif ambitieux de mobilisation des logements vacants dans le projet de PLUi en cohérence avec le diagnostic.

Réponse de la CCPCM :

Les données utilisées pour les logements vacants sont celles de l'INSEE. Par conséquent, il n'est pas possible de différencier les logements vacants. Même à une échelle communale, il paraît difficile de savoir si un logement est susceptible d'être remis sur le marché ou non, puisqu'il s'agit de propriétés privées.

La MRAe recommande également de s'assurer que le changement de destination des bâtiments agricoles en logements ne favorise pas l'étalement urbain, rendant en particulier les futurs occupants dépendant de la voiture individuelle, et créant des conflits d'usages notamment avec les activités agricoles à proximité.

Réponse de la CCPM :

Le territoire de Portes de la Creuse en Marche est déjà complètement dépendant de la voiture individuelle, peu de bourgs disposent des services nécessaires sans avoir recours à un véhicule. Les changements de destination permettent la sauvegarde du patrimoine local, tout en accueillant de nouvelles populations. De plus, et concernant les potentiels conflits d'usage, chaque demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Le dossier comporte une analyse détaillée des possibilités de densification des enveloppes urbaines pour l'habitat et l'économie. Il décrit la méthode de définition des secteurs déjà urbanisés (SDU) et décline pour chaque commune un coefficient de rétention (limitant la possibilité de densification) estimé en moyenne à 50 %.

La MRAe relève que ce taux élevé est peu justifié et devrait être ré-estimé dans un objectif de modération de la consommation d'espace.

Réponse de la CCPCM :

Le chiffre de la rétention est celui constaté après le travail avec les élus. En effet, ceux-ci ont dû se prononcer sur le taux de rétention de chacune des dents creuses de la commune. Le fait est que ces 50% sont très souvent obtenus en milieu rural, où la rétention foncière est importante.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur les sites ouverts à l'urbanisation, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique.

Réponse de la CCPCM :

Le code de l'urbanisme n'impose aucunement ce genre d'études pour les extensions du PLUi. En effet, l'évaluation environnementale se réalise au titre des plans et programme, et doit donc comporter « les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des

connaissances et des méthodes existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision (...) ». (L122-6 du code de l'environnement). Ces points seront cependant abordés avec la collectivité, qui peut étudier la question et des devis pour effectuer ce genre de prestations. De plus, certaines études supplémentaires seront nécessaires lors du dépôt des permis de construire ou des permis d'aménager.

Le choix du scénario retenu étant contraire aux tendances observées sur les dernières années (baisse démographique et augmentation du nombre de logement vacants), la MRAE recommande de mieux justifier ce choix d'une tendance démographique en rupture comme support au projet de PLUi.

Réponse de la CCPCM :

Ce choix démographique est simplement basé sur la volonté des élus d'accueillir de nouvelles populations. En effet, toutes les communes sont au RNU actuellement, et ne disposent donc plus de possibilités de constructions. Les élus sont partis du principe que l'élaboration du PLUi, permettant d'accéder à de nouvelles parcelles constructibles, allait redonner un élan au territoire, qui sera en capacité d'accueillir de nouvelles familles, nouvelles entreprises ou développement de celles existantes.

La MRAe recommande de présenter une option alternative de développement urbain réalisée à partir d'une analyse approfondie des incidences environnementales du projet de PLUi

Réponse de la CCPCM :

Le scénario des centralités urbaines prend déjà en compte les incidences environnementales. En effet, les extensions d'urbanisation sont localisées sur les bourgs ou les villages principaux, en fonction de l'importance de la commune, tout en laissant la possibilité aux communes les plus rurales d'accueillir quelques nouvelles constructions. Quel que soit le scénario choisi, les incidences environnementales sont similaires : les extensions consomment toujours des espaces NAF, mais celles-ci doivent être situées en continuité des bourgs et des villages les plus importants. Il en est de même pour le secteur économique. De plus, les zones à forts enjeux (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, etc.) sont automatiquement classées en zone Np (naturelle protégée), et là encore, quel que soit le scénario de développement choisi. Le cadre légal actuel implique d'ores-et-déjà la prise en compte de l'environnement dans le développement urbain (limitation de la consommation d'espaces, étalement urbain à limiter, OAP TVB obligatoire, etc.).

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences des secteurs impactés par le projet de PLUi, en particulier sur les habitats naturels, la faune et la flore et de définir des mesures ERC adaptées, en priorisant la démarche d'évitement dès le stade de la planification territoriale

Réponse de la CCPCM :

La démarche d'évitement pourra être mieux expliquée et détaillée puisqu'elle intervient durant le placement des OAP. En effet, sont évitées d'office les zones à forts enjeux écologiques, qui sont placées en zone Naturelle Protégée. En revanche, les détails concernant la faune et la flore

ne peuvent pas être mentionnés puisqu'ils ne sont pas connus, pour les mêmes raisons que celles évoquées dans la réponse à la requête n°06.

La MRAe recommande de préciser les objectifs recherchés et les indicateurs correspondants dans le dispositif de suivi et, et de définir les mesures visant à prévenir et corriger les éventuels écarts.

Réponse de la CCPCM :

Les objectifs recherchés sont indiqués directement par les indicateurs : savoir si la population augmente ou pas, connaître le nombre de constructions sur une période donnée, connaître le nombre d'éléments de TVB supprimés ou replantés, etc. Des mesures servant à prévenir et corriger les éventuels écarts pourront être ajoutées.

L'échéance du PLUi étant fixée à 2035, la MRAe recommande d'évaluer la cohérence de l'objectif de consommation d'espaces NAF au regard des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé le 18 novembre 2024 qui prévoit une réduction de 49 % pour la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.

Réponse de la CCPCM :

Le PLUi, et en particulier son PADD qui contient les objectifs chiffrés de consommation d'espaces NAF a été élaboré avant la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Cependant, une note pourra être rédigée afin de voir si les objectifs actuels concordent avec les objectifs du SRADDET sur ces deux périodes. Une question subsiste tout de même : comment calculer -30% de l'artificialisation d'une période qui n'est pas encore échue (2021-2031) ?

La MRAe recommande de mobiliser tous les leviers de réduction des consommations foncières (augmentation des densités et meilleure prise en compte des logements vacants)

Réponses de la CCPCM :

Ces points pourront être abordés avec les élus.

La MRAe recommande de placer les éléments de la trame verte et bleue repérés dans le périmètre des zones d'extension urbaines et des STECAL en zone Np et de les protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Réponse de la CCPCM :

Des pastillages de zone Np dans des zones d'extension ne sont pas possibles et seraient contre productifs s'ils rendaient l'aménagement de la zone en question impossible. Cependant, certains éléments structurants, tels que les haies, pourraient être identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU. Ces protections n'ont pas été établies afin de ne pas compromettre l'aménagement de ces zones. Cependant, le règlement de l'OAP devra tout de même être respecté, dans un principe de compatibilité. Ces points pourront être rediscutés avec les élus. Il convient cependant de préciser que ces communes étant très rurales, les éléments de trames verte et bleue sont très nombreux, et ceux inclus dans des zones d'extensions restent très limités en proportion, avec un intérêt écologique moindre par rapport aux zones A, N et Np, car proches de l'urbanisation

existante. De plus, ces territoires ruraux et qui voient leur population baisser ont besoin de démarches facilitatrices pour l'accueil de population, sans bien sûr négliger les incidences environnementales.

La MRAe recommande de démontrer la faisabilité du projet de développement du territoire intercommunal au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable et de la capacité épuratoire des stations d'épuration dudit territoire. Elle recommande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif, carte d'aptitudes des sols à l'infiltration) pour préciser les enjeux relatifs à l'assainissement et mieux orienter les choix de développement de l'urbanisation de l'intercommunalité.

Réponse de la CCPCM :

Les données mentionnées ici n'étaient pas disponibles. En effet, aucun des RPQS n'est disponible. Un point sera fait avec les organismes concernés et les données seront ajoutées si elles sont disponibles.

La MRAe recommande de conforter la pertinence des ZAENR dans le PLUi sur la base d'une analyse prenant en compte le critère environnemental.

Réponse de la CCPCM :

Les ZAENR sont uniquement issues du travail et de la décision des élus, et reprennent les délibérations de chacune des communes.

### 3.3 Avis des personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L 153 - 16 du code de l'urbanisme, le projet de PLUI arrêté en séance du 7 avril 2025 par la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche a été adressé aux personnes publiques associées pour avis. Quinze avis sont parvenus à la communauté de communes, ils font partie intégrante du dossier d'enquête publique.

#### 3.3.1 Avis de la Région

Après analyse et sur la base des objectifs et des règles du SRADDET, la Région formule ci-après un certain nombre d'observations et de recommandations détaillées sur le projet de PLUI.

Considérant la plus-value globale du projet de PLUi pour accélérer les transitions, mais aussi l'importance des impacts potentiels de plusieurs choix de développement en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, d'éloignement aux services et d'affaiblissement des centralités notamment en matière de commerce, la Région formule **un avis réservé** assorti de recommandations portant sur plusieurs thématiques.

### Concernant la gestion économe de l'espace :

La Région recommande d'améliorer la justification méthodologique développée dans le rapport de présentation à ce sujet, en réalisant notamment un exercice de correspondance avec les périodes décennales de la loi Climat et Résilience, fixées jusqu'en 2050 et pour lesquelles le SRADDET fixe des objectifs différenciés.

#### Réponse de la CCPCM :

Le PLUI ayant été élaboré avant la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, la prospective inscrite dans le PADD avait également été débattue. Les nouvelles exigences de la Région concernant des objectifs différenciés entre les périodes décennales n'ont donc pas été prises en compte. L'objectif poursuivi par le territoire des Portes de la Creuse en Marche est donc une réduction de la consommation d'espaces Naturels, agricoles et forestiers de -50% de 2025 jusqu'en 2035 (durée du PLUI fixée à 10 ans).

Ainsi, sur le volet économique, le classement de plusieurs secteurs en zones déjà urbanisés (Ux) conduit à omettre largement la consommation foncière potentielle, plus particulièrement sur les zones d'activité économique de la Pièce (Bonnat), le Poteau (Genouillac) et les Ribattons (Lourdoueix-Saint-Pierre) au sein desquelles de nombreux espaces sont encore à vocation naturelle, agricole ou forestière.

#### Réponses de la CCPCM :

Les parcelles classées en Ux font partie des zones d'activités économiques gérées par la communauté de communes, les terrains leur appartiennent, et sont viabilisés.

Enfin, sur le volet habitat, le PLUi ne tient pas compte de la consommation induite par l'urbanisation d'espaces qu'il considère comme relevant d'une « densification » de l'enveloppe urbaine, mais qui, vu leur usage actuel, leur taille significative et/ou leur faible insertion dans le tissu urbain existant, mériteraient d'être considérés, actuellement, comme non urbanisés. Une définition trop large de l'enveloppe dite urbaine, notamment au sein de nombreux hameaux isolés, est de nature à affaiblir globalement l'armature territoriale et l'ambition du projet de territoire portées par la Communauté de communes.

#### Réponse de la CCPCM :

La définition de la partie actuellement urbanisée est établie par les élus, et dictée par les jurisprudences du Conseil d'État.

Les possibilités d'extension et les objectifs de production de logements seraient plutôt à prioriser au sein des pôles principaux et secondaires (Bonnat, Genouillac, Lourdoueix-Saint-Pierre et Châtelus-Malvaleix), que ce soit en densification, en renouvellement urbain ou en continuité immédiate des bourgs, cela afin de soutenir la revitalisation de ces centralités de services, et du territoire dans son ensemble.

Réponse de la CCPCM :

La définition de l'armature territoriale ainsi que de la répartition des logements à produire en fonction des différents pôles ont été décidées par les élus et font partie intégrante de leur projet politique sur les 10 prochaines années.

La résorption de la vacance : le PLUi estime que 81 logements inactifs seront remobilisés sur la même période. Cet objectif paraît très limité au regard du nombre de logements vacants sur le territoire (16,3% du parc soit plus de 850 logements) et nécessiterait d'être fortement renforcé au regard du potentiel ;

Réponse de la CCPCM :

Là encore, les élus ont choisi de ne pas se fixer d'objectifs qu'ils ne pourront pas atteindre. En effet, ils ont tout à fait conscience de la difficulté de remobilisation des logements vacants, soit pour cause de rétention foncière, soit parce que la rénovation serait trop coûteuse, soit car ils ne répondent pas aux critères de la population, etc. De plus, les élus n'ont que très peu de leviers pour aider à la résorption de la vacance.

Le rehaussement des densités moyennes de logement : les densités envisagées sont actuellement faibles (de 12 logements à l'hectare dans les pôles principaux à 6 logements à l'hectare dans les pôles ruraux), ce qui est susceptible de générer la création de très grandes parcelles (jusqu'à 1600 m<sup>2</sup>). Une réflexion sur les formes d'habitat aurait pu être utile, en incitant, par un ajustement des tailles et des formes de parcelle ainsi que des modes d'implantation et des gabarits des constructions, à l'émergence d'un modèle plus optimisé de maisons de bourgs, en bande ou semi-mitoyennes, disposant toujours d'un jardin valorisable ;

Réponse de la CCPCM :

Ce point pourra être discuté avec les élus afin d'augmenter la densité sur certaines communes.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation : un échancier aurait pu être envisagé pour l'ouverture des zones à l'urbanisation, en fonction de l'effectivité de la croissance démographique projetée, afin d'éviter le surdimensionnement des parcelles à urbaniser, garantir l'équilibre de l'armature urbaine sur le long terme et faciliter la résorption de la vacance en évitant la surproduction de logements neufs.

Réponse de la CCPCM :

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation est lié à la demande réelle de permis de construire sur chacune des communes. Ainsi, les possibilités de constructions sont limitées, et correspondent au besoin réel de la population. De cette façon, il n'y aura aucune « surproduction » de logements neufs.

Le PLUi permet effectivement l'implantation de surfaces commerciales au sein de l'ensemble des zones d'activité du territoire, incluant certaines particulièrement isolées et non encore dotées de commerce (zone Le Poteau à Genouillac, zone Les Ribattons à Lourdoueix-Saint-Pierre et zone de La Pièce à Bonnat). De même, il autorise la création de commerces dans de

nombreux hameaux, parfois isolés. A titre d'exemple et sans exhaustivité, les secteurs suivants sont à interroger :

- Commune de Genouillac : deux hameaux au nord du bourg
- Commune de Lourdoueix-Saint-Pierre : hameaux de Villechiron et Lignaud
- Commune de Moutier-Malcard : hameau des Caureix au nord du bourg
- Commune de Mortroux : hameau du Breuil

Ces possibilités entrent en contradiction avec la règle n°2 du SRADDET visant à ce que les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus et les personnes publiques associées

De même, aucun linéaire commercial protégé de centre-bourg n'apparaît identifié dans le règlement graphique, alors que la mise en œuvre de cet outil ouvert par le Code de l'urbanisme est annoncée dans la stratégie du PLUi et dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au commerce pour les bourgs de Bonnat, Châtelus Malvaleix et Genouillac.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur sera corrigée

A titre d'exemple, il n'existe pas de carte identifiant les principaux axes routiers du territoire associée aux flux pendulaires quotidiens, alors qu'elle permettrait d'identifier les sites favorables aux aires de covoiturage. Le PLUi pourrait utilement mobiliser les emplacements réservés pour assurer leur déploiement sur le territoire. De même, les OAP sectorielles sont peu ambitieuses en matière de développement des liaisons douces pour offrir des alternatives sécurisées aux déplacements motorisés pour les courtes distances au sein des bourgs principaux (accès aux écoles, lieux de convivialité et services de proximité).

Réponse de la CCPCM :

Différentes cartes présentes dans le diagnostic territorial, dans le chapitre intitulé « déplacements, accessibilité et stationnement » permettent d'illustrer les flux pendulaires, actifs entrants et sortants du territoire, ainsi que les routes principales et les temps associés pour rejoindre les communes de Guéret, La Souterraine, ou encore La Châtre. Ces points seront néanmoins discutés avec les élus.

La Région réitère la nécessité d'une plus grande priorisation des secteurs de développement de l'habitat sur les bourgs principaux, notamment ceux desservis par les lignes de transport en commun existantes et la ré-interrogation d'un certain nombre de secteurs d'urbanisation isolés. Le recentrage du développement sur ces bourgs plutôt que sur les hameaux contribuerait très positivement à la concrétisation de la stratégie de mobilité exposée dans le PLUi, limiterait

l'isolement et raccourcirait significativement les distances à parcourir pour satisfaire les besoins des habitants. La Région recommande la rédaction d'une OAP thématique propre aux mobilités permettant de définir les priorités spatiales d'aménagement du territoire.

Réponse de la CCPCM :

Même réponse qu'à l'observation n°4. Concernant l'OAP mobilités, celle-ci n'a pas été jugée nécessaire puisqu'elle aborde des sujets autres que les mobilités actives, où le PLUi n'a aucun levier d'action. La voiture individuelle est le principal mode de déplacement, car les transports en commun sont quasiment inexistantes. Les mobilités douces ont été abordées dans le PLUi avec la prise en compte des sentiers de randonnée, ou encore la mise en place de déplacements doux dans les OAP.

La Région recommande donc de poser un cadre de développement cohérent de l'énergie photovoltaïque priorisant les espaces déjà urbanisés ou artificialisés bâtis et non bâtis et limitant l'extension aux espaces agricoles, naturels et forestiers. L'encadrement strict et transparent de leur développement par le PLUi ne pourra qu'améliorer leur acceptation et appropriation par les habitants ainsi que favoriser les projets locaux à visée d'autoconsommation individuelle ou collective. Le PLUi aurait aussi pu conditionner l'implantation du photovoltaïque au sol hors zones urbanisées/artificialisées au respect du décret du 29 décembre 2023 fixant les critères permettant de ne pas considérer les installations photovoltaïques comme consommatrices d'espace, et ce afin de ne pas grever l'enveloppe foncière du territoire.

Réponse de la CCPCM :

Dans le code de l'urbanisme, l'énergie photovoltaïque est permise lorsque la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés » est autorisée. Cette sous-destination est autorisée partout, sauf en zone Np, sous peine de ne pas pouvoir faire certains aménagements (transformateurs électriques par exemple). Ne l'autoriser que dans certains secteurs reviendrait à interdire l'agrivoltaïsme en zone agricole par exemple.

En matière de préservation de la ressource en eau, la Région souligne que le projet de PLUi n'intègre pas suffisamment cette thématique tant stratégiquement qu'opérationnellement. Dans un contexte de réchauffement climatique, particulièrement ces toutes dernières années, le département de la Creuse a montré la fragilité globale de sa ressource en eau. Ainsi, il aurait été intéressant de s'appuyer sur l'étude hydrologie, milieu, usages et climat de la Creuse, validée par la commission locale de l'eau en 2023, démontrant que toutes les unités de gestion sont concernées par une baisse des débits d'étiage estivaux à l'horizon 2050, nécessitant notamment une réduction globale des prélèvements de 22% entre août et octobre. De même, le rôle écologique des étangs devrait être bien plus nuancé, leur présence étant un facteur de colmatage des lits des cours d'eau en bloquant la libre circulation des sédiments.

Réponse de la CCPCM :

L'évaluation environnementale pourra être reprise en tenant compte de cette étude. Cependant, le PLUi ne possède pas de levier pour réglementer les étangs par exemple, ou encore la gestion des prélèvements d'eau.

OAP TVB : il conviendrait donc que le bocage soit identifié comme réservoir de biodiversité ou a minima corridor écologique par le PLUi (PADD et OAP TVB). De plus, la cartographie de la TVB, telle que présentée dans le PADD mériterait d'être plus précise et de détailler les types de réservoirs et de corridors écologiques (forestiers, bocagers, pelouses sèches). En outre, l'atlas de la TVB n'a pas été annexé dans sa version complète transmise à la Région

Réponse de la CCPCM :

Les principaux réservoirs bocagers sont identifiés, et les haies protégées via l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En revanche, tout le bocage ne peut pas être identifié comme réservoir de biodiversité, au risque de limiter les possibilités de développement ou d'installation d'agriculteurs. L'OAP TVB doit effectivement comporter un atlas cartographique, avec l'ensemble des haies protégées, qui sera ajouté en post-enquête publique. La cartographie du PADD pourra être revue en spécifiant les types de réservoirs.

### 3.3.2 L'avis de NATRAN

Rapport de Présentation :

- Dans le Tome 1 & 2 il est bien indiqué à plusieurs reprises dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont des ouvrages de transport de gaz.
- Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
  - o SUP d'implantation I3
  - o SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Réponse de la CCPCM :

Les SUP ainsi que les distances d'implantation, etc. sont disponibles en annexe du document.

PADD : Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

Réponse de la CCPCM :

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents.

Règlement : La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales et/ ou dans chaque zone concernée en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. 03

04 05 • L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017 1557 du 10 novembre 2017).

- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Réponse de la CCPCM :

Les SUP s'imposent toujours au PLUi, peu importe le zonage. Les règlements écrit et graphique n'ont donc pas la nécessité de reprendre tous les types de SUP et leurs règlements afférents.

Document graphique du règlement – Plan de zonage : Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Réponse de la CCPCM :

Ce point pourra être abordé avec les élus. Cependant, il peut s'avérer parfois difficile de faire apparaître les SUP sur le règlement graphique, avant tout dans un souci de lisibilité. Quoiqu'il arrive, les SUP s'imposent toujours au PLUi et les services instructeurs connaissent l'ensemble des éléments à prendre en compte et des personnes à consulter lors d'un dépôt de permis.

4 OAP sont potentiellement impactées par des SUP liées aux ouvrages NaTran : secteur Grand Pommier à La Forêt-du-Temple, les Mousseaux à Genouillac, et Bellevue Ouest et Nord, à Genouillac également. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone. Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de ce PLUi.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers : La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturelles dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

Réponse de la CCPCM :

Une vérification sera effectuée afin qu'aucun espace boisé classé ou élément de paysage à préserver ne soit placé sur une servitude.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP, conformément aux standards CNIG SUP. Sur votre plan '10-7', la représentation de notre réseau de transport de gaz est incomplète au niveau du 'Le Bréjaud' sur la commune de Genouillac, vous veillerez à la mise à jour de votre plan.

Réponse de la CCPCM :

La mise à jour des SUP sera effectuée en post-enquête publique, sous réserve que la DDT fournisse les plans ou les couches shp.

### **3.3.3 L'avis du Réseau de transport d'électricité**

Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 AUBUSSON-EGUZON

Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON - MONTLUCON

Ligne aérienne 225kV N0 1 EGUZON-STE-FEYRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 AIGURANDE-EGUZON

Ligne aérienne 90kV N0 1 BONNAT-GUERET 02 03

Poste de transformation 90 000 Volts :

POSTE 90kV N0 1 BONNAT

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUI les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Réponse de la CCPCM :

Les SUP sont bien en annexe du PLUi.

## 2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Ut, Ux, 1AUx, A,

N, Nenr, Np du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

#### Réponse de la CCPCM :

Il est déjà mentionné dans le règlement écrit, dans la section « règles communes à toutes les zones », que « Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol : Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »

#### Réponse de la CCPCM :

Il est déjà mentionné dans le règlement écrit, dans la section « règles communes à toutes les zones », que « Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC

Réponse de la CCPCM :

Une vérification sera effectuée afin de vérifier qu'aucun ouvrage RTE n'est compris dans un EBC.

### **3.3.4 L'avis de la communauté d'agglomération du Grand Guéret**

La planification présentée dans ce projet concilie les impératifs d'aménagement équilibré, de développement économique et de transition écologique. Cet ensemble est cohérent et en adéquation avec les axes de développement de notre territoire. Ainsi, après étude des documents transmis, nous émettons un avis favorable sur le projet de PLUi tel qu'il nous a été soumis.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de cette remarque.

### **3.3.5 L'avis de l'Agence Régionale de Santé**

11- Eaux usées : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10-1 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

Une prise en compte insuffisante des nuisances sonores dans les documents d'urbanisme peut conduire à des problématiques telles que le développement de zones d'habitat ou la construction de bâtiments sensibles au bruit (établissements d'enseignement, établissements sanitaires et sociaux ...) à proximité d'infrastructures de transport terrestre et d'installations bruyantes (zones industrielles, élevages, ateliers d'artisans, commerces, salles des fêtes ...). J'attire l'attention sur ce type d'équipement (salle, parking, espaces extérieurs situés en prolongement de la salle terrasse, espaces couverts ...) qui sera situé à proximité d'une future zone urbanisable et qui est souvent générateur de nuisances sonores à l'origine de plaintes. Ainsi, des aménagements comme la mise en place de zones tampon, seront à prévoir afin de concilier activités festives ou de loisirs et tranquillité publique.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

Les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles de distance par rapport aux habitations de tiers situées dans leur environnement. Afin de prévenir de potentielles situations de conflits. En effet et pour exemple, lors d'une nouvelle acquisition (vente par exemple) de bâtiments agricoles qui comprennent souvent l'habitation de l'éleveur, cette dernière peut devenir une habitation de tiers suite à cette transaction, malgré la présence à proximité de bâtiments d'élevage encore en exploitation, sources potentielles de nuisances. Parallèlement, une vigilance particulière devra être portée sur le rapprochement de nouvelles zones constructibles de zones d'activités agricoles, susceptibles d'engendrer des nuisances (sonores, olfactives).

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a classé le territoire en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols : la commune de EVAUX LES BAINS est en zone 3 soit en zone à potentiel radon significatif. Afin de prévenir au mieux le risque radon dans les nouvelles constructions (ERP et habitat) il est souhaitable qu'une information sur le radon et une incitation à mettre en œuvre des techniques constructives permettant de prévenir ce risque soient ajoutées dans le règlement des zones urbanisables ou à urbaniser ou a minima dans les futures OAP (partie 5 : Incidences des orientations du plan sur l'environnement et III - Risques et pollutions). Pour aider les porteurs de projet dans cette démarche, il existe un guide technique édité par le CSTB en juin 2021 et intitulé « Radon et sols pollués : protection des bâtiments ».

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

A ce jour le département n'est pas colonisé par le moustique tigre, néanmoins il demeure important d'appliquer les bons gestes et d'informer la population sur les bonnes pratiques à conduire de manière à retarder son implantation sur le territoire.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

Lors de l'aménagement de l'espace public, une attention particulière devra être portée sur le choix des plantations afin de ne pas sélectionner des plantes allergisantes de façon à protéger les populations situées à proximité.

Le guide du RNSA « guide d'information végétalisation en ville », version 2016 peut constituer une aide en ce sens téléchargeable sur le site suivant : <https://www.santeenvironnementnouvelleaquitaine.fr/wp-content/uploads/2018/12/Guide-Vegetation-en-ville.pdf>. De plus, l'Observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine (OBV) confirme sur son site (<https://obv-na.fr/ambrosie>) la présence d'ambrosie sur le département de la Creuse. Aussi, compte tenu du caractère invasif de cette plante et de son impact sur la santé publique (très fort pouvoir allergisant), des mesures de prévention devront être prises lors de la

construction des bâtiments et des aménagements extérieurs pour éviter sa propagation et notamment :

En phase chantier :

- Éviter au maximum les déplacements de terre ;
- Recouvrir tout stockage de terre nue pendant la période de grenaison de la plante (août à novembre) afin de prévenir l'implantation de l'ambrosie ;

En fin de chantier :

- Laver soigneusement sur place les engins, en particulier les roues, pour éviter tout transport involontaire de graines d'ambrosie ;
- Végétaliser au plus tôt les sols afin d'empêcher l'implantation de l'ambrosie sur des sols nus propices à son développement.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

### **3.3.6 L'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie**

Les ambitions démographiques de la commune sont en cohérence avec son potentiel de développement et leurs répartitions au sein de l'armature urbaine est recevable. On notera toutefois une probable erreur matérielle dans la légende du schéma page 31 du PADD. Au-delà de l'armature territoriale, nous nous interrogeons sur la multitude des OAP sectorielles à vocation d'habitat qui ne privilégient pas de façon systématique les centres bourgs.

Réponse de la CCPCM :

La légende dans le PADD sera modifiée. Concernant l'armature territoriale, il s'agit d'un choix politique, décidé par les élus, afin de ne pas léser les communes les plus rurales.

La traduction de ces ambitions (mixité fonctionnelle des centralités) dans le règlement et/ou les OAP sectorielles ou thématiques nous interpelle. Par exemple l'identification d'un linéaire commerciale vous permet de préserver des capacités d'accueil d'activité de proximité, ce qui participe à l'effort en direction des centralités. Pour autant aucun linéaire n'est visible sur le règlement graphique ce qui ne nous permet pas de nous positionner sur sa pertinence. De plus, on note avec curiosité, dans les justificatifs, que des communes comme Measnes ou encore Nouziers disposerait d'un linéaire de protection commerciale.

Réponse de la CCPCM :

Il s'agit d'une erreur. Les linéaires commerciaux seront ajoutés au règlement graphique. Les communes de Measnes et de Nouziers disposent effectivement de linéaires commerciaux, afin de protéger les vitrines existantes.

Toujours sur le volet commerce, la projection des secteurs favorables à l'implantation des commerces de proximité fait légitimement apparaître les communes à enjeux forts en raison de l'offre déjà présente (Bonnat, Genouillac, Chatelus-Malvaleix). En revanche on constate une multitude d'autres sites d'implantation qui identifient parfois des gros villages en plus des bourgs. De plus, le croisement de ces orientations avec les projections de développement de l'habitat ne serait pas de nature à pouvoir soutenir une offre plus étoffée et plus éparpillée. Il conviendrait que des études d'opportunités viennent étayer le moment venu les projets d'implantation commerciale.

Réponse de la CCPCM :

Il s'agit d'un choix politique de la part des élus, certains villages étant parfois davantage fréquentés que les bourgs.

L'action 4 du PADD qui conforte le dynamisme économique de la communauté de commune en ciblant les zones d'activités ou encore les sites industriels majeurs du territoire est bienvenue. On y note également et logiquement le site de la gare de Genouillac. En revanche pour ce site, la traduction réglementaire est perfectible. En effet, un zonage Uc y est déterminé. Or ce dernier n'autorise pas le commerce de gros, alors que les activités présentes sont des activités de ce type. Un zonage Ux serait plus adapté.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus en réunion post-enquête publique.

En revanche, les sites secondaires nous interpellent quant à la réalité de leur potentiel au regard de la localisation et de l'absence de traduction dans le règlement graphique. En effet, la densification des zones d'activités existantes permet de répondre aux ambitions de l'action 5 du PADD en optimisant le foncier économique, mais elle est aussi l'opportunité de créer des synergies interentreprises de flux et de matières qui ne pourraient être envisagées sans proximité immédiate.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus en réunion post-enquête publique.

L'action 6 projette le développement économique sur le long terme avec comme traduction réglementaire d'identifier des zones 2Aux dans les justifications. En revanche on ne note nulle part et notamment dans le règlement graphique un tel zonage qui permettrait de matérialiser ces projections et un potentiel de réserves foncières.

Réponse de la CCPCM :

Les zones 2AUx ont effectivement été supprimées, suite à des remarques des services de l'État avant l'arrêt du document. Le PADD ainsi que le règlement écrit seront donc modifiés.

De la même manière toujours dans les justificatifs on découvre un distinguo entre une zone Ux1 et Ux2 qui ne se traduit pas dans le règlement graphique.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur sera corrigée.

Nous notons sur le règlement graphique de la commune de Genouillac que la zone Ux du Poteau présente en cœur de ZAE, une « pastille » Ue correspondant à la Maison Médicale. Compte tenu de l'emprise modeste de cette dernière, de l'espace encore disponible sur la parcelle concernée, mais aussi des possibilités d'installer des équipements publics au sein d'une zone Ux, il apparaît opportun de ne pas « morceler » le zonage de la zone d'activité du Poteau.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

Sur un volet mobilité vous avez identifié dans l'action 10 la nécessité de prévoir des aires de stationnement poids lourds à des endroits stratégiques pour sécuriser et faciliter le développement des principales entreprises du territoire. Or là encore, cette ambition ne s'est pas traduite dans le zonage et/ou les emplacements réservés.

Réponse de la CCPCM :

Le PADD et le règlement graphique n'ont pas été rédigés aux mêmes moments. Il s'agissait bien d'une ambition de la collectivité au moment de la rédaction du PADD, mais aucun projet de ce type n'a émergé lors du zonage. Ce point sera cependant rediscuté avec les élus.

Les OAP sectorielles et principalement celles à vocation économique, ont attirées notre attention et suscitent quelques remarques. La première porte sur l'OAP des Contredis à Bonnat qui présente une vocation habitat (Uc). Or sa localisation sur la route départementale avec une très bonne visibilité, au sein d'un espace urbain qui présente quelques entreprises commerciales, donne l'opportunité d'étoffer les capacités d'accueil de nouvelles activités. Malheureusement le zonage Uc ne donne pas le plein potentiel de développement économique de cet espace, notamment par son interdiction du commerce de gros.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus en post-enquête publique.

La seconde porte sur l'OAP de Bellevue Ouest et sur la « façade végétale à maintenir, à conforter ou à créer » qui est projetée dans le schéma de principe bien qu'elle n'entre pas dans le périmètre de l'OAP. Conscient qu'il faille préserver une forme de tampon végétal entre les zones d'habitation à l'ouest et les possibilités d'extension de l'entreprise Eurocoustic au-delà de l'OAP présentée, mais à qui s'impose la réalisation de cette façade végétale ? Dans le même temps, l'OAP habitat des vieilles routes ne fait pas apparaître cette même façade végétale en fond de parcelle.

Réponse de la CCPCM :

Si la formation végétale apparaît dans le schéma de l'OAP, alors ce sera au porteur de projet de l'OAP de l'intégrer à sa demande de permis de construire ou d'aménager.

Aussi, compte tenu des remarques ci-dessus, marquées par une traduction perfectible de votre stratégie de développement économique, la CCI de la Creuse émet un avis réservé à la mise en œuvre des dispositions aujourd'hui arrêtées du PLUi des Portes de la Creuse en Marche.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de cette remarque.

Par ailleurs, il conviendra de mettre en œuvre une procédure ad hoc afin que les personnes publiques associées, dans le cadre de leurs prérogatives, puissent se prononcer sur la réalité du linéaire commerciale que vous avez évoqué.

Réponse de la CCPCM :

Les linéaires commerciaux, évoqués dans l'OAP commerciale, seront intégrés lors des modifications post-enquête publique.

### **3.3.7 L'avis de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP)**

Objet : Avis sur la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Haute Corrèze Communauté

Réponse de la CCPCM

Il ne s'agit pas du PLUi de Haute-Corrèze Communauté.

Dans le cadre du projet de PLUI de Bénévent/Grand-Bourg, nous vous prions de trouver ci joint le tableau des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentes sur ces communes et connues à ce jour.

Réponse de la CCPCM :

Il ne s'agit pas non plus du PLUi de Bénévent/Grand Bourg. La collectivité prend néanmoins en compte les remarques qui suivent, certainement valables pour l'ensemble des PLUI.

### **3.3.8 L'avis de la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle Aquitaine (DREAL)**

Après examen de ce projet, concernant la thématique relative au développement de l'éolien, les cinq zones « Nenr » situées au Sud-Ouest du territoire de la commune de Méasnes, telles que présentées dans la cartographie du règlement, semblent correspondre à un projet éolien. A ce stade, il ne peut être conclu de manière formelle que les zones matérialisées sur la carte seront celles retenues in fine. En dehors de l'aspect éolien, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce projet

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de cette remarque.

### **3.3.9 L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**

Le cadre national de la D.E.C.I est défini sous forme d'articles codifiés dans le Code Général des Collectivités Territoriales et via l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le présent règlement méthodologique. A cet égard, l'article L. 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales crée la police administrative spéciale de la D.E.C.I. placée sous l'autorité du maire. Dès lors, le maire doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources en eau pour la lutte contre l'incendie, au regard des risques à défendre. L'article L. 5211-9-2 du même code rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la D.E.C.I. du maire vers le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre. (Seules conditions préalables à ce transfert facultatif, il faut que le service public de la D.E.C.I soit transféré à l'E.P.C.I à fiscalité propre et que l'ensemble des maires de l'E.P.C.I transfère leur pouvoir).

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

Le règlement départemental de D.E.C.I. en vigueur dans le département de la Creuse a fait l'objet d'une révision et a été arrêté par Madame la Préfète en date du 07/07/2023. Il fixe les besoins en eau nécessaires à la D.E.C.I. via des grilles prédéfinies en fonction du risque bâtementaire à défendre.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

De plus, ce règlement précise que le maire ou le président de l'EPCI à fiscalité propre doit mettre en place deux documents en matière de DECI, l'un obligatoire, l'autre facultatif : Obligatoire : un arrêté communal ou intercommunal DECI. C'est l'inventaire des PEI du territoire. Facultatif : un schéma communal ou intercommunal de DECI. C'est un document d'analyse et de planification de la DECI au regard des risques d'incendies bâtementaires présents et à venir. Pour conclure, il m'apparaît important que la défense extérieure contre l'incendie soit un sujet prégnant dans la rédaction de ce document structurant.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

### **3.3.10 L'avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Nous avons bien reçu votre projet d'arrêt du PLUi de la Communauté de communes Portes de la Creuse en Marche et nous vous en remercions. Votre projet semble cohérent avec le développement de la forêt privée. Nous avons quelques remarques sur le fond et la forme.

- Sur la forme : dans le règlement graphique, il y a vraisemblablement un décalage entre les zonages et les étiquettes. Les centroïdes des objets révèlent des étiquettes « A » par exemple, sur des zones en fond « N » (presque toutes /es cartes). Cela peut prêter à confusion entre le fond et le texte.

- Nous vous recommandons de corriger pour éviter toute ambiguïté.

D'une manière générale, les documents sont clairs et bien construits.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de ces remarques.

- Sur le fond : les OAP se situent hors des forêts privées, sauf une, mais vous avez en contrepartie noté que le boisement devait être conservé. Nous n'avons pas constaté d'EBC sur vos règlements graphiques. Les petits boisements inférieurs à 4 ha auraient pu être protégés dans votre EPCI.

Réponse de la CCPCM :

Des petits boisements, inférieurs à 4ha sont effectivement protégés puisqu'ils sont identifiés comme espaces boisés classés sur le règlement graphique. Cette protection interdit tout changement d'affectation du sol.

### **3.3.11 L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine**

Il Règle communes à toutes les zones :

#### 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale Il conviendrait de supprimer :

- « Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites à l'exception des menuiseries et avant toit » afin de se conformer au nuancier départemental pour les menuiseries.

- « Pour les menuiseries, le gris anthracite (RAL 7016) est autorisé ». Le nuancier pour les menuiseries extérieures du bâti creusais inclut le gris anthracite et offre également une large palette de couleurs qui permet une diversité de teintes pour les façades.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus. Cependant, il est important de rappeler que dans le règlement écrit, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Il paraissait donc peu opportun aux élus de laisser la possibilité aux nouvelles constructions de posséder une façade blanche.

III Les zones urbaines// 1. La zone UA :

#### 2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

- Règle générale

- Supprimer le paragraphe sur les volets roulants « Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visibles en façade ». Sur le bâti ancien, les volets roulants sont à exclure afin de conserver les dispositions d'origine comme les volets battants en bois, voire les persiennes métalliques.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus. Il paraît difficile d'interdire les volets roulants, surtout lorsque les constructions ne sont pas comprises dans un périmètre lié aux monuments historiques, ou encore lorsque l'on cherche à faciliter la rénovation des logements vacants sur le territoire.

Remplacer le paragraphe « Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue » par « La teinte des menuiseries devra faire référence au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois ».

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

Ajouter un paragraphe sur le soin à apporter aux choix des nouvelles menuiseries qui doit être en cohérence avec l'architecture du bâti : « les menuiseries contribuent à la mise en valeur des façades.

Ainsi, les menuiseries seront de préférence en bois, peintes selon le nuancier départemental. Le dessin originel des petits bois des fenêtres sera préservé et en relief par rapport au vitrage. Les portes d'entrées doivent être cohérentes avec l'architecture du bâti ; les modèles de dessin contemporain sont à exclure.

Les volets battants pleins ou persiennés seront conservés, les volets roulants exclus ».

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus

Modifier le paragraphe sur les matériaux de couverture :

« - Les toitures doivent être :

« • en tuiles plates ou à côte, en terre cuite et de couleur rouge vieilli.

- en ardoise naturelle de format 22 x 32cm, posée aux crochets inox prépatiné pour éviter un effet miroir en couverture. Les éléments en zinc, épis de faitage devront être conservés ou remplacés à l'identique.

- Les tuiles noires sont à exclure. »

Réponse de la CCPM :

Ce point sera abordé avec les élus.

III Les zones urbaines// 2. La zone UB :

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Ajouter un paragraphe sur le soin à apporter aux choix des nouvelles menuiseries qui doit être en cohérence avec l'architecture du bâti : « les menuiseries contribuent à la mise en valeur des façades. Ainsi, les menuiseries seront de couleurs selon le nuancier départemental. Le dessin originel des petits bois des fenêtres sera préservé et en relief par rapport au vitrage. Les portes d'entrées doivent être cohérentes avec l'architecture du bâti ; les modèles de dessin contemporain sont à exclure ».

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

### 3.3.12

#### **L'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)**

Le territoire de Portes de la Creuse en Marche est marqué par une baisse démographique constante depuis 1968. Cette baisse semble légèrement s'atténuer depuis les années 2000, avec un déclin annuel moyen de 0,31 %/an sur les dix dernières années de référence (2011-2021). Malgré ce constat, les élus de l'intercommunalité font le choix de retenir un scénario de croissance démographique, à hauteur de 0,2 %/an. Ce scénario de rupture paraît ambitieux.

Réponse de la CCPM :

Le scénario de croissance démographique est un choix affirmé des élus. En effet, l'ensemble des communes ou presque étant au RNU, elles ne disposent plus de possibilités de constructions depuis plusieurs années, et ne peuvent donc pas accueillir de nouvelles populations. Les élus souhaitent donc, avec la mise en place du PLUi, un gain d'habitants sur leur territoire.

L'estimation des besoins totaux en logements repose sur le calcul du point mort lié au maintien de la population et sur le calcul du besoin lié à l'accueil de population. La méthode utilisée est mathématiquement juste mais certaines données ou la manière de les intégrer dans le calcul ne semblent pas refléter la réalité du territoire, et ainsi conduire à une sur-estimation des besoins.

Réponse de la CCPM :

L'approche mathématique permet de coller au mieux à la réalité des chiffres recensés depuis 1968. Faire la moyenne entre les périodes 1968-2020 et 1999-2020 permet également de prendre en compte tous les phénomènes, et en particulier les plus récents, afin de nuancer les

chiffres de 1968 à 1999. Si l'on refait les mêmes régressions linéaires, en prenant en compte les chiffres de 2022, il apparaît effectivement que le nombre de résidences principales a été légèrement sous-estimé. Ce point pourra être discuté avec les élus en post-enquête publique.

De plus, dans le calcul du point mort, s'il apparaît envisageable de considérer les logements devenus inactifs comme nécessitant un remplacement à hauteur des pertes, le PLUi doit nécessairement prévoir sur sa durée de vie une ambition de reconquête des logements vacants alors que son taux s'élève actuellement à 17 % du parc (878 logements vacants estimés sur un parc de 5303 logements en 2021). Un taux de vacance aussi élevé constitue en effet un potentiel important susceptible de répondre à une partie des besoins. L'objectif ne serait bien évidemment pas d'envisager la reconquête de l'ensemble des logements vacants, mais plutôt de fixer un nombre réaliste de logements pouvant être réinvestis et permettant d'atteindre un taux inférieur à 10 % de logements vacants sur l'intercommunalité pour assurer la fluidité du parc existant.

Réponse de la CCPM :

Une telle réduction du nombre de logements inactifs semble compliquée. En effet, la collectivité ne dispose pas de moyens et de leviers suffisants pour réintégrer un tel nombre de logements vacants et résidences secondaires. La volonté des élus, de ne pas aggraver la situation en réintégrant les logements inactifs créés durant cette période est un objectif déjà ambitieux puisqu'on parle de plus de 80 logements en 10 ans. Là encore, ce point pourra être re-discuté lors de la réunion post-enquête publique.

Une partie importante des 15 hectares identifiés pour l'artisanat, le commerce et l'industrie s'avère destinée à l'accueil de nouvelles entreprises sur les zones d'activités existantes. Ces surfaces paraissent très importantes et donc à justifier par des besoins réels afin de ne pas constituer des réserves foncières inutiles ou susceptibles de favoriser l'étalement urbain.

Réponse de la CCPM :

Ce point sera abordé avec les élus en post-enquête publique.

Pour ce qui est plus précisément de la délimitation appliquée aux parties urbanisées, de manière générale les périmètres semblent trop larges en incluant des espaces qui de par leur nature et leurs usages relèvent d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) (exemple des secteurs A8 et A7 sur la commune de Bonnat, identifiés pages 110 et 111 du tome 2 du rapport de présentation). Bien que ces espaces soient classés sous protection au titre du L.151-23, leur classement en zone urbanisée (U) n'apparaît pas opportun et n'empêchera pas une urbanisation, contribuant ainsi à un étalement et un mitage de l'urbanisation. De même, cette délimitation trop large des PAU entraîne l'inclusion de grandes parcelles qui de par leur nature et leur usage constituent des ENAF (secteur les Chaumes Sud ainsi que les Chaumes Est à Lourdoueix-Saint-Pierre, secteur Ue au Nord du bourg de Genouillac, secteur « la Pierre aux Fées » à Roches).

Réponse de la CCPM :

La définition des parties actuellement urbanisées est à la charge des élus, dictée par les jurisprudences du Conseil d'État. Sur des territoires comme celui de Portes de la Creuse en Marche, les terrains non construits sont toujours des prairies ou des friches, et possèdent donc

quasiment tous un caractère naturel. L'usage et la nature des terrains ne peuvent donc pas constituer des arguments suffisants pour définir un espace de densification. En effet, ces terrains sont situés au sein des parties actuellement urbanisées définies, et sont des terrains nus entre des habitations existantes. Bien souvent, ils sont simplement entretenus par les agriculteurs qui y produisent une faible quantité de fourrage, ou bien sont en friche.

De ce potentiel brut, la collectivité applique un coefficient de rétention foncière de 50,2 % qui s'avère très élevé et ne permet donc pas de favoriser une densification des enveloppes urbaines. Un coefficient de 30 % serait plus adapté. La collectivité affiche ainsi un potentiel net de 44,2 hectares de surface mobilisable en densification pour une production de 274 logements.

Réponse de la CCPCM :

Le coefficient de rétention foncière a été déterminé en fonction du travail effectué par les élus. En effet, après la définition des PAU et des dents creuses à l'intérieur de ces PAU, les communes se sont prononcées sur la potentielle mutabilité de chacune des dents creuses du territoire. La réalité fait que la rétention foncière est importante sur le territoire, mais caractéristique d'une CC rurale.

Avec un objectif de production de 410 logements et un potentiel en dents creuses de 247 logements, la collectivité affiche un besoin en extension de 163 logements dans le PADD. En pratique le PLUi prévoit la création de 413 logements au total, 274 en densification et 139 logements en extension. À ce titre, une erreur d'affichage page 407 du rapport de présentation (tome 2) s'avère à rectifier car les surfaces consommées en extension et arrondies en hectares ne correspondent pas aux surfaces consommées en extension et affichées en m<sup>2</sup>.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur sera corrigée.

Concernant les densités de logements, globalement les OAP déclinent correctement, dans chaque zone, les objectifs de densité fixés, sauf pour les communes de Bonnat et Lourdoueix-Saint-Pierre où la moyenne des densités appliquées reste inférieure aux objectifs fixés dans le PADD. En effet, le PADD fixe un objectif de 12 logements/hectare à Bonnat et 10 logements/hectare à Lourdoueix-Saint-Pierre alors que sur ces deux communes, les OAP ne permettront d'atteindre qu'une moyenne de 8 logements/hectare.

Réponse de la CCPCM :

Les densités sur ces communes seront revues afin de correspondre au PADD.

Le PLUi arrêté affiche le classement de 38,7 hectares de zones d'extensions urbaines qui comptabilisent l'ensemble des extensions classées en U, AU et STECAL soit 2,5 ha d'excédent par rapport au plafond fixé par le SRADDET.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus durant la réunion post-enquête publique.

Le territoire de Portes de la Creuse en Marche est marqué par une forte prédominance du modèle pavillonnaire qui ne permet pas d'assurer un parcours résidentiel complet aux habitants du territoire. Pour répondre à cet enjeu, les élus ont affiché dans le PADD l'ambition de développer une « offre adaptée et diversifiée » de typologies de logements. Cette ambition est initiée par l'identification de secteurs d'OAP réservés au petit collectif. Cependant, le nombre de secteurs concernés et les prescriptions (souvent trop souples) ne semblent pas suffisantes pour assurer une diversification du parc.

Réponse de la CCPCM :

Cette souplesse dans les prescriptions des OAP est également une volonté des élus. En effet, ceux-ci ont souhaité mettre le moins de contraintes possibles concernant les nouvelles constructions, afin de pouvoir contenter le maximum de personnes et pouvoir accueillir de nouvelles populations, quel que soit leur projet de vie. Le territoire a effectivement besoin en premier lieu de voir sa population augmenter à nouveau.

En l'état, le phasage d'ouverture à l'urbanisation répond aux attendus réglementaires. Néanmoins, il aurait été opportun de réfléchir à un échéancier qui prenne en compte les enjeux du territoire, notamment en termes de renforcement des centralités et de lutte contre l'étalement urbain.

Réponse de la CCPCM :

Là encore, le phasage par commune permet de ne pas trop contraindre les futurs pétitionnaires, et d'avoir la possibilité de s'implanter sur chacune des communes, et non uniquement sur les centralités en premier. Ce point pourra cependant être discuté avec les élus.

La vulnérabilité de la ressource en eau dans le département, accentuée par le contexte de changement climatique nécessite une attention toute particulière lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme afin de limiter l'urbanisation aux communes, et plus précisément aux secteurs, qui sont en capacité de fournir une quantité suffisante d'eau potable pour subvenir aux besoins de la population et des activités économiques. La démonstration que ce travail a bien été réalisé serait à présenter dans le rapport de présentation. En l'état, le document ne traite pas suffisamment le sujet et certains choix d'urbanisme pourraient être potentiellement à réinterroger. En pratique, la multiplicité des ressources exploitées, avec quelques captages intéressants d'un point de vue quantitatif, ainsi que le projet d'une nouvelle prise d'eau sur le barrage de Champsanglard, laissent à penser que le territoire ne sera pas en tension pour l'alimentation en eau potable et permettra l'augmentation de la population prévue à l'échéance de 2035.

Réponse de la CCPCM :

Le sujet n'a effectivement pas ou peu été abordé dans les justifications par manque de données. En effet, certaines DUP de captages sont disponibles, sans pour autant préciser les volumes maximum prélevables. De plus, aucun RQPS concernant l'adduction d'eau potable n'a été rédigé sur le territoire. Les données pourront alors être mises à jour, sous réserve de leur disponibilité.

Les captages présents sur le périmètre de la communauté de communes ont bien été listés dans les annexes du PLUi. Il manque cependant une certaine cohérence entre les périmètres de protections issus des servitudes d'utilité publique et la transposition qui en est faite au sein du zonage. En effet, certains périmètres de protections rapprochés se retrouvent en zone naturelle (qui autorise les constructions agricoles et forestières) ou pour partie en zone agricole, comme, par exemple, à Châtelus-Malvaleix ou à Bonnat. En fait, même si les servitudes s'appliquent quel que soit le zonage, il conviendra de faire apparaître celles-ci à travers un sous-zonage adapté (par exemple Np ou Ap).

Réponse de la CCPCM :

Comme précisé, les périmètres de protection font l'objet de servitudes, qui s'appliqueront quel que soit le zonage. Cependant, il apparaît plus approprié de laisser les périmètres de captages en zone agricole ou naturelle, notamment afin que des aménagements soient possibles. En effet, en zone Np, aucune construction ou installation n'est autorisée, ce qui pourrait poser problème si des aménagements devaient être faits. Finalement, le fait d'être en zone A ou N permettra ces aménagements, sans avoir aucune incidence sur la protection des captages, qui ne relève pas du PLUi puisque les mesures de protections sont instituées dans les DUP.

Sur Portes de la Creuse en Marche, trois communes disposent de systèmes d'assainissement collectif en situation de non-conformité. Il s'agit de Bonnat, Genouillac et Châtelus Malvaleix. Pour celles-ci, les ouvertures à l'urbanisation prévues ne sont donc pas envisageables à ce jour car les systèmes ne seront pas en capacité de traiter la charge nouvelle en effluents, ce qui occasionnera un niveau de pollution supplémentaire des milieux récepteurs. Ainsi, il est nécessaire qu'un phasage de l'urbanisation soit prévu sur les trois communes susvisées afin de mettre en œuvre un échancier d'ouverture calibré sur les programmes de travaux de mise en conformité envisagés. L'objectif étant que ces zones, bien que classées AU dans le PLUI, ne soient effectivement urbanisables qu'à compter du moment où les systèmes d'assainissement seront en capacité de supporter une charge supplémentaire.

Réponse de la CCPCM :

Ces précisions seront apportées et le phasage adapté.

En outre, une démarche complète sur ce sujet nécessiterait que l'OAP TVB soit plus prescriptive, en particulier sur les secteurs de fragilité écologique (corridors dégradés en premier lieu et corridors et réservoirs en bon état en second lieu). Concrètement, la liste d'actions qui n'est qu'une possibilité, mériterait d'avoir un caractère obligatoire sur les secteurs de fragilité écologique.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus. Les ripisylves ou encore les zones humides peuvent être protégées dans le PLUI.

L'OAP thématique « Commerce » qui vient compléter le dispositif de réglementation des commerces n'apparaît pas non plus suffisamment prescriptive en ne restreignant pas les possibilités d'implantation de commerces aux polarités. Si cette OAP identifie bien des secteurs

prioritaires et secondaires d'implantation, pour assurer une démarche complète sur ce sujet, il apparaît nécessaire de préciser quels types d'implantations seront ciblés et possibles d'une part pour les secteurs prioritaires d'implantations (logiquement les grandes constructions générant des surfaces de plancher importantes) et d'autre part pour les secteurs secondaires d'implantations.

Réponse de la CCPCM :

Ces points pourront être abordés avec les élus. Cependant, ceux-ci n'ont pas souhaité être trop prescriptifs afin de ne pas contraindre l'implantation de nouvelles constructions sur le territoire, toujours dans la logique de voir arriver de nouvelles populations, phénomène qui passe par l'augmentation du nombre d'emplois.

Outre ces dispositions, il convient de souligner la mise en place de linéaires commerciaux protégés sur certaines communes. Cependant, si ce dispositif est évoqué page 524 du rapport de présentation, il n'apparaît pas sur le règlement graphique.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur sera corrigée pour l'approbation du document

Page 28 du règlement écrit, il est indiqué que les activités industrielles et économiques sont autorisées en zone Uc, sans limitation de taille. Considérant qu'en pratique les zones Uc sont délimitées sur des secteurs de mixité (où habitat et activités économiques se côtoient), il conviendrait de limiter la surface des nouvelles constructions à vocation économique afin de limiter les risques de nuisances, et donc faciliter la cohabitation habitat/ activités. De plus, les activités économiques de grande taille ont vocation à s'implanter dans les zones prioritaires de l'intercommunalité, ciblées dans le PADD.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus. Néanmoins, il paraît opportun et judicieux de préciser les surfaces de plancher attendues en zone Uc, afin d'assurer la cohérence des implantations de commerces.

L'ensemble des terrains ayant un usage ou une vocation agricole a bien été retenu en zone A du PLUI. La démarche aurait pu être plus approfondie par une caractérisation des terrains suivant leur valeur agronomique et/ou leur importance pour le développement futur des installations agricoles. L'intérêt de cette démarche serait de préserver de l'imperméabilisation les terrains à forte richesse agronomique et faciliter l'implantation de bâtiments agricoles autour des sièges d'exploitation.

Réponse de la CCPCM :

Ces données pourraient effectivement être intéressantes, si elles existaient. Un tel zonage pourrait également parfois venir en contradiction avec la volonté des agriculteurs, car le zonage ne peut pas tenir compte des propriétaires, et certains pourraient alors se retrouver sans possibilité de construire s'ils ne possèdent que des terres à forte valeur agronomique. Il paraît également important de considérer qu'un exploitant n'a aucun intérêt à artificialiser une terre à

forte valeur agronomique. Enfin, la législation et le contrôle sur les demandes de permis pour bâtiments photovoltaïques ou agrivoltaïsme s'étant endurcie, elle permet également d'éviter les dérives de ce type.

L'élaboration du PLUI aurait également pu être une opportunité pour mener des réflexions sur le développement des mobilités décarbonées et des transports en commun et l'aménagement de nouvelles aires de covoiturage. Une OAP thématique « mobilités », offrant une vision d'ensemble aurait ainsi été intéressante à mettre en œuvre pour localiser les projets à envisager dans les années à venir. Cette vision prospective permettrait de mobiliser dans le PLUI différents outils facilitant la mise en œuvre des projets, tels les emplacements réservés.

Réponse de la CCPCM :

L'OAP mobilités n'a pas été jugée nécessaire puisqu'elle aborde des sujets autres que les mobilités actives, où le PLUI n'a aucun levier d'action. La voiture individuelle est le principal mode de déplacement, et les transports en commun sont quasiment inexistantes. Les mobilités douces ont été abordées dans le PLUi avec la mise en place de déplacements doux dans les OAP. De plus, aucun projet concernant des aires de covoiturage ou même les mobilités n'a émergé durant la phase d'élaboration du PLUI.

Le diagnostic présenté dans le rapport de présentation répond bien aux attendus de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Il dresse un portrait complet du territoire (démographie, analyse du parc de logements, diagnostic paysager et architectural... Mais les données doivent être actualisées. Celles relatives à l'eau et à l'assainissement datent en effet de 2018 et celles relatives à la démographie datent de 2016. Des données plus récentes sont disponibles.

Réponse de la CCPCM :

Une page supplémentaire à la fin de chaque partie du diagnostic sera ajoutée afin de mettre à jour les données.

Le PADD affiche une armature urbaine composée de quatre niveaux (pôles principaux, pôles secondaires, pôles de proximité et pôles ruraux), conditionnant les volumes de logements à créer et les densités à retenir dans les secteurs d'aménagement. Cette armature paraît adaptée. Cependant, il est attendu une priorisation plus marquée des volumes de logements à créer sur les pôles principaux afin d'éviter la dispersion de la population loin des centralités rassemblant les principaux commerces, services et emplois. De même, les objectifs de densité fixés paraissent peu ambitieux.

Réponse de la CCPCM :

Ce choix de répartition de logements est une volonté des élus, afin de ne pas léser et délaisser les communes les plus rurales. Ils ont également estimé que ces communes pouvaient répondre à une demande venant de potentiels nouveaux habitants. Concernant les objectifs de densité, ils pourront être réévalués avec les élus en post-enquête publique.

Page 20, pour la zone UA, il est précisé que le changement de destination est admis vers « l'exploitation agricole ». Cette mention revient pour la plupart des zones U du PLUI. Elle est inutile pour les zones qui autorisent de fait la sous-destination « exploitation agricole ».

Réponse de la CCPCM :

Effectivement, cette mention pourra être supprimée dans l'ensemble des zones U.

Page 15, le règlement détaille les dispositions applicables aux éléments écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Il précise que ces éléments peuvent être supprimés ou modifiés sous réserve de l'obtention d'une Déclaration Préalable (DP) et d'une compensation à hauteur des pertes. Au regard de la valeur de ces éléments écologiques, des dispositions plus contraignantes seraient attendues avec un principe d'interdiction de modification ou de suppression, sauf motif impérieux et/ou absence d'alternatives. Il conviendrait également de préciser que la demande de DP peut être refusée si la modification ou la suppression de l'élément représente une atteinte significative à la bonne fonctionnalité d'une continuité écologique.

Réponse de la CCPCM :

Le règlement concernant les protections des éléments écologiques sera revu et abordé avec les élus. Des clarifications seront apportées concernant les corridors écologiques, et les DP.

Le rapport de présentation présente, en page 513 de son tome 2, une cartographie des espaces boisés classés (EBC) retenus dans le PLUi. Cependant, nous n'avons trouvé aucune trace de ces EBC dans les documents graphiques opposables. Il conviendra donc de rectifier cette erreur.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur sera corrigée.

De manière générale, le règlement ne présente pas en introduction la vocation des différents sous-secteurs (UA, UB, NP, ...) et la signification de leurs sigles.

Réponse de la CCPCM :

La présentation des secteurs n'est pas un critère opposable du règlement écrit.

De manière générale, les tableaux de destinations et sous-destinations ne sont pas strictement conformes à la réglementation (arrêté du 10 novembre 2016 modifié le 25 mars 2023). Les rectifications à apporter concernent :

- la destination « commerce et activité de service » où l'intitulé du « 3.6 » n'est pas conforme (remplacer « hébergement touristique » par « autres hébergements touristiques ») ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » où il conviendra d'ajouter la sous-destination « lieux de culte » ;
- l'intitulé de la destination « 5. » doit être complété par le secteur « primaire » car en conformité avec l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié son intitulé précis est « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » ;

- pour la destination « 5. », il conviendra d'ajouter la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Réponse de la CCPCM :

Ces modifications seront effectuées.

Page 22, pour la zone Ua, il est précisé que l'emprise au sol des constructions à usage de « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » est limitée à 400 m<sup>2</sup>. Cette limitation mériterait potentiellement d'être également appliquée à la destination « commerce et activité de service », plus particulièrement à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera discuté avec les élus.

Il convient de souligner l'instauration d'un coefficient de biotope surfacique (CBS) en zone UB même s'il apparaît dommage que cette disposition ne se retrouve pas dans certains autres secteurs dont les formes urbaines sont proches de celles de la zone Ub (Uc et Ux).

Réponse de la CCPCM :

Ce point pourra être abordé avec les élus afin d'appliquer un CBS sur les zones évoquées.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, la collectivité pourrait utilement ajouter dans les dispositions applicables en zone 1AUx, l'obligation de prévoir un certain pourcentage de toitures photovoltaïques. Ceci apparaît d'autant plus opportun que des surfaces conséquentes sont ainsi classées dans le règlement graphique, notamment sur Genouillac.

Réponse de la CCPCM :

Il paraît difficile d'imposer un pourcentage de toitures photovoltaïques aux nouvelles constructions à vocation économique, d'autant plus que la loi encadre déjà cette thématique, sur les toitures et sur les parkings. Il faudrait donc être plus restrictifs.

Page 60, en zone A, le règlement doit être plus précis concernant les constructions et installations autorisées pour la sous-destination « exploitation agricole » en reprenant stricto sensu les dispositions de l'article L.151-11 du CU, notamment le fait que peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Réponses de la CCPCM :

Ces modifications seront effectuées.

Page 70, le règlement précise les dispositions applicables au STECAL At. Ces dispositions fixent bien les conditions de hauteur, implantation et densité, ainsi que les conditions de

raccordements aux réseaux publics. Il conviendra de préciser cependant les conditions de sécurité relatives à la défense contre les incendies conformément à l'article L 151-13 du CU, absentes dans le document arrêté.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera précisé.

Page 71, le règlement précise les dispositions applicables aux STECAL Ax. Concernant le STECAL Ax2, localisé au niveau du hameau de Montecot et ayant vocation à accueillir une activité économique (peintre), il semble nécessaire de revoir l'opportunité de son classement. En effet, les activités économiques, quelles qu'elles soient, ont vocation à s'implanter dans les zones dédiées (précisément celles délimitées par le PLUI) et non en mitage dans le territoire. Il conviendra donc de supprimer ce STECAL qui n'apparaît pas justifié, ou a minima d'apporter les justifications suffisantes à l'implantation de cette activité sur un tel site (démonstration qu'aucune alternative d'implantation est possible sur les zones économiques de la commune ou des communes limitrophes, ou en extension de ces zones d'activités).

Réponse de la CCPCM :

Cette activité est déjà implantée en zone agricole, et cet artisan ne souhaite pas se délocaliser dans une zone économique. De plus, sa nécessité en termes de surfaces d'agrandissement reste très limitée.

Également, concernant les STECAL Ax1 de 1.57 ha localisés à Linard-Malval, de 0.69 ha à Nouziers, de 0.97 ha et de 0,75 ha à Tercillat, bien que leur identification paraisse opportune à cet endroit en raison de l'existence d'une activité économique, la taille des périmètres retenus interroge et sera à justifier car ils semblent largement surdimensionnés.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus, les périmètres de ces activités pourront être revus.

Page 71, concernant les secteurs Ax1 et Ax2 qui ont une vocation économique, bien que le tableau de destinations et sous-destinations semble adapté, les dispositions littérales spécifiques (autorisation des annexes et extensions des « hébergements touristiques » et des « équipements sportifs ») semblent quant à elles inadaptées à la vocation d'une telle zone. Il conviendrait donc de revoir la rédaction, ou d'apporter les justifications nécessaires au maintien de telles règles. De même, il s'agira en conséquence de rectifier les dispositions encadrant les implantations, emprises et hauteur afin de retenir des règles cohérentes et qui encadrent l'ensemble des constructions possibles (que ce soit les annexes et les extensions, ou les constructions principales) conformément à l'article 151-13 du CU.

Réponse de la CCPCM :

Le règlement écrit sera modifié pour rectifier le chapitre 1.2 de la zone Ax. Il faudrait des précisions quant au défaut de cohérence des règles, qui sont différenciées pour les zones Ax1 et

Ax2. Les constructions principales ne sont autorisées qu'en Ax2, par conséquent, les annexes et les extensions ne sont pas réglementées de la même façon.

Il serait ainsi opportun, afin de valoriser la démarche de recherche de terrains favorables à l'implantation des énergies renouvelables, de limiter les possibilités d'implantation de centrales photovoltaïques aux secteurs Nenn et d'encadrer leurs dimensions et leur insertion paysagère par des dispositions spécifiques. Également, la délimitation de secteurs dédiés aux énergies renouvelables devra être réalisée en cohérence avec les dispositions du document cadre départemental.

Réponse de la CCPCM :

Les centrales photovoltaïques, ainsi que l'agrivoltaïsme appartiennent à la sous destination des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Par conséquent, il est impossible de l'interdire dans l'ensemble des zones du PLUI, au risque de voir certains aménagements techniques d'utilité publique interdits (postes de transformation, etc.)

Le PLUi délimite un secteur N11 pour l'aménagement d'une aire de camping-cars. La délimitation de ce secteur paraît adaptée en termes de taille mais les dispositions littérales associées interrogent car des nouvelles constructions et des nouveaux aménagements semblent nécessaires pour l'implantation d'une aire de camping-cars. Un secteur N11 est également délimité sur un étang et ses abords à La Forêt-du-Temple afin de prendre en compte la présence d'un centre fédéral de plongée. La délimitation de ce STECAL est pertinente mais elle s'avère surdimensionnée car il n'existe pas d'intérêt à retenir la partie en eau. Le caractère « limité » de sa taille semble donc largement dépassé. Plusieurs secteurs N12 sont délimités par le PLUi pour l'aménagement de bords d'étangs, d'un site médiéval et d'une via-ferrata. Ces secteurs sont opportuns mais il conviendra de revoir la dimension de certains, pour être au plus près des besoins réels, notamment concernant le secteur de 4,14 hectares à Châtelus-Malvaleix.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus, et le règlement écrit sera revu si nécessaire.

Pour le secteur Nt, page 92, la rédaction des dispositions prête à confusion. En effet, il convient de respecter une cohérence entre les articles concernant les destinations et constructions autorisées. Par exemple, l'article 1.2 précise que seules les extensions et annexes des « commerces et activités de service » sont autorisées alors que le 1.1 autorise également « l'exploitation agricole », les « logements », etc.

Une erreur de rédaction semble subsister page 94 avec la mention à une zone At, alors que le secteur en question est un secteur Nt.

Pour ce qui est de la délimitation des STECAL Nt1 et Nt2, elle semble excessive sur les secteurs de 1,15 ha de Champsanglard et de 1,02 ha à Moutier-Malcard.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus, et le règlement écrit sera revu.

Les dispositions encadrant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N semblent adaptées sauf concernant la zone d'implantation des extensions et l'emprise maximale des piscines qui restent à préciser.

Réponse de la CCPCM :

Le règlement écrit sera modifié en apportant les précisions nécessaires pour les piscines.

Dans les dispositions générales, le règlement pourrait utilement préciser les contraintes qui s'appliquent dans les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles classés au titre du RSD ou des ICPE. Il pourrait également faire figurer ces périmètres sur les plans de zonage ou sur un plan supplémentaire (servitudes et/ou contraintes).

Réponse de la CCPCM :

Les contraintes s'appliquant aux exploitations relevant du RSD ou des ICPE sont très différentes selon le type d'élevage, ou encore les différentes rubriques concernées pour les ICPE (stockage de fourrage, de fumier, etc.). Le règlement écrit ne pourrait donc pas être exhaustif. Concernant la modélisation sur le zonage, celle-ci s'avère encore plus compliquée lorsqu'on ne connaît pas le type d'élevage pratiqué, ou encore les stockages effectués dans les bâtiments, etc. Il est donc impossible d'accéder à cette requête. Enfin, ces « contraintes » sont susceptibles de changer, et les inscrire sur les plans de zonage pourrait induire en erreur.

Le règlement graphique identifie des zones 2AU (11,7 ha) sur plusieurs communes. Considérant que ces zones ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation par une modification de droit commun si elle intervient avant un délai de six ans après l'approbation (L.153-31 du CU), ces zones ne peuvent donc être maintenues car elles ne visent pas à répondre au besoin de création de logement porté par le PADD mais simplement à constituer une réserve foncière pour le futur.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

BONNAT : L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination ne semble pas avoir été réalisé sur cette commune. Le choix d'identification d'un secteur de développement économique sur les parcelles BN 141 et 142 paraît pertinent en matière de localisation (en continuité de parcelles déjà urbanisées) et d'accès (présence d'une voirie de desserte et proximité des réseaux) mais il conviendrait de justifier du volume des surfaces concernées au regard de besoins (besoins de développement des sites existants ? accueil de nouvelles entreprises ?). Pour l'OAP « Les Contredis », nous notons que la vocation de développement économique du site a bien été supprimée car peu opportune. Sur la phase 2, comme mentionné dans notre précédent avis, il pourrait utilement être prévu un accès commun similaire à celui identifié sur la phase 1. Pour l'OAP « Avenue de la Liberté », qui est localisée dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvain, il conviendrait d'ajouter la mention de cette contrainte dans le chapitre « contraintes particulières ». Pour l'aménagement de cette zone, l'OAP prévoit une desserte au Sud qui serait amenée à traverser une zone 2AU. En conséquence, il paraît nécessaire de revoir la délimitation de la zone 1AU afin d'inclure sa desserte. Sur la zone

d'activités des « Communs », l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser de 2 hectares semble destinée à l'accueil de nouvelles entreprises et devrait donc être justifiée en conséquence.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec les élus et les modifications réalisées si nécessaire.

CHAMPSANGLARD : La collectivité a conservé une zone 1AU en extension du hameau de « Le Villard ». Cette extension paraît inadaptée car elle se situe en grande partie sur un périmètre de réciprocité d'une installation agricole qui limitera fortement les possibilités de construire. De plus, sa localisation sur un hameau satellite au centre-bourg interroge alors qu'il conviendrait de renforcer la centralité et donc de favoriser le développement de l'urbanisation sur celle-ci.

Réponse de la CCPCM :

Les élus ont tenu à conserver cette zone 1AU, puisque le bâtiment est un bâtiment de stockage, et non d'élevage.

CHÂTELUS-MALVALEIX : Le classement de la zone Ut interroge car elle garde un caractère naturel sur une partie importante de sa superficie.

Réponse de la CCPCM :

En effet, les aménagements sont situés sur toute la surface. Le périmètre pourra être revu avec les élus.

GENOUILLAC Pour le secteur d'aménagement de « Les Mousseaux », il conviendrait d'identifier sur le schéma d'aménagement de l'OAP l'antenne présente. Sur ce secteur, des arbres remarquables sont présents le long de la route de desserte et mériteraient d'être préservés. L'accès de cette zone est localisé au niveau du transformateur électrique, ce choix n'apparaît pas opportun.

Réponse de la CCPCM :

L'OAP pourra être revue avec les élus.

GENOUILLAC Deux zones 1AUx sont identifiées en extension autour du site de l'entreprise EUROCOUSTIC. Il conviendrait de justifier les besoins en termes de surface sur ce site. Également, la délimitation de la zone ouest interroge car elle enclaverait une partie de la parcelle qui resterait en zone A.

Réponse de la CCPCM :

Les justifications nécessaires seront apportées.

GENOUILLAC Pour le secteur d'extension de la ZAE du Poteau, son identification semble opportune car la zone est considérée comme prioritaire en matière de développement à l'échelle intercommunale. Cependant, il conviendrait de justifier les besoins ayant conduit à retenir de telles surfaces notamment en considérant qu'elles sont destinées à accueillir de nouvelles entreprises

Réponse de la CCPCM :

Les justifications nécessaires seront apportées.

GENOUILLAC La zone Ue localisée au Nord du bourg, apparaît peu pertinente en raison de son accès difficile. De plus, l'emplacement réservé lié à la création de sa desserte apparaît complexe à aménager et consommateur d'espaces

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

GENOUILLAC Au lieu-dit « Solférino », un corps de ferme comportant plusieurs hangars et bâtiments agricoles est identifié sur plan pour un changement de destination. Ce choix ne paraît pas judicieux pour garantir la vocation agricole du site.

Réponse de la CCPCM :

L'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination ne remet pas en cause la vocation agricole du site. En effet l'identification n'oblige pas les propriétaires à faire le changement, et les bâtiments peuvent tout à fait rester à vocation agricole.

JALESCHES Le périmètre de la zone Ua semble excessif en intégrant des espaces qui ont un caractère naturel.

Réponse de la CCPCM :

Le zonage Ua a été délimité en tenant compte des unités foncières des habitations. Par conséquent, l'ensemble des jardins est identifié en trame jardin (prescription surfacique). Ainsi, aucune nouvelle construction principale n'y est autorisée, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont possibles.

LA CELLETTE La parcelle OC 164, concernée par l'OAP, est marquée par une forte pente et un paysage de qualité. La topographie ne semble pas propice à la construction de maisons individuelles dans le creux de la pente, encaissée, sans vue, et encore moins avec le plan d'aménagement de type « lotissement » suggéré qui comporte une raquette de retournement. A l'inverse, on note également une vue directe sur le clocher de l'église depuis le haut de la parcelle concernée par l'OAP. Cette parcelle semble également pertinente à préserver pour son intérêt agricole alors que d'autres alternatives de développement semblent possibles en continuité du village. Ainsi, il semble que le choix d'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle pourrait être réinterrogé ou à défaut être justifié dans le rapport de présentation et dans l'OAP au sein de laquelle l'aspect qualitatif mérite d'être développé. Il est par exemple à noter un muret en pierres plates d'une grande qualité en soubassement du talus et de la haie le long de cette route d'accès, qui constitue un élément du petit patrimoine à signaler et à protéger dans le PLUi. L'objectif de densité sur cette OAP serait également à revoir à la hausse afin d'atteindre 6 logements à l'hectare.

Réponse de la CCPCM :

Tous ces points seront abordés et re-discutés avec les élus. Cependant, la topographie du terrain permettrait d'accueillir de nouvelles constructions, puisque la pente est faible. Le muret en pierres pourrait effectivement être protégé, et la densité revue.

LA FORÊT DU TEMPLE En premier lieu, le choix de développement en extension des hameaux, au détriment de la centralité principale interroge car un tel choix accentue le mitage de l'urbanisation. Il conviendrait donc de revoir la répartition des secteurs d'aménagement sur la commune, ou de justifier de ce choix particulier au regard d'éventuels enjeux écologiques ou patrimoniaux sur les possibilités de développement en continuité du bourg. Dans la situation où un tel développement en densification et en continuité du bourg ne serait pas envisageable, le maintien d'un secteur d'extension sur le hameau du Grand Pommier serait concevable, notamment au regard de sa localisation qui ne génère pas d'étalement urbain. La desserte de ce secteur serait cependant à réinterroger car un accès commun à l'ouest serait plus opportun au regard du relief et de la configuration de la zone. Quelle que soit la situation, le maintien du secteur d'aménagement du hameau de La Graule paraît quant à lui peu pertinent, car il contribuerait à poursuivre un étalement urbain linéaire le long de la route et ne contribuerait pas à renforcer une centralité. De plus, le secteur est concerné par de multiples enjeux écologiques qui ne semblent pas permettre d'envisager une urbanisation sans impact.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront revus avec les élus

LA FORÊT DU TEMPLE Le boisement en cœur de village localisé sur les parcelles B 229, 565 et 568 mériterait un classement sous protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et une identification en conséquence sur plan.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

LA FORÊT DU TEMPLE L'identification d'un secteur Ue au niveau de l'église de La Forêt du Temple paraît opportun mais la délimitation du secteur semble largement excessive. Les parcelles 683, 290, 291 et 292 ont un caractère naturel et devraient être retirées de ce classement.

Réponse de la CCPCM :

Ce point pourra effectivement être revu avec les élus, afin de réduire la zone en fonction des projets de la collectivité.

LINARD MALVAL Le maintien des parcelles C391 et C423 en zone urbanisée n'apparaît pas pertinent car la quasi-totalité de ces parcelles est concernée par le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole.

Réponse de la CCPCM :

Ces parcelles constituent des dents creuses, faisant partie intégrante de la partie actuellement urbanisée. De plus, ces périmètres sont susceptibles d'évoluer rapidement, et ces parcelles pourront alors être construites.

Au village de « L'Aiguillon », les parcelles OA 121 et OA 122, situées en extension à l'extrémité ouest du village, sont boisées. Ce village bénéficiant par ailleurs de plusieurs terrains potentiellement constructibles, une intégration de ces parcelles à la zone naturelle limitrophe devrait être privilégiée.

Réponse de la CCPCM :

Il ne s'agit pas de boisements mais de parcelles en « friches » qui ne sont pas entretenues.

La délimitation du secteur d'aménagement 1AU de Linard apparaît pertinent. Cependant, il conviendrait de prendre en compte le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole proche qui limite la constructibilité sur l'extrême nord-ouest du secteur d'aménagement. Le schéma d'aménagement de l'OAP devrait donc être rectifié sur ce point.

Réponse de la CCPCM :

Les périmètres de réciprocité agricoles sont des suppositions. En effet, il est très compliqué de savoir quel type d'élevage se fait, et quel est le nombre d'animaux présents pour savoir quelle distance appliquer. Les règles de réciprocité ne peuvent donc pas être prises en compte dans les schémas d'aménagement ou sur le règlement graphique. Elles seront vérifiées lors d'un dépôt de permis de construire.

LOURDOUEIX SAINT PIERRE Pour le secteur d'aménagement de « les Chaumes centre », il serait pertinent de conserver l'alignement d'arbres de haute tige au centre du secteur en prévoyant dans le schéma d'aménagement sa protection et en décalant l'emprise de la future voirie. Les secteurs en extension de la ZAE des Ribattons représentent un potentiel urbanisable de 6,3 ha qu'il convient de justifier pour être maintenus, en particulier la partie Sud qui semble destinée à accueillir des nouvelles entreprises.

Réponse de la CCPCM :

L'OAP des Chaumes centre sera revue avec les élus. Concernant la ZAE, la remarque sera également revue avec les élus, qui souhaitent effectivement être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises.

Pour le secteur d'aménagement de « Rue Berniguet », un écoulement d'eau a été identifié à l'est de la parcelle avec une forte présomption de zone humide. Ce secteur devrait donc être réinterrogé, a minima faire l'objet de prospections supplémentaires, visant à confirmer ou infirmer l'existence de cet enjeu.

Réponse de la CCPCM :

Une vérification sur la présence d'une zone humide sera effectuée (mise à jour des données), ou une étude zone humide pourra être réalisée si les élus le souhaitent. Ce point sera discuté avec les élus.

Pour le secteur d'aménagement de « route d'Aigurande », des phénomènes de ruissellement ont également été constatés et risquent d'être accentués par l'urbanisation de cet îlot. Une étude hydraulique est ainsi vivement conseillée avant d'envisager son ouverture à l'urbanisation afin soit de retenir des modalités d'aménagement adaptées, soit d'éviter tout ou une partie du secteur.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

Sur le secteur des « Chaumes Nord », un verger est présent en partie Est sans faire l'objet de mesures de protection particulières dans l'OAP. Au regard de son intérêt écologique et paysager, il devrait être exclu des emprises constructibles du secteur d'aménagement.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera discuté avec les élus après l'enquête publique.

MEASNES L'identification de la zone 1AU des « Pierres Bures » apparaît peu pertinent. En effet, bien qu'elle soit en pratique proche du bourg d'Aigurande, sa localisation sur un hameau peu développé risque de favoriser la dispersion des habitants du secteur géographique. Dans l'éventualité du maintien de cette zone, le schéma d'aménagement de son OAP pourrait utilement prévoir la préservation de la frange végétalisée localisée à la limite est. Il conviendrait également de préciser la desserte envisagée pour la zone (un choix entre une desserte au milieu de la zone sur la route principale ou sur la partie ouest).

Réponse de la CCPCM :

Cette OAP sera revue. La façade végétalisée sera indiquée comme étant à protéger.

À l'ouest de la commune, un large espace a été identifié comme « élément de paysage (fonds de jardin à préserver) » alors qu'il s'agit de parcelles agricoles. Il conviendrait de justifier ce classement ou de le retirer s'il s'agit d'une erreur.

Réponse de la CCPCM :

Ces parcelles sont identifiées comme étant à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme car elles constituent un cône de vue, où de nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées. Ce point pourra être précisé dans les justifications.

MORTROUX Pour le secteur de « la Tuilerie », dont la partie sud se retrouvera en limite de zone agricole, l'identification d'un espace tampon à maintenir en jardin privatif serait pertinent.

Réponse de la CCPCM :

L'OAP sera modifiée en ce sens, afin de limiter les potentiels conflits d'usage.

MOUTIER MALCARD Le secteur d'aménagement « route de Bonnat » est bien localisé mais avec une densité effective de moins de 6 logements/hectare, il conviendra d'appliquer une densité supérieure (8 logements/hectare pour être en compatibilité avec le PADD).

Réponse de la CCPCM :

La densité de logements sera revue afin d'être en accord avec le PADD.

Le secteur d'aménagement « des Écoles » est situé à la sortie ouest du bourg, proche d'une entreprise artisanale. Il conviendrait de justifier que cette zone à vocation d'habitat ne risque pas de contrevenir au développement de cette activité et, à l'inverse, que les nuisances induites par l'entreprise restent acceptables. De plus, dans la situation où ce secteur serait maintenu, la création d'une façade végétalisée serait judicieuse pour faciliter la cohabitation entre l'activité et l'habitat. L'implantation de l'espace public paysager serait plus opportun proche de la route pour bénéficier à l'ensemble des usagers.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

NOUZIERS La présence d'un périmètre de protection d'un monument historique pourrait utilement être mentionnée dans l'OAP de « secteur bourg sud ». Pour le secteur « bourg ouest », la partie Nord semble exclue du périmètre de l'OAP ce qui interroge sur la possibilité d'accès du lot central.

Réponse de la CCPCM :

Il n'y a pas d'OAP « secteur bourg sud » à Nouziers. La partie Nord de l'OAP « bourg ouest » est bien dans le schéma de l'OAP et doit rester en espaces verts. Quant aux accès ils se font au Nord-Est ainsi qu'à l'Ouest de la parcelle, comme indiqué dans la légende.

Sur le hameau de Villebasse, la délimitation de l'enveloppe urbaine (zone Uh) apparaît relativement disproportionnée avec l'intégration de parcelles dont le caractère agricole apparaît évident. Il conviendra donc de revoir la délimitation de la zone Uh pour restituer à la zone A les parcelles qui ont effectivement un caractère agricole.

Réponse de la CCPCM :

La configuration du bâti et des parcelles est particulière sur ce hameau. En effet, si le zonage ne comprenait que les maisons et les parcelles sur lesquelles elles se situent, le bâti se verrait dans l'impossibilité d'évoluer. En effet, les limites parcellaires sont trop proches des maisons pour que des annexes ou des extensions puissent être construites. C'est pourquoi le zonage est un peu plus large, afin de permettre aux constructions principales d'évoluer. De plus, 2 dents creuses sont identifiées sur le hameau.

ROCHES Il est à noter qu'il conviendra d'ajouter la carte répertoriant les OAP sur le périmètre communal en introduction du dossier d'OAP de Roches.

Réponse de la CCPCM :

Cette erreur de mise en page sera corrigée.

Sauf justification particulière, il ne semble pas opportun, notamment en raison du boisement existant, d'ouvrir la parcelle AA 136 à l'urbanisation dans la zone Uc.

Réponse de la CCPCM :

Cette parcelle n'est pas un boisement mais une friche. Elle contient une ancienne marbrerie. Les élus ont absolument tenu à la conserver afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur la commune.

Un nombre important de bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été repéré en zones agricoles ou naturelles. Bien que cette démarche contribue à la réduction de la consommation d'espaces voués à l'urbanisation, il convient de s'interroger sur ce volume particulièrement important pour une commune d'environ 370 habitants. De plus, ce volume de nouveaux logements potentiels (au moins partiellement) doit être pris en compte dans l'estimation des besoins en foncier sur cette commune. Si l'on cumule ces éléments aux 2,3 ha d'extension urbaine à vocation d'habitat envisagés (U et 1AU), à quoi il convient d'ajouter 1,5 ha en zone 2AU, le potentiel foncier urbanisable projeté sur Roches est surdimensionné par rapport à l'objectif de création de 30 logements défini au sein du PADD (action 27).

Il convient donc de mettre en cohérence ce potentiel avec le PADD.

Réponse de la CCPCM :

Les élus de la commune ont effectivement souhaité identifier les potentiels changements de destination, et le territoire comprend de nombreuses granges qui ne sont plus utilisées et qui pourraient être rénovées. Il n'est cependant pas possible de prévoir le nombre de logements, pour plusieurs raisons : ce n'est pas parce qu'une grange est étoilée qu'elle va être rénovée, et ce n'est pas parce qu'elle est rénovée qu'elle devient forcément un logement. Les changements de destination ont cependant bien été pris en compte dans la prospective, en estimant un nombre raisonnable de nouveaux logements sur l'ensemble de la CdC, pour les 10 prochaines années. Le point concernant la 2AU pourra être rediscuté avec les élus.

Le secteur d'aménagement des Buiges comprend une partie boisée au nord qu'il conviendrait de préserver. La délimitation de la zone AU aurait ainsi dû éviter l'impact sur la végétation en limitant la constructibilité à la parcelle 31.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera discuté avec les élus

Le choix d'identifier un secteur d'aménagement sur le hameau de Montagaud paraît peu pertinent et en désaccord avec le principe de développement prioritaire sur les centralités. Son maintien contribuerait à favoriser la dispersion de la population. Il conviendrait donc de le supprimer.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera discuté avec les élus

SAINT-DIZIER-LES-DOMAINES Au nord du village des Boissières, le classement de la parcelle B280 ne paraît pas opportun car celle-ci n'a pas de caractère urbanisé (l'urbanisation est localisée de l'autre côté de la route) et son classement en Np serait logique.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera discuté avec les élus suite à l'enquête publique.

L'identification d'une zone AU sur les parcelles 777 et 1153 semble le plus opportun pour assurer un développement limitant l'étalement urbain linéaire. Cependant, le zonage de la commune conserve des secteurs U en extension en entrée nord (parcelle 1143) et sud (parcelles 761 et 762) du bourg. Ces choix ne paraissent pas adaptés car ils contribueraient à un étalement de l'urbanisation résidentielle, en rupture d'un point de vue paysager avec la morphologie urbaine actuelle du village. Concernant le schéma d'aménagement de la zone AU, il serait opportun qu'il préserve l'alignement d'arbres remarquables à l'Ouest.

Réponse de la CCPCM :

Ces points seront abordés avec la collectivité après l'enquête publique. L'alignement d'arbres sera indiqué comme étant à protéger dans l'OAP.

La délimitation du STECAL Ax1 de la Jarge interroge car son classement aurait pu être envisagé en zone U si les réseaux sont présents.

Réponse de la CCPCM :

Les réseaux sont effectivement présents, mais le secteur ne comporte que peu de bâtiments, et est relativement éloigné du bourg. Ce point sera abordé avec les élus, une zone Ux pourrait être placée sur le secteur.

TERCILLAT : Au village du Viviers, un bâtiment agricole a été délimité en zone N. Afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole, un zonage A sur ce secteur serait plus adapté.

Réponse de la CCPCM :

La zone N permet de faire évoluer les exploitations agricoles puisque les annexes et extensions y sont autorisées. Le classement en zone N n'empêchera pas la construction de nouveaux bâtiments autour de celui existant.

Le maintien de la parcelle 635, localisée dans le centre-bourg et délimitée en zone Ue devra être justifié car elle est actuellement vierge de toute construction ou aménagement.

Réponse de la CCPCM :

Cette parcelle appartient à la commune, et est accolée à la mairie, les élus ont donc souhaité lui appliquer un zonage Ue.

Le secteur « Bourg » vient s’implanter sur la partie ouest d’un vaste terrain agricole. Afin d’éviter l’enclavement de la partie est, il apparaît nécessaire de justifier la desserte agricole future.

Réponse de la CCPCM :

La nécessité de garder un accès à la parcelle agricole à l’arrière sera ajouté à l’OAP.

Remarques de forme : La lisibilité des plans de zonage est médiocre de manière générale sur les couleurs utilisées (peu de contrastes, ce qui ne permet pas de différencier les zones entre elles).

Également, les agglomérations (bourgs, villages, hameaux) mériteraient des zooms afin de bien distinguer la délimitation des zones et leurs étiquettes. Il conviendra de revoir la numérotation des pièces du PLUi car certaines sont fausses et non cohérentes avec le sommaire. Dans l’ensemble des pièces littérales (rapport de présentation, PADD, règlement...), on trouve des erreurs de frappes similaires sur les mots « Portes de ... » ou « porter ». Exemple : page 11 du PADD. Ces erreurs de frappe devront être rectifiées.

Réponse de la CCPCM :

L’ensemble de ces erreurs sera modifié

### **3.3.13 L’avis du syndicat mixte du Bassin de la petite Creuse**

Les ensembles de ces documents sont très importants en volumes et restent très techniques, et nous n’avons eu que peu de temps à consacrer à cette lecture. Les techniciens du SMBPC ont parcouru les documents en question, sans vraiment rentrer dans les détails et cherchant les informations susceptibles d’être de nature à être visée par le domaine de compétence de notre structure (GEMAPI). En première lecture les documents présentent un projet conforme à la gestion des milieux naturels et en particulier des milieux aquatiques qui peuvent être sensibles.

Il nous sera possible de refaire une lecture plus approfondie si le temps nous le permet courant juin, cependant monsieur le président du Syndicat Mixte du Bassin de la Petite Creuse valide le projet après consultation du service technique.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de l’avis du SMBPC

### **3.3.14 L’avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Après examen du projet, j’ai l’honneur de vous informer que la CDPENAF a émis, dans sa séance du 08 juillet 2025 :

- un avis favorable avec réserve sur le projet global ;

- un avis favorable avec réserve sur les extensions et annexes ;
- sur les STECAL, un avis favorable avec réserve ou défavorable (voir annexe à l'avis) pour les 23 secteurs At, Ax1, Ax2, Nenr, N11, N12, Nt1 et Nt2 ;

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de l'avis de la CDPENAF

Les membres de la CDPENAF ont émis un avis favorable, sous réserve de mieux justifier les besoins réels du territoire tant pour le logement que pour les activités et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (10 voix pour, 4 voix contre).

Réponse de la CCPM :

Tous les calculs concernant les besoins en logements du territoire sont présentés dans le tome 2 du rapport de présentation. La question de la réduction de la consommation d'espaces sera abordée avec les élus.

Au titre de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, sur les extensions et les annexes des habitations en zone A et N Les membres de la CDPENAF ont émis un avis favorable, sous réserve de compléter les dispositions concernant la zone d'implantation des extensions et l'emprise au sol maxi male des piscines (11 voix pour, 3 voix contre).

Réponse de la CCPCM :

Les modifications demandées seront effectuées

Au titre de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, sur la mise en œuvre de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) Les membres de la CDPENAF ont émis les avis favorables avec réserve et défavorables, tels que mentionnés sur le tableau des STECAL de l'annexe à l'unanimité (14 voix pour).

Réponse de la CCPCM :

Les STECAL avec avis défavorables sont étudiés ci-dessous

STECAL Ax2 pour un peintre à Bonnat, avis défavorable. Règlement pas clair. Un peintre constitue une activité économique qui trouve sa place dans les ZA dédiées.

Réponse de la CCPCM :

La rédaction du règlement sera revue si nécessaire. Concernant la présence de cette activité en zone agricole plutôt que dans une zone d'activité, on ne peut pas obliger le peintre à s'implanter dans une zone d'activité, étant donné le coût que cela supposerait pour lui. Les STECAL sont faits pour identifier ce genre d'activité en zone agricole

STECAL Ax1 à Nouziers pour un paysagiste, avis défavorable car consommation excessive d'espaces.

Réponse de la CCPCM :

La délimitation du STECAL sera revue avec les élus.

Avis défavorable sur un STECAL à Tercillat pour une entreprise de charpente, plomberie, poterie. Consommation d'espaces trop élevée.

Réponse de la CCPCM :

Le périmètre du secteur pourra être revu avec les élus.

Avis défavorable sur un STECAL à Tercillat pour une entreprise d'électricité. Consommation d'espaces trop élevée.

Réponse de la CCPCM :

Le périmètre du secteur pourra être revu avec les élus.

Avis défavorable à Champsanglard, au lieu-dit Chambon, zonage Uh D1329, ZD022. La prairie est déclarée à la PAC, et constitue une extension linéaire du village alors qu'il reste des dents creuses.

Réponse de la CCPCM :

Le secteur sera revu avec les élus. Cependant, les extensions consomment inévitablement des terres déclarées à la PAC puisque celles-ci sont très nombreuses. De plus, le fait qu'il y ait des dents creuses n'empêche pas la commune de bénéficier d'extensions, à partir du moment où elles sont comprises dans l'enveloppe foncière allouée.

Avis défavorable à Champsanglard, au lieu-dit Tirrelangue, zonage Uh, ZA186. La prairie est déclarée à la PAC.

Réponse de la CCPCM :

Les extensions entraînent inexorablement une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Les terres PAC étant très nombreuses sur le territoire, il est normal qu'elles soient parfois impactées.

Avis défavorable à La Cellette, sur le zonage 1AU du bourg, C0163 et 164. Les parcelles sont déclarées à la PAC, font partie d'un périmètre lié à la protection des Monuments Historiques, en forte pente, comprennent un muret en pierres sèches en limites de parcelles, et ont une vue directe sur le clocher.

Réponse de la CCPCM :

Ce périmètre pourra être rediscuté avec les élus.

Avis défavorable à La Forêt-du-Temple, au lieu-dit la Graulle, sur le zonage 1AU (A0026, A0428). Des parcelles sont déclarées à la PAC en périphérie du secteur, une zone humide est présente en fond de parcelle A0026 ainsi que plusieurs arbres.

Réponse de la CCPCM :

Ce périmètre pourra être rediscuté avec les élus. Concernant la présence d'une zone humide sur le fond de la parcelle, des investigations supplémentaires sont nécessaires. Ce terrain est une parcelle communale en friche.

Avis défavorable à Lourdoueix-Saint-Pierre, sur le zonage 1AUx au Cluzeau (CE70, 89, 90, 91, 101). Ce secteur constitue une très grande surface, comprenant des parcelles déclarées à la PAC.

Réponse de la CCPCM :

Le périmètre de la zone 1AUx pourra être revu avec les élus.

Avis défavorable à Méasnes, au lieu-dit les Pierres Bures, sur le zonage 1AU. Les parcelles sont déclarées à la PAC, et le secteur constitue un impact excessif sur les flux de déplacements, et nuit à une répartition équilibrée entre commerces, emplois et services.

Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus en post-enquête publique.

Avis défavorable à Mortroux, sur le zonage 1AU du bourg (B0496, 777, 936, 937). Le secteur comprend des parcelles déclarées à la PAC dans sa périphérie, et le linéaire de haies doit être préservé. Le secteur engendre une consommation excessive d'espace.

Réponse de la CCPCM :

La taille du secteur pourra être rediscutée avec les élus en post-enquête publique. L'accès aux parcelles agricoles au Sud n'est pas compromis puisque celui-ci se fait à l'Est. De plus, les parcelles comprises dans le secteur sont déjà entamées par des habitations construites le long de la route. La zone 1AU vient donc donner de la profondeur à l'enveloppe urbaine, en utilisant des parcelles qui ne sont plus déclarées à la PAC car déjà construites en partie.

Avis défavorable à Moutier-Malcard, au lieu-dit les Maisons, sur le zonage Uh (A1333, 1888, 1889). Le linéaire de haies à protéger.

Réponse de la CCPCM :

La haie sera identifiée comme étant à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Avis défavorable à Roches, sur le zonage Uc du bourg (AA136) car la parcelle est boisée.

Réponse de la CCPCM :

Cette parcelle comprend une ancienne marbrerie. Elle n'est pas boisée, mais en friche.

Avis défavorable à Roches, au lieu-dit Vieilleville (ZX033) car la parcelle consomme trop d'espaces.

Réponse de la CCPCM :

Le périmètre du secteur sera revu avec les élus.

Avis défavorable à St-Dizier-les-Domaines, au lieu-dit La Jarge sur le zonage 1AU (B981, 1237, 1238, 1239). Ce secteur consomme trop d'espace.

Réponse de la CCPCM :

Le périmètre du secteur pourra être revu avec les élus

Avis défavorable à St-Dizier-les-Domaines, sur le zonage Ua du bourg (B1142, 1143). Le secteur constitue une extension linéaire du bourg.

Réponse de la CCPCM :

Ce secteur pourra être revu avec les élus.

### 3.3.15 Décisions concernant les dérogations au principe d'urbanisation limitée

La communauté de commune Portes de la Creuse en Marche n'étant pas couverte par un schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Monsieur le président de la communauté de communes a présenté plusieurs demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Suite aux avis émis par la CDPENAF, Madame la Préfète de la Creuse a accordé, dans le cadre de l'article L.143-5 du code de l'urbanisme, plusieurs dérogations au principe de construction limitée sur les communes composant la communauté de communes.

- Le 13 octobre 2025, dans le cadre de l'article L.142-4, L.142-5, R.142.2 et R.142-3 du code de l'urbanisme, une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT a été **accordée** pour les secteurs libellés A3, A7, A8, A9 sur la commune de Bonnat ; B3, B5, B10 sur la commune de Champsanglard ; C2 sur la commune de Châtelus-Malvaleix, ; D1 sur la commune de Genouillac, E1 sur la commune de Jalesches ; F4, F7, F8 sur la commune de la Cellette ; H1, H3 sur la commune de Linard-Malval ; I18 sur la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre ; J1, J3 sur la commune de Méasnes ; M1, M3 sur la commune de Nouziers ; N4, N6 sur la commune de Roches, O5, O11 sur la commune de Saint Dizier les Domaines tels que délimités sur les plans annexés au dossier.
- Le 13 octobre 2025, dans le cadre de l'article L.142-4, L.142-5, R.142.2 et R.142-3 du code de l'urbanisme, une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT pour les secteurs libellés A4, A5 sur la commune de Bonnat ; B2 sur la commune de Champsanglard ; D6 sur la commune de Genouillac, tels que délimités sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de réduire significativement les surfaces ouvertes à l'urbanisation ou de justifier dans le document d'urbanisme ces surfaces au regard de besoins qui devront être identifiés.
- La demande concernant les secteurs libellés B11 sur la commune de Champsanglard ; C2 sur la commune de Châtelus-Malvaleix, ; D1 sur la commune de Genouillac, E1 sur tels que délimités sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de garantir la desserte agricole de la parcelle D135 ;

- La demande concernant le secteur libellé C1 sur la commune de Châtelus-Malvaleix, tel que délimité sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de garantir la desserte agricole des fonds de parcelles AE160 et AE161 ;
- La demande concernant le secteur libellé D2 sur la commune de Genouillac, tel que délimité sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de préserver les haies et alignements d'arbres existants en limites nord et sud du secteur ;
- La demande concernant le secteur libellé D4 sur la commune de Genouillac, tel que délimité sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de garantir la desserte agricole de la partie ouest de la parcelle agricole cadastrée YM 32 ;
- La demande concernant le secteur libellé E2 sur la commune de Jalesches tel que délimité sur les plans annexés au dossier a été **accordée sous réserve** de préserver les composantes arbustives des linéaires de haies localisés en limites de secteur.
- Les demandes concernant les secteurs libellés H2, H4 sur la commune de Linard-Malval ; I19 sur la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre ; J2 sur la commune de Méasnes ; K2 sur la commune de Mortroux, L1, L3, L4 et L5 sur la commune de Moutier Malcard, O3, O4 et O6 sur la commune de Saint Dizier les Domaines, P1 et P2 sur la commune de Tercillat, tels que délimités sur les plans annexés au dossier ont été **accordées sous réserve** de préserver les haies existantes ;
- La demande concernant le secteur libellé ; D7 sur la commune de Genouillac et O1 sur la commune de Saint Dizier les Domaines, tels que délimités sur les plans annexés au dossier ont été **accordées sous réserve** de préserver le linéaire d'arbres en limite ouest du secteur ;
- Le 13 octobre 2025, dans le cadre de l'article L.142-4, L.142-5, R.142.2 et R.142-3 du code de l'urbanisme, une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT a été **refusée** pour les secteurs libellés B1, B4, B9, F1, G2, I7, N5, O2 et O10 tels que délimités sur les plans annexés au dossier.

### 3.3.15 Dérogation à l'article L111.6 du code de l'urbanisme

#### 1 - RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité est le suivant :

- la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont ;
- les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

#### 2 - L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation

ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

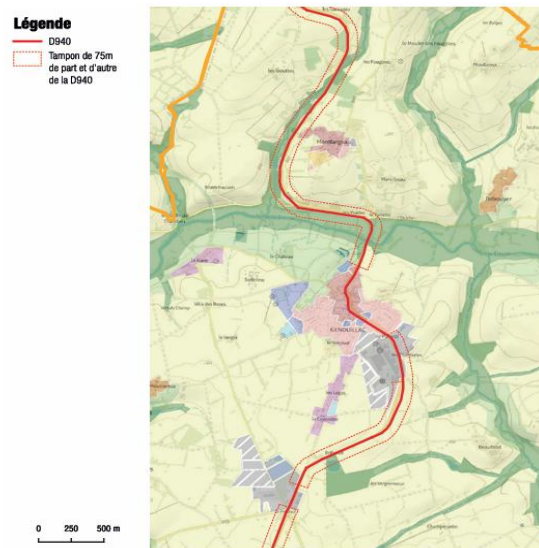
#### Localisation du secteur

Le territoire du PLUI Portes de la Creuse en Marche est traversé par la D940, allant de Guéret à Nouziers, et classée à grande circulation. Ainsi, il n'est possible de construire qu'avec un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés. Les communes concernées sont les suivantes :

- Bonnat ;
- Roches ;
- Genouillac ;
- La Cellette / Moutier-Malcard ;
- Nouziers.

Les secteurs concernés par cet amendement Dupont sont surtout des zones économiques, et notamment celles du Poteau et de Bellevue sur la commune de Genouillac. Le hameau de Montfargeau est également concerné.

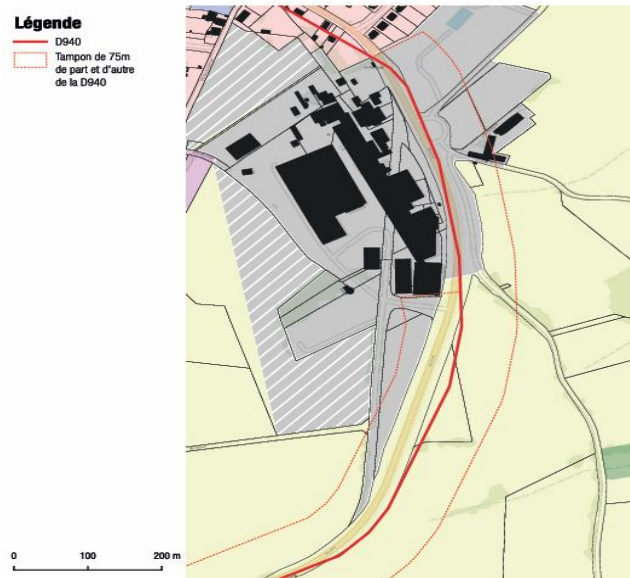
Ces secteurs vont donc faire l'objet d'une étude dérogatoire à la Loi Barnier, permettant ainsi d'y réduire le périmètre d'inconstructibilité le long de la route D940 classée à grande circulation.



#### - Secteur n°1 - Zone économique de Bellevue

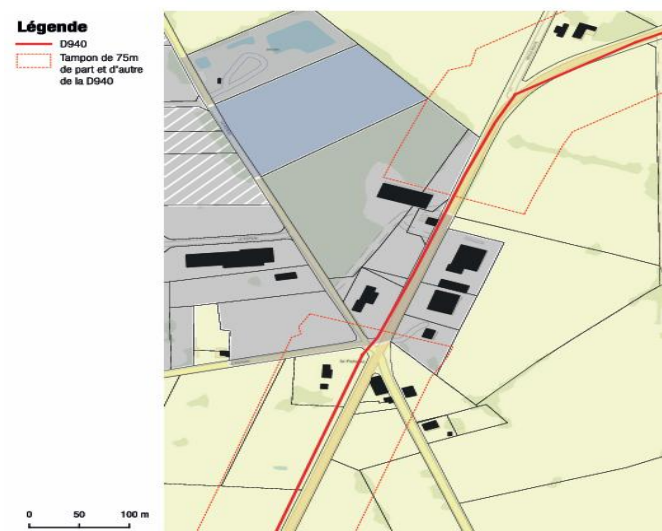
La collectivité souhaite autoriser l'agrandissement de la zone économique de Bellevue, le long de la RD940. Il s'agit en effet d'une zone d'extension à vocation économique sur le zonage, en partie grevée par le périmètre de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

La présente étude a pour objectif de justifier la réduction de cette bande inconstructible



### Secteur n°2 - Zone économique de du Poteau

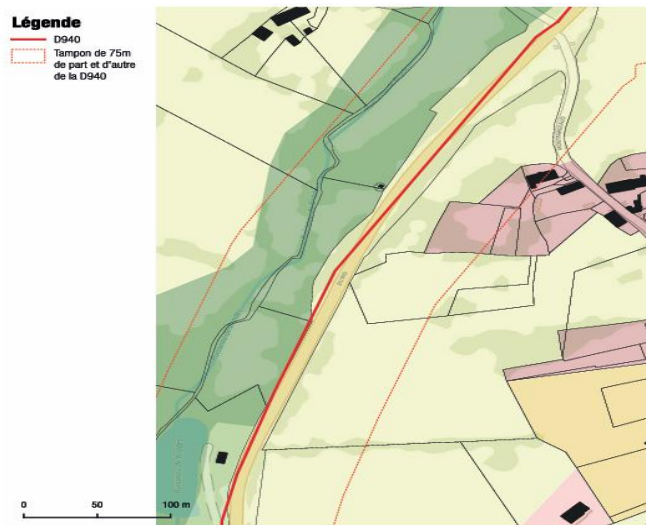
La collectivité souhaite autoriser l'agrandissement de la zone économique du Poteau, le long de la RD940. Il s'agit en effet d'une zone d'extension à vocation économique sur le zonage, en partie grevée par le péri mètre de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. La présente étude a pour objectif de justifier la réduction de cette bande inconstructible



### Secteur n°3 - Zones d'habitat

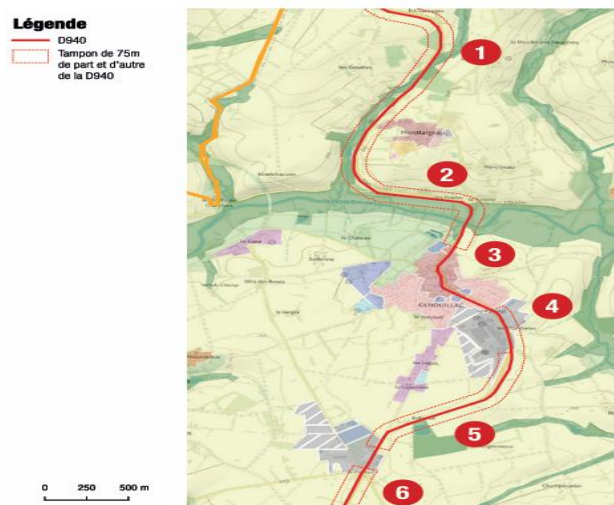
Le hameau de Montfargeau est en partie grevé par la loi Barnier. Afin d'autoriser les constructions à moins de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route, le périmètre

d'inconstructibilité doit également y être réduit à 10 m à partir de l'axe de la route. Tous les secteurs d'habitat diffus sont également concernés, afin que chaque habitation située le long de la départementale puisse construire des annexes.



Conclusion de l'étude réalisée et intégrée au dossier

Au regard de tous les éléments étudiés, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 10 mètres de l'axe de la RD940. Cette dérogation touche les parcelles détaillées sur les 6 séquences exposées ci-après. La diminution du périmètre d'inconstructibilité lié à la RD940 sur ces parcelles n'aura pas d'impact particulier sur l'ensemble des aspects vus dans l'étude. En effet, les zones concernées sont déjà urbanisées, à vocation économique ou d'habitat, et l'implantation de nouvelles constructions ne viendra pas augmenter les aspects négatifs existants. De plus, l'implantation de nouvelles constructions, permise par cette dérogation, vient répondre aux enjeux énoncés dans le PADD du PLUi, afin de soutenir et développer l'économie locale. Les impacts en termes paysagers sont pondérés par les exigences du règlement écrit, mais également par l'impact visuel actuel des secteurs existants.



## 4 Observations et réclamations du public

### 4.1 Analyse comptable

L'enquête publique s'est déroulée du 5 décembre 2025 au 13 janvier 2026 inclus, elle s'est bien déroulée hormis le dernier jour, à la dernière heure, où Madame Françoise CHANDERNAGOR a demandé le prolongement de l'enquête publique au motif d'un vice de procédure concernant l'affichage de l'avis d'enquête, la durée et l'accessibilité au dossier. Le commissaire enquêteur estimant que toutes les conditions étaient réunies pour respecter la procédure il n'y avait donc pas lieu de prolonger la durée de l'enquête.

En ce qui concerne l'affichage j'ai procédé à sa vérification et je détiens la preuve photographique de la présence des affiches dans chacune des mairies (ces éléments figurent dans le présent rapport d'enquête).

En ce qui concerne les délais de l'enquête publique ceux-ci ont été prolongés de 10 jours supplémentaires contrairement à ce qui est annoncé afin de respecter le temps nécessaire au public pour déposer des observations.

En ce qui concerne l'accessibilité au dossier il est précisé sur l'avis que le dossier d'enquête serait présent sur un support papier **ou** numérique (annexe 1). Sur l'arrêté, à l'article 3 il n'est pas spécifiquement précisé la nature du dossier (annexe 2). Et chaque mairie a été destinataire, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025, d'un mail dans lequel se trouvait un lien permettant l'accès à l'ensemble du dossier (annexe 3). De plus le lien inscrit sur l'affiche permettait au public d'avoir directement l'accès à partir de leur propre ordinateur au dossier.

Les temps d'échanges, de dialogues et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont restés courtois.

Dans l'ensemble, la participation du public a été faible.

#### 4.1.1 Participation

Au cours de l'enquête, la participation du public a été faible puisque seulement 12 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur, laquelle a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations.

En outre, 32 contributions ont été recueillies.

#### 4.1.2 Répartition des observations

- ❖ 10 contributions ont été déposées sur le registre papier
- ❖ 5 contributions ont été annexées au registre papier
- ❖ 11 contributions ont été déposées sur le registre numérique
- ❖ 6 contributions ont été déposées sur la boîte mail

**Total : 32 contributions dont 2 en doublon**

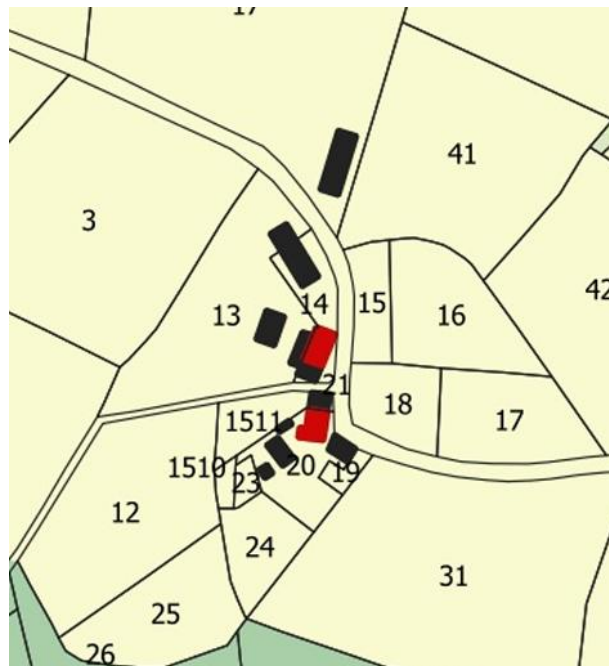
## 4.2 Analyse des observations

La majorité des observations étant des demandes particulières, spécifiques au zonage, le commissaire enquêteur a décidé de présenter chaque déclaration individuellement, précédée du numéro d'identification individuelle à chaque observation.

Les réponses de la Communauté de communes sont reproduites ci-dessous telles quelles figurent au mémoire en réponse.

### Observation RP1 :

Domiciliée sur la commune de MOUTIER MALCARD, Mme DELANNOY demande à faire passer ses parcelles de terrain cadastrées section C 3, 13, 14, 21 et 1511 en zone naturelle à destination touristique (STECAL) pour son projet de parc résidentiel de loisirs (PRL). Il s'agit d'un accueil touristique à la forme d'hébergement insolite (voir un flyer, une notice explicative ainsi qu'un plan en annexe).



### Réponse de la CCPCM :

Tous les bâtiments nécessaires au projet étant existants, il n'y a pas nécessité de délimiter un STECAL. La grange est elle aussi déjà identifiée comme pouvant changer de destination, les aménagements prévus à l'intérieur pourront donc être réalisés, sous réserve que le changement de destination soit accordé par la CDPENAF.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Le projet de Mme DELANNOY étant réalisable dans les conditions actuelles son observation n'appelle aucun autre commentaire de ma part.**

### **Observation RP2 :**

Monsieur WOOD J P a déposé un document d'une page sur lequel il indique :

Annoncée dans la publication de la commune de Bonnat « La Bonn'Actu N°60 » cette enquête publique a pour but de recueillir les observations et propositions du public sur ce sujet.

- Il aurait été judicieux de créer un lien permettant de consulter et télécharger le dossier moins complexe et moins sophistiqué que celui proposé !
- Le dossier est présenté comme une « harmonisation du droit de l'Urbanisme sur le territoire intercommunal ». Un tel projet voulant imposer un cadre d'urbanisation unique à des Communes qui ont été regroupées de façon totalement artificielle qui ne sont fédérées ni par leur histoire ni par leur situation géographique ni par leur rattachement administratif intra-départemental (communes appartenant à cette communauté et dépendant d'un autre canton ou appartenant à un canton et rattachées à une autre communauté). Qu'ont en partage les communes de Measnes et Jalesches ou Tercillat et Champsanglard ?

### **Réponse de la CCPCM :**

- L'entièreté du dossier de PLUI était consultable de différentes manières lors de l'enquête publique : consultable et téléchargeable depuis le site Internet de la collectivité, donc depuis n'importe quel ordinateur ou téléphone portable, consultable en format papier lors de toutes les permanences de la commissaire enquêtrice, ainsi qu'au siège de la collectivité. Malheureusement, le dossier étant très volumineux, il n'est pas possible de le déposer dans son entièreté sur le site Internet de la collectivité, d'où l'utilisation d'une plateforme.
- La remarque concernant les communes comprises dans la communauté de communes des Portes de la Creuse en Marche n'est pas du ressort du PLUi. De plus, il n'est pas possible d'en définir le périmètre en fonction de ce que « partagent » les communes puisque la compétence urbanisme est intercommunale.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Un lien a bien été créé pour consulter le dossier par informatique.**

**La composition de la communauté de communes et des communes la composant n'est pas l'objet de l'élaboration d'un PLUI cette observation est donc sans objet dans le cadre de cette enquête.**

L'examen de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) permet de constater que cet avis est particulièrement négatif et met en lumière de nombreuses lacunes et incohérences :

- Résumé non technique peu illustré et insuffisant, où sont absents les éléments d'analyse territorialisée.
- Des incohérences dans les besoins en logements basés sur un taux de croissance annuel en totale contradiction avec la tendance démographique constatée (tant au plan régional que local).
- Un état des lieux imprécis concernant le parc de logements vacants, la mobilisation du parc existant devant permettre de lutter contre l'artificialisation des sols.
- Une surestimation du coefficient de rétention qui encourage la consommation d'espace.
- Une absence d'analyse précise sur l'impact relatif aux déplacements et aux conflits d'usage en cas de changement de destination des bâtiments agricoles.
- Les projets d'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'investigations naturalistes ni d'inventaires « zones humides ».
- Les productions de logements supplémentaires injustifiées.
- La détermination d'indicateurs de suivi dont la pertinence et la finalité ne sont pas indiqués.
- Des consommations d'espaces Naturel, Agricole et Forestier (NAF) trop importants (près de 20 hectares !) et une « mobilisation » totale de terrains de 38 hectares.
- Bien qu'énoncée, la protection des espaces naturels n'est pas traduite dans le règlement.
- La gestion de la ressource en eau n'est pas correctement traitée et la question de l'assainissement collectif non-conforme dans certaines communes bien que constaté ne fait l'objet d'aucune mesure de correction. Aucune information sur la conformité des installations d'assainissement autonomes.
- En conclusion ce rapport se montre sévère en considérant que « le scénario d'évolution démographique apparaît peu réaliste, en décalage avec les tendances constatées... que les perspectives de consommation d'espaces NAF devraient être ré-évaluées et réduites... l'évaluation environnementale présente diverses insuffisances et largement inaboutie, le projet de PLUI réinterrogé...
- Le projet de PLUI ayant été confié à la Société KARTHEO, dans des conditions financières non connues mais à la charge de la collectivité, l'avis de la MRAe se montre particulièrement critique. La qualité de la prestation est fortement remise en cause. Il apparaît donc que l'approbation en l'état de ce PLUI par le Conseil Communautaire ne saurait être envisagée.

#### Réponse de la CCPCM :

Le résumé non-technique est, comme son nom l'indique, un résumé des différents tomes compris dans le dossier de PLUi. Il fait état d'un résumé du diagnostic, du PADD, ainsi que de la consommation d'espaces sur le territoire. Pour plus d'informations, il est conseillé d'aller consulter spécifiquement chaque pièce du dossier.

Le besoin en logements est calculé en comprenant deux éléments : le « point mort », ou le nombre de logements nécessaire pour conserver la même population qu'en 2021, afin de palier le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage) ; ainsi que le « choix politique » d'accueil de population et les logements nécessaires pour y parvenir. Ici, les élus ont choisi d'opter pour une volonté d'accueil de population, justement pour éviter que la

population ne continue de diminuer, et pour assurer le dynamisme de la collectivité. Il est tout de même important de rappeler que même si la collectivité a choisi d'adopter un scénario d'accueil de population et non de régression voire de stagnation, la consommation d'espace finale engendrée par le PLUi ne dépasse pas les objectifs fixés par la loi et le SDRADDET Nouvelle-Aquitaine.

- Les données concernant les logements vacants sont issues de l'INSEE. Malheureusement, il n'est pas possible de recueillir des données plus précises, puisque les élus ou même le bureau d'études n'ont pas connaissance ni de l'état des logements concernés, ni des potentiels projets des administrés concernant d'éventuelles rénovations de logements vacants. Par ailleurs, ces logements sont très coûteux à remettre en état, et ne correspondent pas forcément aux désirs des habitants de la communauté de communes, ou de potentiels nouveaux arrivants (logements souvent situés dans les bourgs, avec de la mitoyenneté, de petits espaces de jardins, etc) qui recherchent plutôt des corps de ferme à rénover, ou des maisons en dehors des bourgs, avec de l'espace autour.
- Le calcul du taux de rétention a été fait en fonction du travail des élus, qui ont estimé, pour chacune des dents creuses, la probabilité qu'elle soit ou non, vendue pour être construite, ou construite dans les 10 prochaines années.
- L'affichage de la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles dans le PLUI n'augure en rien de son effectivité. En effet, cela ouvre simplement la possibilité pour le pétitionnaire de déposer un permis de construire, qui est soumis à un avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette commission prend notamment en compte, entre autres, les potentiels conflits d'usage entre exploitants agricoles et administrés.
- Les « investigations naturalistes » ne sont pas demandés au stade du PLUI. Ce sont les futurs projets qui devront se soumettre à la réglementation IOTA pour savoir si oui ou non il y a nécessité d'étude d'impact. Concernant les zones humides, les zones humides potentielles ont bien été prises en compte et épargnées de toute urbanisation puisqu'elles sont situées en zone Naturelle Protégée, où toute construction est interdite. Là encore, il appartient au porteur de projet de se conformer à la loi et en particulier la loi sur l'eau lors du dépôt de son PC.
- Les calculs du nombre de logements nécessaire pour les 10 prochaines années sont expliqués plus haut.
- Les indicateurs de suivi permettent d'évaluer les impacts du PLUI au bout de 6 ans après son approbation. Ils permettent donc de comparer les réels impacts du projet avec ceux de l'évaluation environnementale. Concernant leur pertinence, ils ont été choisis en fonction des impacts potentiels de l'application d'un PLUI sur la communauté de communes, concernant toutes les thématiques évoquées (logements, emploi, protections environnementales, etc.)
- La consommation d'espaces NAF du PLUi est en conformité avec la loi et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, et correspond aux objectifs de la loi climat et résilience concernant la réduction de la consommation d'espaces.

- La protection des espaces naturels énoncée dans le PADD est appliquée de nombreuses manières : les espaces naturels les plus sensibles (espaces protégés et inventoriés), ainsi que les zones humides, ou encore les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques majeurs sont classés en zone Naturelle Protégée, où toute construction est interdite. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation thématique trames verte et bleue impose des protections sur l'ensemble du territoire (sur les haies et boisements dans les corridors écologiques), ainsi que des compensations en cas de destruction inévitable.
- La gestion de la ressource en eau n'est pas du ressort du PLUi. En effet, lorsque des manquements sont constatés sur les réseaux, soit les zones d'urbanisation sont évitées (par exemple lorsqu'elles appartiennent à un schéma d'assainissement et que les STEU ne sont pas conformes et que la commune est dans l'incapacité de faire les travaux nécessaires), ou bien la commune est d'accord pour engager des travaux et dans ce cas, les permis ne seront accordés que si les travaux sont faits. Il en est de même pour la défense extérieure contre l'incendie : si une zone constructible n'est pas couverte, alors le permis de construire ne sera accepté que si la zone est couverte. L'assainissement autonome ne relève pas non plus du PLUi, celui-ci ne disposant d'aucun levier pour s'assurer de la conformité des installations.
- Concernant l'avis de la MRAe, une réponse a été donnée point par point, que tous les administrés ont pu consulter lors de l'enquête publique. Il s'avère que la plupart du temps les recommandations de la MRAe ne relèvent malheureusement pas du PLUi, ou bien que les données ne soient pas disponibles ou encore insuffisantes (logements vacants, ressources en eau). Il est donc impossible pour les élus d'y répondre. D'autres documents ou structures sont chargées de ces sujets, ou bien ces problématiques sont traitées au stade du projet, et non du PLUi.
- Il convient également de souligner que la « qualité de la prestation » a été soulignée par d'autres PPA dans leurs avis, contrairement à celui de la MRAe.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

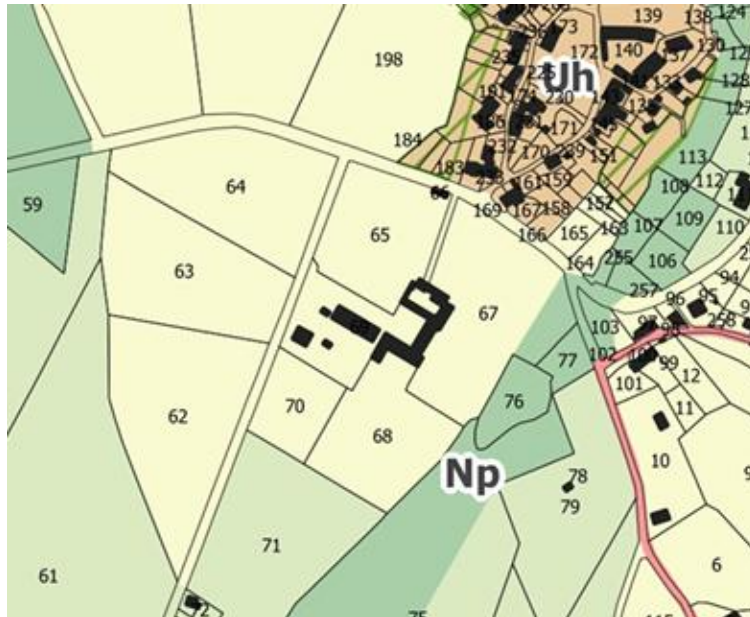
**Il réside à travers ces observations une incompréhension entre la volonté politique des élus à impulser un dynamisme en termes de démographie dans les années à venir, et la constatation d'un déclin actuel. Le public ne dispose pas du même regard qu'un élu sur le développement futur de l'urbanisation. Cette différence de point de vue est souvent mise en avant dans plusieurs observations des PPA et du public.**

**Qu'il s'agisse de la composition des logements vacants, du coefficient de rétention, des possibilités de changement de destination, de la protection des espaces naturels ces éléments ont tous vraisemblablement été analysés sur chacune des communes par les élus mais pour autant ces éléments ne sont pas perçus par cette personne.**

**En revanche les objectifs du STRADETT actuels ne sont pas respectés puisqu'il faudrait atteindre une consommation maximale de 35 ha contre les 38 ha calculés avant l'adoption du nouveau STRADETT.**

### Observation RP3

Madame BARTHELEMY épouse CAZADE Antoinette, domiciliée sur la commune de BONNAT au 14 Grandsagne, elle demande que les parcelles cadastrées BM 62,63, 64, 65, 67, 68, 69, 70 soient classées en zone Agricole AT (STECAL activité touristique en zone agricole) en vue d'un projet touristique comprenant logement insolite/camping/roulotte.



Réponse de la CCPCM :

Cette demande sera étudiée avec les élus. Cependant, ne comportant pas plus de détails (notamment un plan plus précis d'implantation, ainsi qu'un délai de réalisation), il apparaît difficile d'accorder cette demande. En effet, la consommation d'espaces est un sujet primordial lors de l'élaboration d'un PLUI, et il est important que les projets en zones agricole et naturelle soient avancés et structurés avant de leur octroyer des surfaces constructibles.

#### Analyse du commissaire enquêteur :

**La demande de Mme BARTHELEMY nécessite d'être étudiée avec plus de précision par les élus si elle dispose d'un projet concret et à court terme, afin de ne pas créer une réserve foncière et donc grignoter des hectares en plus.**

### Observation RP 4 :

Monsieur COUTELLE Régis, domicilié 43 Le Breuil commune de Mortroux, propriétaire des parcelles cadastrées 452, 735, 736, 737, et 757 indique que celles-ci sont en totalité à l'état de parc et jardin entièrement bornées et clôturées. Les parcelles 452, 735, 737 et 757 sont en Ua « Zone Urbaine ancienne présentant une mixité d'usages ». La parcelle 736 est en partie en Ua

« Zone Urbaine ancienne présentant une mixité d'usages comportant des éléments de paysage (protection fond de jardin) et en partie zone Agricole. Je souhaite que cette parcelle 736 soit classée en zone Ua dans son intégralité, et que les parcelles 452, 735, 737 et 757 restent en zone Ua.



Réponse de la CCPCM :

Même si les parcelles ont une prescription de trame jardin, elles appartiennent à la zone Ua. Quant à la parcelle 736, elle est d'une surface trop importante pour être entièrement en zone Ua, car cela générerait une consommation d'espaces supplémentaire pour la collectivité. De plus, et de manière globale, s'il s'agit du jardin attenant, les élus se sont accordés pour dire que les administrés ne souhaiteraient a priori pas que ces parties de parcelles soient constructibles, puisqu'il s'agit justement de jardins, et que les habitants de territoires ruraux recherchent de grands espaces autour de leur maison. Si ces espaces étaient comptabilisés comme complètement constructibles, mais non utilisés pour construire de nouveaux logements, la collectivité serait alors grevée d'autant de logements qu'il serait possible d'implanter ailleurs. En effet, la loi, et les calculs adaptés à la CC imposent un nombre de logements maximum à implanter sur les 10 prochaines années.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Sans projet concret de construction de maison d'habitation à ce jour sur les parcelles citées ; conservant la possibilité d'implanter des annexes ; et dans l'intérêt collectif de répartir les surfaces urbanisables sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes comme l'exige la loi, je préconise de ne pas donner suite à la demande de M. COUTELLE.**

#### **Observation RP5 :**

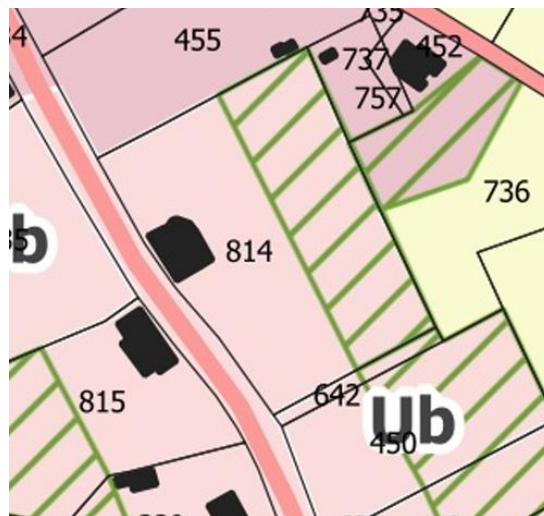
Monsieur CHANDERNAGOR Thierry, RP 5 (annexe RP3 - 11 documents)

Il m'a confié une lettre cosignée par Monsieur COUTELLE Régis et Monsieur PINEL Christian constituée de 2 pages en annexe RP3 et d'un courrier individuel de 9 pages dont les éléments sont les suivants :

1er courrier adressé à Monsieur le Maire de Mortroux et au Président de la communauté de communes.

A l'occasion de la révision des documents d'urbanisme de la commune de Mortroux, nous souhaitons appeler votre attention sur ce qui nous paraît constituer des anomalies de l'actuel carte communale, en particulier sur le village du Breuil, où les cosignataires de la présente sont, tous trois, propriétaires.

- Il s'agit d'abord de la situation des parcelles 735, 736 et 757 qui constituent un élément foncier clôturé, entourant une maison d'habitation, et à l'état de parc-jardin pour la totalité.  
Or, lors de l'acquisition récente de cet ensemble immobilier par Monsieur COUTELLE, cosignataire, ce dernier a eu la surprise d'apprendre que la vente était soumise au droit de préemption de la SAFER, la parcelle 736 (qui représente l'essentiel de son jardin) étant considérée comme terrain agricole !
- C'est également le cas des parcelles 814 et 642, pour partie, alors qu'elles sont rattachées, d'un seul tenant, à la maison d'habitation de Monsieur Thierry CHANDERNAGOR, également cosignataire de la présente.



Ces parcelles sont, en totalité, à l'état de parc et jardin clôturé. En cas de vente de la maison, la SAFER pourrait donc exercer son droit de préemption sur une partie du parc considéré comme terre agricole. C'est une négation de la réalité du terrain !

Réponse de la CCPCM :

Le PLUI s'est attaché à prendre en compte dans sa zone U les unités foncières, justement pour éviter ce genre de problème (avec l'utilisation de la trame jardin pour éviter de comptabiliser

des dents creuses qui n'en sont pas). Seulement, certaines parcelles, comme la 736, sont de taille trop importante pour être prises en compte dans la zone Ua dans leur intégralité, et ont été redécoupées entre la zone Ua et la zone A. Il est donc vrai que lors d'une vente, le notaire va notifier à la fois la SAFER pour la partie en zone agricole et la collectivité pour la partie en zone Ua. Cette double notification n'est en fait pas problématique puisque la SAFER n'a aucun intérêt à préempter sur un espace de jardin, qui ne participerait pas au maintien d'une exploitation agricole viable. De plus, pour une bonne coordination des actions, la loi impose aux SAFER d'informer le maire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner sur des biens situés sur sa commune.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

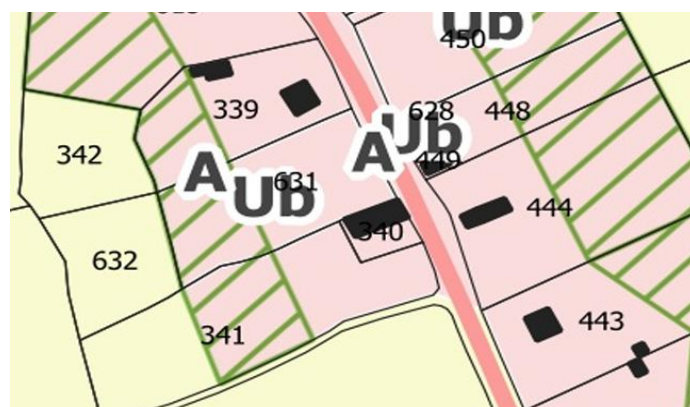
**Les surfaces de terrain entourant les maisons étant très importantes le classement en zone U de l'intégralité des parcelles impose de ce fait le classement en dent creuse, or il n'est pas prévu, ni souhaitable, de construire une habitation supplémentaire sur ces parcelles. Grâce à ce classement en fond de jardin les propriétaires disposent donc d'un droit de construction d'annexe, sans pour autant monopoliser les possibilités de construction pour l'ensemble de la population composant la communauté de communes.**

**En revanche, il est vrai que les droits de préemption de la SAFER et de la collectivité s'appliquent, et même si la SAFER n'a pas d'intérêt de préempter peu de surface, cette situation peut engendrer des conflits de préemption entre collectivité et SAFER et de potentiels problèmes juridiques à l'avenir.**

**En ce qui concerne les parcelles appartenant à Monsieur CHANDERNAGOR elles ne sont pas classées en zone agricole mais bien urbanisable.**

Monsieur CHANDERNAGOR Thierry (suite)

- Enfin la situation des parcelles 340 et 341, appartenant à Monsieur Christian PINEL, est encore plus surprenante, quand on précise que la maison et le terrain concernés, sont, en totalité, inscrits en zone non constructible... alors qu'il existe une construction dessus !



A l'évidence, l'administration, chargée de l'instruction du dossier d'urbanisme, a eu la « main lourde », dans sa volonté de réduire les zones constructibles par rapport au PLU communal préexistant, qui respectait les limites cadastrales.

Où le bât blesse, c'est qu'il n'appartient pas aux fonctionnaires d'opérer les choix et retenir les principes régissant l'urbanisme de la commune, mais bien aux élus et aux élus seuls, parce qu'ils sont l'émanation du suffrage universel : les élus décident, dans l'intérêt des populations, l'administration exécute.

L'arbitraire du découpage actuel ne peut pas être maintenue, et nous espérons donc que vous aurez à cœur d'apporter une réponse favorable à notre requête, en plaçant tous les terrains précités en zone constructible. Le pragmatisme doit l'emporter sur le dogmatisme.

Nous comptons sur vous, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre parfaite considération.

Réponse de la CCPCM :

Les parcelles 340 et 341 sont bien en zone Ua, elles sont donc constructibles, ce qui n'était effectivement pas le cas dans le document précédent. Lors de l'élaboration de leur PLUi, les élus ont pu prendre des décisions, malheureusement contraintes (notamment par rapport à la réduction de la consommation d'espaces) par la loi, le SRADDET, ou encore les services de l'État.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Il y a, à l'évidence, une erreur d'interprétation de Monsieur CHANDERNAGOR puisque les parcelles citées sont bien constructibles. En ce qui concerne les observations politiques ces éléments n'étant pas l'objet de l'enquête il n'y a pas lieu d'apporter de réponse.**

2ème courrier demandant à être annexé au registre de Bonnat

Il aura fallu six années (2019 à 2025) pour élaborer un PLUI de plus de mille pages de documents, qui engage l'avenir d'un milieu rural profond dont l'urbanisme est resté plutôt stable depuis des décennies.

Tout cela pour accoucher d'un document purement technocratique dont le seul objectif est de restituer la moitié de terrain à bâtir et qui aura coûté à la collectivité la bagatelle de 150 000 euros environ.

La complexité du document est telle que la consultation « ex abrupto » de la population paraît peu sérieuse. C'est un leurre de penser qu'une enquête publique, sur une durée d'un peu plus d'un mois, en pleine trêve des confiseurs, peut être efficace et recueillir l'avis des populations. Tout comme les réunions dites d'information dont le caractère (partie illisible) n'a échappé à personne. C'est se moquer du monde !

Il est rappelé que le document soumis à l'enquête doit être « l'expression d'un projet politique », en matière d'urbanisme, anticipant les évolutions en matière de logement...mais il est à parier que les choix opérés par l'administration et par le bureau d'études sont largement passés au-dessus de la tête des élus de la CCPCM, qui sont de braves gens, pleins de bon sens...mais désormais perdus dans le maquis des normes, textes et structures qui gravitent autour des projets d'urbanisme.

Le choix, dit politique, aboutit donc, à l'inverse de ce que souhaitent les élus ; ils sont pris en otages et s'excusent en disant « on n'a pas pu faire autrement » !!!

J'ai personnellement assisté à deux réunions publiques d'information où, au milieu d'une faible assistance, j'ai manifesté ma vive opposition à ce qui se tramait : les élus présents à cette réunion m'ont alors fait part de leur (partie illisible) avec mes positions et m'ont avoué leur impuissance.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note des remarques. Cependant, il est important de préciser que de nombreuses réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure, permettant ainsi à chacun de s'exprimer, sans aucun « caractère intimiste » puisque ces réunions étaient ouvertes à tous et l'information largement reléguée en amont. Un document nommé « bilan de la concertation » est d'ailleurs présent dans le dossier, résumant toutes les mesures prises durant l'ensemble de la procédure. Le document, et en particulier le projet politique a bien été porté et décidé par les élus, et non le bureau d'études ou les services de l'État. Les élus ont bien sûr été soumis à des contraintes, imposées par la loi, auxquelles ils ont dû faire face, trouver des solutions, et s'adapter. Leur projet est tout de même loin d'être « à l'inverse » de ce qu'ils souhaitent, puisque le PLUI va permettre d'aborder le développement du territoire dans son ensemble, et pas juste l'habitat, le tout en ayant des perspectives raisonnées et logiques compte tenu des contraintes actuelles. Quelle que soit l'opposition manifestée, les lois sont les mêmes pour tous, et les élus de la collectivité ont fait au mieux pour assurer le développement de leur territoire. En effet, dans quelques années, il sera impossible d'effectuer de nouvelles constructions sans PLUI répondant aux exigences de la loi climat et résilience. Les élus ont également dû faire face à l'obligation de réduction de 50% de leur consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les observations politiques ces éléments n'étant pas l'objet de l'enquête il n'y a pas lieu d'apporter de réponse.**

Ce qui se passe pour l'élaboration du PLUI est parfaitement antidémocratique et dicté par la seule volonté de l'administration centrale.

Rappelons le contexte :

C'est « l'accord de Paris » adopté le 12 décembre 2015, suivi de la loi climat et résilience qu'ont fixé un certain nombre d'objectifs, notamment pour réfréner une urbanisation galopante, consommatrice d'espaces naturels. Tout le monde a applaudi des deux mains à la mise en œuvre de ces choix politiques...sauf que, dès 2021, le système a été dévoyé par les élus des communes urbaines (80% de la population sur 20% du territoire).

La loi du 22 août 2021 élargit le contexte urbain au milieu rural. Il est indiqué, textuellement, que dans la réglementation d'urbanisme, chaque fois qu'apparaît le terme « urbain », doit être inséré automatiquement le mot « rural » !

Ainsi seront « renaturés » les « sols artificialisés ». On pense bien sûr, au béton, à l'asphalte, au bitume. Mais, oh ! surprise ! l'annexe de l'article R 101.1 du code de l'urbanisme (d'origine

réglementaire, donc administrative) fait apparaître dans la liste les surfaces artificialisées à combattre, « les surfaces à usage résidentiel... dont les sols sont couverts par une surface herbacée ». Vous avez bien lu : les pelouses des maisons d'habitations, les jardins rentrent, de façon « scélérate », dans les surfaces artificialisées, ce qui pénalise lourdement le milieu rural au profit du milieu urbain, dont l'effort de limitation consenti par les villes sera diminué d'autant.

Cet artifice est tout à fait spécieux, scandaleux, mais les élus ruraux se sont fait surprendre, les villes ayant en France une position politique tout à fait dominante.

Ainsi les campagnes sont-elles amenées à restituer, en moyenne nationale 50% des terrains à bâtir.

Il s'agit bien d'une moyenne (médiane) l'objectif pouvant se situer entre 0 et 100% !

Chaque région a d'ailleurs la possibilité de moduler le chiffre retenu. Or, la Région Nouvelle Aquitaine, a, depuis l'agglomération urbaine de Bordeaux, décidé, dans sa grande mansuétude, d'affubler la Creuse d'un coefficient de restitution de seulement 49%. Bel effort, ou hérésie, quand on sait que la loi a prévu qu'en fonction « de la diversité des territoires urbains et ruraux, et des besoins liés au développement rural, ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses », les objectifs peuvent être modulés (art L 141-8 du code de l'urbanisme).

Comment peut-on admettre que le département de France qui se dépeuple le plus vite, qui connaît le plus faible PIB par habitant de métropole, puisse être classé « en position médiane, peu ou prou, en matière de réduction des surfaces à bâtir ! Cela défie l'entendement !

Les objectifs à atteindre, pour la Creuse, s'expriment en termes d'accueil de nouveaux venus, d'équipement et de services, en même temps qu'une préservation des espaces affectés aux activités agricoles. En ce qui concerne ce dernier point, on peut se rassurer : il n'y a pas de déprise des surfaces agricoles.

Si l'on prend, pour exemple, la commune de Mortroux, la base de données européenne d'occupation biophysique des sols (« Corine Land Cover ») les territoires agricoles représentaient 90.8% en 2018, chiffre identique à 1990 (90.8%) dont prairie 51.8%, zones agricoles hétérogènes 39%, forêts 6.6% et zones urbanisées 2.6%.

Les auteurs de l'étude ne s'expriment pas autrement : « Le territoire d'étude a connu peu de grandes évolutions, toutes étant liées à l'activité agricole (partie illisible) et d'ajouter « La comparaison du tissu bâti entre 1950 et 2018 révèle une très faible urbanisation du territoire, ces dernières années ».

**ALORS, POURQUOI VIENT-ON ARTIFICIELLEMENT LIMITER DE 50% UNE URBANISATION DEJA FAIBLE ???**

Au nom d'une bureaucratie dévorante, d'un dogme d'uniformisation, d'une (partie illisible) des normes !

Le mot recherché est la planification, la réglementation, il faut corseter les initiatives, mettre un (partie illisible) à la liberté de construire.

Du passé la Creuse n'a pas à rougir, elle a durant des décennies appliqué des règles d'urbanisme simples qui ont permis de préserver des paysages harmonieux, dans un esprit de concorde et dans un contexte historique de population éparse. Les sociologues et les hydrologues savent bien que les territoires bien arrosés par des rivières et des (partie illisible) (Cf Plateau de Millevaches qui signifie mille sources !) ont donné naissance à un habitat dispersé. Tel est le cas de la CCPCM où les maisons isolées sont nombreuses.

C'est un contresens d'imposer aujourd'hui le diktat que l'habitat isolé et une hérésie, et de vouloir favoriser une concentration de population dans les bourgs principaux de la CCPCM (Bonnat, Chatelus, Genouillac) au détriment des communes du milieu rural profond. C'est absurde de vouloir concentrer les populations autour des anciens chefs-lieux de cantons.

Le rapport précise bien : « Les orientations sectorielles incitent aujourd'hui à concentrer l'urbanisation, afin de limitée des problèmes visibles jusqu'à présent, comme le mitage ou la dispersion de l'urbanisation. » Ce postulat est imbécile et il est temps de changer de braquet. Le modèle urbain qui nous est imposé d'en haut ne correspond pas aux attentes de la population : concentrer les habitants sur les bourgs (intensification ou densification urbaine) ne rime à rien. C'est un modèle dépassé dont on connaît aujourd'hui les limites et les travers.

L'opinion creusoise se rejoint sur la reconnaissance d'une excellente qualité de vie (75% selon un sondage ACTIVATOR) et c'est la principale attente de la population à venir.

Soyons clairs, hors l'accueil d'une population nouvelle, point de salut pour la Creuse ! La démographie de la CCPCM est à l'unisson du département de la Creuse : un solde naturel démographique déficitaire (plus de décès que de naissance) qui n'est, qu'en partie, corrigé par un solde migratoire (nouveaux venus) positif.

Les néoruraux viennent rechercher le calme, l'isolement, la nature sauvage et un autre mode de vie. Ce n'est pas en les agglutinant dans les lotissements des bourgs qu'on satisfera leurs attentes. Pourquoi vouloir nous imposer, toujours, une vue administrative, technocratique des choses !

Réponse de la CCPCM :

Dont acte

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les observations politiques ces éléments n'étant pas l'objet de l'enquête il n'y a pas lieu d'apporter de réponse.**

Ce PLUI est une erreur, et ce n'est, en aucun cas, le reflet de la réalité sur le terrain.

Nous prendrons 3 exemples :

- Les services de l'eau et de l'assainissement ont été transférés de manière autoritaire vers la CCPCM (encore une décision nationale imbécile, sur laquelle le législateur est heureusement revenu récemment). Or, on se rend compte que les 3 bourgs centres cités dans l'étude (Bonnat, Genouillac, Châtelus) comme devant être les axes de développement urbain, sont dans l'incapacité de traiter correctement leurs effluents

domestiques. Pas un mot sur ce sujet dans l'étude, alors qu'il en coûte désormais aux autres communes) jusqu'à 300% d'augmentation des redevances pour mettre à niveau les équipements des communes précitées. Ne doit-on pas s'interroger sur l'opportunité d'attendre une remise à niveau des installations d'épuration de ces communes avant tout développement urbain. On met la charrue avant les bœufs, et la protection de l'environnement qui doit normalement présider aux choix du PLUI n'est ici qu'un vain mot, vide de sens.

Les conclusions de l'étude sont battues en brèche par une analyse fondée de la situation de terrain !

- Deuxième exemple :

Le distinguo entre les zones Ua (zone urbaine ancienne) et Ub (zone urbaine d'extension récente) ne recoupe pas la réalité de terrain, ni l'antériorité historique de l'habitat.

La carte pour le village où j'habite est fautive (village du Breuil, commune de Mortroux) puisque le zonage Ua exclut deux maisons, l'une construite en 1740 (!) et l'autre en 1908 (!). Cette cartographie mériterait d'être revue en fonction des réalités, et pas sur un fondement étranger à une bonne planification.

- Troisième exemple :

C'est celui des parcs ou jardins attenants à une maison d'habitation, entièrement clôturés, mais qui ont été coupés en 2 par les dispositions d'urbanisme en vigueur (carte communale) ou PLUI (projet actuel). La conséquence c'est que la partie rattachée à la maison d'habitation est constructible et que l'autre partie, en cas de vente, est soumise au droit de préemption de la SAFER. Monsieur le Maire de Mortroux a été saisi d'une demande de régularisation par un courrier collectif en date du 10 janvier 2022, pour améliorer la situation. Ce courrier n'a pas reçu de réponse et rien n'est inscrit dans ce sens dans le nouveau projet de PLUI, sauf que dans son courrier du 13 octobre 2025 Mme la Préfète vise expressément ces terrains dénommés « parcelles en fond de jardin » notamment aux hameaux du Breuil et du Puy Aumont (Mortroux) en sollicitant une demande de dérogation non formulée par la CCPCM, à ce jour.

Et de conclure « ces secteurs, s'ils sont conservés devront donc faire l'objet d'une demande de dérogation après enquête publique. Dans le cas contraire, ils devront être retirés des zones U ou AU du PLUI ».

En d'autres termes, rien n'a été réglé en près de 4 ans !... Et le dossier sera soumis à une nouvelle enquête publique !!!

Réponse de la CCPCM :

Le budget concernant l'assainissement ne relève pas du PLUI. Concernant la différenciation entre les zones Ua et Ub, le bureau d'études n'avait pas accès à l'ensemble des années de construction des bâtiments du territoire, ce qui induit forcément quelques erreurs de classement. De plus, la différence entre les deux règlements associés et minimales, et n'empêchera pas l'évolution des habitations concernées. Les réponses concernant le droit de préemption en fonction du zonage ont été données précédemment. La définition des parcelles devant bénéficier d'une dérogation à l'urbanisation limitée diffère entre le bureau d'études et les services de

l'Etat. Ce sujet sera abordé en réunion avec les PPA. Le dossier ne sera cependant pas soumis à une nouvelle enquête publique

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les observations politiques ces éléments n'étant pas l'objet de l'enquête il n'y a pas lieu d'apporter de réponse.**

**Les observations relatives à l'assainissement me paraissent pertinentes, en effet même si cette compétence n'est pas issue du même budget, elle reste intercommunale, et il est d'ailleurs nécessaire avant toute nouvelle construction que les stations d'épuration puissent disposer d'un dimensionnement en rapport avec la population attendue. Et comme le rappelle la DDT : « il est nécessaire qu'un phasage de l'urbanisation soit prévu sur les trois communes susvisées afin de mettre en œuvre un échancier d'ouverture calibré sur les programmes de travaux de mise en conformité envisagés. L'objectif étant que ces zones, bien que classées AU dans le PLUI, ne soient effectivement urbanisables qu'à compter du moment où les systèmes d'assainissement seront en capacité de supporter une charge supplémentaire ».**

**Le classement en zone Ua doit être mis en place.**

**Les parcelles citées dans le courrier de la DDT en date du 13 octobre 2025 concernant les parties actuellement urbanisées et les potentielles demandes de dérogation doivent être abordées en réunion avec les services concernés, et préalablement à l'adoption définitive du PLUI, faire l'objet d'une demande de dérogation si nécessaire. Une réunion avec les PPA doit être prévue dans ce sens.**

La Creuse a pris comme slogan « un espace vert et bleu » le rapport insiste bien sur la préservation de la trame verte et bleue mais il sacrifie l'atout principal de la Creuse : son espace ... de liberté !

On veut nous faire rentrer dans une case les avis des différents services de l'Etat, différents organismes et collectivités locales en sont une parfaite illustration : la CCPCM ne va pas assez loin dans l'abandon de terrain à construire.

Il arrivera un moment, comme sous l'ancien régime, où les français, las d'être pressurisés et administrés secoueront le joug ! J'appelle ce jour de mes vœux.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les observations politiques ces éléments n'étant pas l'objet de l'enquête il n'y a pas lieu d'apporter de réponse.**



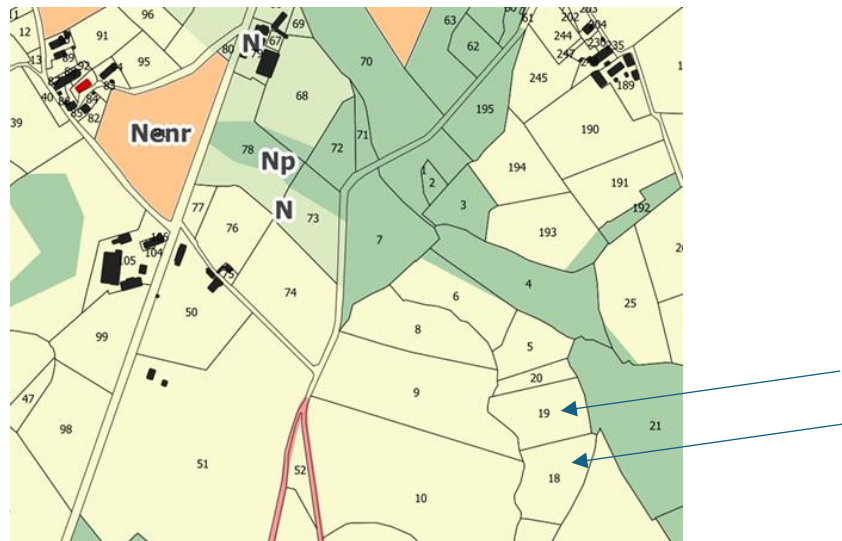
### Analyse du commissaire enquêteur :

**Il y a actuellement un projet d'énergie renouvelable sur ce secteur il convient donc de compléter la carte graphique avec les éléments apportés par Monsieur AUJAY.**

**En ce qui concerne la demande de la parcelle CK 50 cette zone étant considérée comme un écart, elle ne répond pas aux exigences d'urbanisation dans le cadre de la loi et je préconise de ne pas donner suite à la demande de M. AUJAY.**

### Observation RP7 :

Monsieur YVERNAULT Nicolas souhaite dans la section CK que les parcelles numéros 18 et 19 soient classées en agrivoltaire soit NENR.



### Réponse de la CCPM :

Les parcelles classées en zone Nenr sont celles définies par les élus par délibération comme étant des zones d'accélération pour la production d'énergie renouvelable.

### Analyse du commissaire enquêteur :

**Il y a actuellement un projet d'énergie renouvelable sur ce secteur il convient donc de compléter la carte graphique avec les éléments apportés par Monsieur YVERNAULT.**

### Observation RP8 :

Madame CHANDERNAGOR DE SENNEVILLE Françoise domiciliée Lavaud-Leptoules commune de MEASNE indique : Je viens rectifier une erreur matérielle qui concerne l'une des maisons d'habitation que je possède à Méasnes, au lieu-dit Lavaud et Leptoules. Pour Lavaud (un moulin, correspondant à l'adresse postale 4 Lavaud) la répartition entre le bâtiment

d'habitation actuel et un ancien bâtiment agricole a été correctement reportée. En revanche, pour Leptoules (une maison de maître, 2 Leptoules, avec parc, et une maison annexe, 1 Leptoules, avec cour), l'un des bâtiments, celui du 1 Leptoules (cadastré AL 154) a été représenté sur le plan d'urbanisme local comme un « bâtiment agricole susceptible d'être transformé en habitation ». Or, il s'agit déjà d'une maison d'habitation, qui a été constamment occupée depuis environ un siècle ! Quand j'ai moi-même acheté la propriété il y a quarante ans, cette maison (4 pièces – cuisine, garage, atelier, four à pain) était occupée par une famille de locataires, après avoir été habitée antérieurement par un employé du propriétaire. Il y a eu, par la suite, des locataires sans interruption : actuellement M. et Mme Jean Luc POUPIN. Le bâtiment en question est bien déclaré comme une habitation, tant auprès des administrations fiscale, postale et communale, que sur mes actes de propriété.

Je demande donc que la carte du PLU soit rectifiée et que le bâtiment AL 154, cadastré à tort en rouge, figure en noir, comme tous les autres locaux habitables et habités de ma propriété de Lavaud-Leptoules.

J'observe, en outre, que la mairie de Lourdoueix Saint Pierre qui, selon les (rares) affichettes apposées par la communauté de communes, devrait pouvoir présenter à la fois un exemplaire papier du PLU et un exemplaire numérique n'a été doté (quatre semaines après le début de l'enquête publique) d'aucun exemplaire papier ! Quant à l'exemplaire numérique, la mairie n'a pu nous en tirer, en très petit format, qu'une carte relative à notre seule commune ce qui en rend la consultation difficile, notamment pour les personnes âgées. Rien d'autre (caractère illisible) mille pages du dossier, n'a pu nous être communiqué. Quant à l'ensemble de l'exemplaire numérique, la mairie n'a pu le rendre consultable sur écran qu'à 11H45 le 9 janvier 2025, heure de fermeture de la mairie ! Il me semble que, dès lors, l'enquête publique, inaccessible aux citoyens, est entachée d'irrégularité. Je me réserve, après étude in situ au siège de la communauté de communes le 13 janvier (selon les dates indiquées sur les affiches) de compléter les observations – en constatant qu'il s'agira alors du jour de clôture de l'enquête et que le temps manquera pour parcourir les 1000 pages (!) et en faire l'analyse.

#### Réponse de la CCPCM :

L'erreur concernant le changement de destination sera rectifiée.

La commissaire enquêtrice s'est assurée que l'affichage concernant l'enquête publique ait bien été effectué. Un exemplaire papier était disponible lors de chaque permanence de la commissaire enquêtrice. En revanche, il est impossible d'imprimer un dossier aussi important pour chaque commune, sachant qu'il n'est valable que durant l'enquête publique, puisque des modifications sont effectuées par la suite. Cela engendrerait un gaspillage inutile, sachant que le dossier est intégralement consultable depuis n'importe quel ordinateur ou téléphone portable. Il n'y a donc nul besoin de venir en mairie pour participer à l'enquête publique.

#### Analyse du commissaire enquêteur :

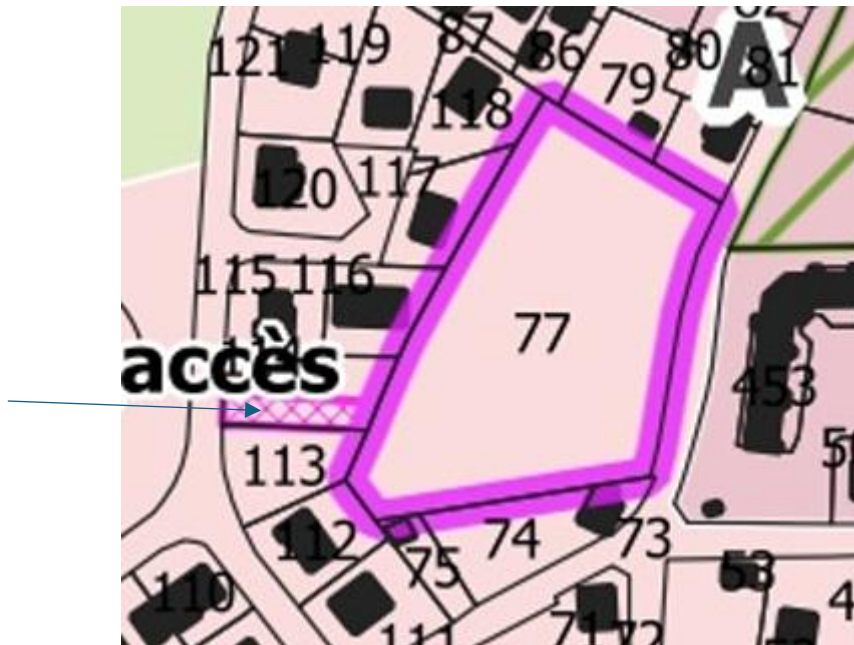
**La demande de rectification est tout à fait envisageable pour le bâtiment situé sur la parcelle AL 154.**

**En ce qui concerne les observations relatives à l'accessibilité du dossier celles-ci font l'objet d'une réponse dans la partie 2.2.4 du présent rapport.**

## Observations inscrites sur le registre de Genouillac

### Observation RP9 :

Monsieur AUROUSSEAU Jean-Claude, Maire de Genouillac, indique qu'un permis de construire doit être déposé sur la commune de Genouillac, concernant la parcelle ZT 114, classée en zone Ub, or sur ce terrain apparait une zone classée ER (espace réservé), il s'agirait d'une erreur. Puisque cet espace réservé devait relier l'allée des Marronniers via la parcelle ZT 77 à la rue du 8 Mai qui la desservira.



Réponse de la CCPCM :

Les modifications seront effectuées.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les modifications demandées seront rectifiées.**

### Observation RP10 :

Monsieur JAFFRE Serge, (annexe RP 4- 2 documents)

Intervenant pour le compte du GFA JAFFRE KER VAILLONNAT, concernant la commune de CHAMPSANGLARD indique qu'après l'épisode de destructions causées par les eaux de ruissellement :

1/ afin d'éviter l'accès au chemin « romain » détruit, la réalisation d'une passerelle enjambant le ruisseau de la Trompe permettrait de rallier les parcelles 464 et 463 section D

2/ Suite à l'effondrement de terrain obstruant la route de Vaillonat il est envisagé un captage dans la parcelle 1543 section D permettant de réguler les eaux d'infiltration.

3/Monsieur JAFFRE précise par ailleurs que le traitement des bois nécessite la réalisation d'un abri pour scierie-mobile situé dans la parcelle 479 section D.

4/ Il indique par ailleurs qu'il n'apparaît pas les zones d'épandage des boues de la station de GUERET ne sont pas explicitement intégrées et souhaite rappeler que les eaux de ruissellement débouchent en partie dans sa retenue d'eau et plus généralement dans le ruisseau de la « Trompe ». Il a joint un plan qui se trouve en annexe.



Réponse de la CCPCM :

Ces indications ne relèvent pas du domaine d'application du PLUi.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les questions 1, 2 et 4 n'ont aucun rapport concernant l'objet de l'enquête, il n'y a pas lieu d'apporter de réponse mais peut-être faudrait-il rediriger cette personne vers les services compétents pour accéder à sa demande.**

**En ce qui concerne la réalisation d'un abri sur la parcelle 479 D si celle-ci est destinée à recevoir des éléments en rapport avec l'activité forestière ou agricole cela ne devrait pas poser de problème.**

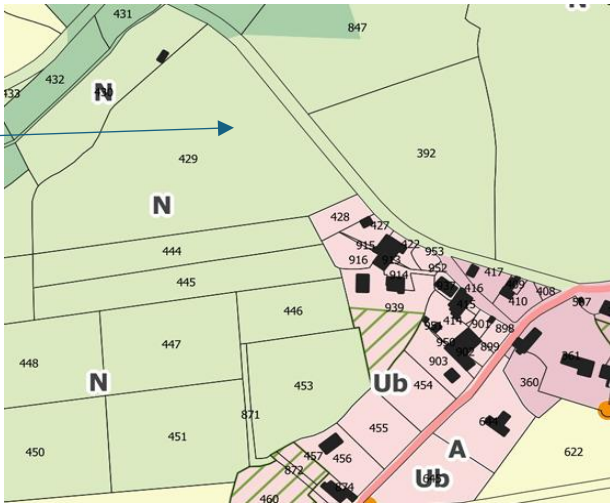
#### **Observations inscrites sur le registre de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche à Genouillac**

##### **Observation RP11:**

Madame GRIBALDO Chantal,

Sur la commune de Tercillat, indique que la parcelle cadastrée A 429 classée actuellement en zone naturelle est une erreur puisqu'il y a une habitation sur ce terrain et souhaite qu'elle soit

classée en Ub. Sur le plan aucun bâti n'apparaît pourtant il y a sur ce terrain des maisons bulles pour lesquelles des taxes sont payées en conséquence.



Réponse de la CCPCM :

Si la maison bulle n'apparaît pas, c'est peut-être que la propriétaire n'a pas déposé d'attestation d'achèvement des travaux. La maison pourra être ajoutée à la zone Ub.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**On voit que les constructions sont bien présentes sur la parcelle A 429 sur la photo de droite, et se situent dans la continuité de la zone classée Ub, je suis favorable au classement de cette parcelle en Ub.**

## Observation RP12

Monsieur CARCAT Camille, (annexe RP 5 – 3 documents)

Maire de La Cellette a déposé deux documents à annexer au registre de la communauté de communes :

Annexe RP5

En tant que maire représentant le conseil municipal de La Cellette, il est demandé que le projet de PLUI de la Communauté de Communes des Portes de la Creuse en Marche intègre de manière explicite et systématique la possibilité de changement d'affectation des bâtiments agricoles désaffectés ou en cours de désaffectation, situés en zones agricoles (A) et naturelles (N).

En effet, de nombreux bâtiments anciens (grange, étables, hangars maçonnés), dont l'usage agricole a cessé ou est appelé à cesser, présentent un intérêt paysager et patrimonial pour nos villages et nos hameaux. Leur réhabilitation (en logements, gîtes, voire en locaux d'activités artisanales ou de services de proximité) permettrait de limiter la consommation d'espaces

agricoles et naturels tout en contribuant à la vitalité du territoire et à la lutte contre la vacance bâtie.

Il est donc demandé pour tous ces bâtiments situés en zone A et N, qui sont :

- Reliés aux réseaux eau potable et électrique,
- Eloignés de nuisances agricoles incompatibles avec leur destination future.
- Sans intérêt pour l'activité agricole ou les capacités d'évolution des entreprises agricoles,

Fassent l'objet d'une inscription dans le PLUI, leur permettant de bénéficier systématiquement d'un changement de destination.

Il est donc demandé que le règlement du PLUI intègre cette évolution réglementaire en la rendant systématique ce qui permettrait de concilier la protection des espaces agricoles et naturels avec la mise en valeur du bâti existant et le maintien d'une offre d'habitat et d'activités adaptée aux besoins locaux.

#### Annexe RP5 suite

Monsieur CARCAT indique qu'en ce qui concerne la commune de La Cellette et plus particulièrement le refus d'ouverture à l'urbanisation de secteurs suite à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme et dans le cadre de l'élaboration du PLUI des Portes de la Creuse en Marche. Vu le considérant que l'urbanisation du secteur F1 sur la commune de La Cellette ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, mais conduit à une consommation excessive de l'espace en raison de la superficie (11 546m<sup>2</sup>) en comparaison de la taille du bourg de la Cellette.

Le conseil municipal prend acte de l'avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 17 juillet 2025 sur le secteur F1 de la commune de la Cellette et de l'arrêté préfectoral,

Mais

Considérant que le bourg de la Cellette ne dispose pas à ce jour de terrain à urbaniser à l'exception de quelques dents creuses non accessibles du fait de non intention de vente des propriétaires ; alors que la parcelle F1 fait l'objet d'une succession et sera proposée prochainement à la vente,

Qu'il est nécessaire :

- De renforcer l'attractivité du centre-bourg, une dynamique locale et la revitalisation en proposant de nouvelles possibilités de logements,
- De tenir compte de l'évolution de la population, 239 habitants au recensement de 2019, pour 281 au recensement de 2024,

- De limiter l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation dans une zone face au tissu déjà bâti du bourg.
- D'intégrer la topographie du bourg, bourg situé sur un mamelon entre deux vallées classées en zones naturelles protégées dont une inscrite en Territoire Engagé pour la nature. Cette topographie limitant la zone d'implantation immobilière.

Propose en tenant compte de l'aménagement actuel et notamment de la proximité des réseaux d'eau, voirie, électricité de diminuer l'emprise de la zone F1 afin de limiter la consommation de l'espace et de limiter celle-ci à 3 500 m<sup>2</sup> implantés le long de la voie routière départementale.

Demande à la CDPENAF d'apprécier la pertinence d'une ouverture à urbanisation de cette zone F1 ainsi redimensionnée.

L'inscription de la parcelle F1 ainsi redimensionnée dans le PLUI de la communauté de commune des Portes de la Creuse en Marche. (voir plan en annexe)

Réponse de la CCPCM :

L'étoilage pour que ces bâtiments puissent changer de destination est obligatoire, il s'agit d'une prescription surfacique faisant référence à un article précis du code de l'urbanisme, référence nécessaire pour que le changement de destination puisse effectivement être autorisé lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Le bureau d'études n'ayant pas connaissance de la localisation exacte des différents types de bâtiments évoqués, il faudra effectuer les modifications avec l'aide de M. le Maire de la Cellette, prenant en compte la présence de la DECI.

La zone F1 de La Cellette a fait l'objet d'un refus à la dérogation à l'urbanisation limitée. Par conséquent, même réduite, cette zone ne peut pas être ouverte à l'urbanisation.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**L'observation de M. le Maire intervenant durant l'enquête publique il y a lieu de prendre en compte sa demande et, avec le cabinet KARTHEO, réaliser un inventaire précis des possibles changements de destination.**

**En ce qui concerne la zone F1 il est possible de redéposer une demande de dérogation avec les nouveaux éléments pour que les services instructeurs puissent analyser les données. Le refus initial était motivé par une trop importante consommation d'espace et le conseil municipal propose désormais une surface fortement réduite, la demande peut être réétudiée par la DDT qui confirme qu'après enquête publique, et avant adoption définitive du PLUI en conseil communautaire, il est possible de compléter le PLUI par des demandes de dérogations si nécessaire.**

### **Observation RP13 :**

Monsieur Nicolas René, indique ne pas souhaiter d'éolienne et d'agrivoltaïsme sur le territoire pour cause environnementale et paysagère.

Réponse de la CCPCM :

La collectivité prend bonne note de cette demande.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de cette demande.**

### **Observation RP14 :**

Madame CHANDERNAGOR Françoise, (annexe RP 6 – 6 documents)

Pour le compte de l'Association de Défense des Eaux et des Vallées (ADEV) a inscrit sur le registre de la communauté de communes qu'il fallait consulter le registre de la commune de LOURDOUEIX SAINT PIERRE pour consulter sa note en tant que propriétaire. Elle souhaite déposer une annexe de six pages au registre de la communauté de communes de Genouillac (annexe RP6). Et précise sur le registre qu'elle insiste sur l'irrégularité de la procédure suivie pour l'enquête publique, le dossier et les cartes à valeur réglementaire ayant été indisponibles, tant en version papier qu'en version numérique dans l'un des 4 seuls lieux où, selon l'arrêté du Président de la CC, il devait pouvoir être consulté par les habitants. La procédure d'enquête n'a donc pas permis aux citoyens d'être informés et de faire part de leurs observations.

Réponse de la CCPCM :

Point déjà évoqué plus haut.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Le dossier et les cartes à valeur réglementaires étaient accessibles via le lien indiqué sur l'avis à partir de n'importe quel ordinateur privé ou public, malheureusement à ce moment-là le matériel informatique de la mairie de LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE, d'après Mme CHANDERNAGOR, n'a pas pu fonctionner correctement pour donner accès aux éléments demandés, pour autant cela n'a pas à remettre l'ensemble de la procédure en cause. Chaque mairie a été destinataire du lien via un mail datant du 1<sup>er</sup> décembre 2025, ce document est annexé au PV de synthèse. Il aurait été judicieux que chaque secrétaire utilise au moins une fois le lien pour vérifier le fonctionnement, mais je le rappelle ce lien pouvait être accessible à partir d'un ordinateur privé.**

Annexe RP6

Observation de l'ADEV destinées à être annexées sur le registre de l'enquête publique au projet PLUI de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche.

Telle qu'elle s'est déroulée, l'enquête publique ne peut permettre aux citoyens de comprendre le contenu d'un dossier touffu d'un millier de pages et d'exprimer leur avis.

Pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, le bureau d'étude qui en était chargé a utilisé la même trame que pour tous les autres PLUI qui lui ont été confiés (dont quatre dans le nord de la Creuse et deux, limitrophes de la Creuse, dans le sud de l'Indre), ce qui lui a permis de faire un travail rapide d'analyse de l'existant en modifiant seulement, en fonction du cadastre local, quelques éléments chiffrés ou photographiés (tous directement pris sur Google Earth ou Google Maps sans déplacement sur les lieux ni report sur les cartes).

La lourdeur de cette trame et sa rédaction rendent d'ailleurs cet énorme document incompréhensible aussi bien pour les citoyens qui le consultent que pour les élus qui l'ont approuvé.

Un exemple parmi d'autre : lorsqu'on consulte la page 84 du règlement intitulée « VI. LES ZONES NATURELLES//2. LA ZONE NENR » il est bien difficile de se rendre compte à quoi correspond cette zone Nenr. Un tableau sur la « destination des constructions » montre que toutes les constructions y sont interdites à une exception près : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Il faut lire attentivement le paragraphe 1.2 « limitation d'usage, d'affectation des sols, des constructions et des activités » pour lire et comprendre que « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » peuvent être implantés dans cette zone naturelle « à condition d'être liés à la production d'énergies renouvelables ». Pourquoi ne pas avoir écrit simplement dans le tableau « Installations de production d'énergies renouvelables » ? Ce qui désignerait clairement des éoliennes ou des étendues de panneaux solaires.

Sur la carte, la légende est plus explicite, mais pourquoi nommer « Nenr : zones naturelles de développement d'énergies renouvelables » des zones destinées à accueillir des équipements qui les transformeront en paysages industriels, si ce n'est par volonté de tromper, ou du moins de dissimuler les conséquences ?

Réponse de la CCPCM :

La trame du document reste évidemment la même puisque celui-ci doit répondre à des exigences réglementaires concernant les pièces qui le composent ainsi que les éléments à y intégrer. Le bureau d'études possède également une trame de mise en page qui est toujours la même. En revanche, de nombreuses journées de terrain ont été effectuées, et les nombreuses réunions avec les élus ont permis au bureau d'études de s'approprier le territoire, et de travailler au mieux en fonction des enjeux du territoire. Il en est de même pour le règlement écrit : le tableau évoqué est une exigence du code de l'urbanisme, qui définit précisément les destinations et sous-destinations à autoriser ou non. Concernant la dénomination de la zone, il n'y a aucune volonté de dissimuler quoi que ce soit, la dénomination est très factuelle : ces zones font partie de zones naturelles (dénomination du code de l'urbanisme), et sont destinées à la production d'énergies renouvelables.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**Le dossier de ce PLUI est indéniablement volumineux, effectivement la lecture et l'interprétation peuvent en être difficile pour un public non initié à l'urbanisme, pour**

**autant je ne pense pas qu'il y ait eu une volonté de tromper, ou du moins de dissimuler, les conséquences par le cabinet d'étude ou les élus.**

Enfin, et surtout, pour tenter de comprendre ce dossier d'enquête, il aurait fallu qu'il fût accessible. Or, sur le territoire de la communauté de communes un grand nombre de personnes ne peuvent pas comprendre qu'un document papier ; d'autres ne sont pas équipés d'ordinateur pour lire un document numérique dans de bonnes conditions ou ils sont trop âgés pour savoir naviguer dans un « cloud » (comme l'indique le bureau d'études lui-même notre population est vieillissante). C'est pourquoi les affichettes des mairies et le dossier d'enquête annonçaient (page 3 du dossier) que chacun pouvait avoir accès au dossier papier ou numérique à quatre endroits :

- Le siège de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche (distant de 15 à 20 kilomètres des communes périphériques),
- France Service à Bonnat,
- La mairie de Châtelus-Malvaleix,
- La mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre.

Or, en nous rendant le vendredi 9 janvier au matin vers 10H30 à la mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre, nous avons constaté que ni le dossier papier ni le dossier numérique n'étaient disponibles. A notre demande, la secrétaire de mairie téléchargea – pour la première fois ! – le dossier numérique que nous ne pûmes consulter le lendemain matin puisque la mairie fermait à 11H45 et que le téléchargement était toujours en cours. Toujours est-il que, dans au moins un des quatre lieux où le dossier aurait dû être consultable durant toute la durée de l'enquête, il ne l'a pas été du 5 décembre 2025 au 9 janvier 2026, soit durant 28 des 30 jours ouvrables. Ce seul fait, consigné aussitôt dans le registre d'enquête à la disposition des habitants, suffit à entacher l'enquête d'irrégularité.

On peut d'ailleurs regretter que ce délai de trente jours (le minimum requis par la loi) ait été choisi en incluant les vacances scolaires et la trêve des confiseurs – Noël au Jour de l'An-, alors que le bureau d'études et les autorités intercommunautaires ont pris plus de cinq ans pour établir le document ! Avec ce semblant de consultation, nous sommes dans le vice de procédure.

Sur le fond, la partie descriptive du document semble pertinente, sauf à rectifier certaines erreurs matérielles (par exemples, celle signalée sur le registre déposé à Lourdoueix-Saint-Pierre : une maison d'habitation à Leptoules sur la commune de Méasnes (parcelle AL 154) (occupée depuis un siècle et demi, toujours louée, déclarée et imposée comme telle, le bureau d'études l'a fait figurer comme « bâtiment agricole susceptible de changer de destination !).

Restent pourtant des zonages cartographiques incompréhensibles et des choix contestables.

Des zonages cartographiques incompréhensibles

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**La situation relatée par Mme CHANDERNAGOR au moment où elle s'est rendue en mairie ne signifie pas forcément que l'accessibilité au dossier numérique n'était pas possible dès le début de l'enquête. Cet incident est fâcheux mais il peut tout à fait être ponctuel. Par ailleurs, les permanences du commissaire enquêteur ont été réparties sur le**

**territoire, à de multiples reprises, pour que l'ensemble de la population puisse déposer des observations facilement et notamment dans un esprit d'être au plus proche du public.**

**Le délai de 30 jours n'a pas été choisi, bien au contraire il a été prévu une durée de 40 jours puisque deux jours fériés étaient inclus durant l'enquête public, soit du 5 décembre 2025 au 13 janvier 2026. Il semblerait que Mme CHANDERNAGOR ait fait une erreur de calcul.**

**Les observations concernant la modification de zonage ont été vues en amont, je constate par ailleurs que ce courrier étant rédigé par une association il est fait état de problématique personnelle.**

Lorsqu'on les interroge, certains élus, bien qu'ils aient approuvé ce document, avouent s'être souvent sentis dépassés par le bureau d'études et avoir autant de mal à comprendre les plans réglementaires que les citoyens qui leur posent des questions. Ainsi, la carte de Méasnes comporte une vaste zone hachurée entre le bourg et les zones Nenr situées au sud de la commune. La légende indique pour cette zone hachurée : « Elément de paysage (protection de fond de jardin) ». A quoi correspond ce « fond de jardin » de plus d'une centaine d'hectares alors qu'au surplus il n'y a pas la moindre maison à cet endroit, ni le moindre jardin ? Aucune réponse n'a pu nous être donnée, même par le maire.

Réponse de la CCPM :

Les éléments de paysage et les protections de fond de jardin font appel au même article du code de l'urbanisme en termes de réglementation, mais sont deux choses différentes. Les zones évoquées ici ne sont évidemment pas des fonds de jardin, mais des éléments de paysage à protéger, en l'occurrence des points de vue remarquables, dont la protection a été demandée par les élus de Méasnes.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les notions d'urbanisme étant très complexes, les explications du bureau d'étude sont parfaitement compréhensibles pour le public désormais, il conviendrait toutefois de faire figurer cette définition dans le règlement écrit et de modifier les légendes des cartes afin d'en améliorer la compréhension.**

S'agit-il là d'une simple erreur matérielle ? Peut-être. Mais on retrouve, ces mêmes hachures au fond de certaines parcelles du bourg de Mortroux, du village du Breuil dans la même commune, ou des Chaumes sur la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre. Que veut dire la légende « protection de fond de jardin » à ces endroits ? L'interdiction de construire sur la partie non construite de ces parcelles ? Loin d'encourager la construction au centre de ces bourgs ou villages pour éviter le mitage en périphérie, cette interprétation devrait conduire à le fragiliser. Quelles seraient d'ailleurs les conséquences d'un tel classement pour les propriétaires concernés, notamment s'ils souhaitaient vendre leur propriété ? « Le fond de jardin » retomberait-il en zone agricole ? Il est indispensable que le règlement du PLUI expose précisément le but de ce classement et les conséquences pour les propriétaires concernés.

Réponse de la CCPCM :

Dans ce cas-là, il s'agit bien de protections de fonds de jardin. Effectivement, ces protections interdisent toute nouvelle construction principale dans la partie « jardin » des habitations concernées, seules les annexes et extensions sont possibles. Cette demande a été, encore une fois, une volonté des élus. Les administrés habitant à Mortroux ou Lourdoueix-Saint-Pierre souhaitent-ils vraiment diviser leur jardin pour en revendre une partie et voir une construction neuve au fond de leur ancien jardin ? La question se pose, et les élus ont estimé, lors des nombreuses réunions effectuées, que ces parcelles devaient être conservées comme jardins, afin d'assurer la tranquillité, ainsi qu'un joli cadre de vie aux administrés. Les fonds de jardin font partie de la partie actuellement urbanisée et sont donc en zone urbaine.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les notions d'urbanisme étant très complexes les explications du bureau d'étude sont parfaitement compréhensibles pour le public désormais, il conviendrait toutefois de faire figurer cette définition dans le règlement écrit et de modifier les légendes des cartes afin d'en améliorer la compréhension.**

D'une manière générale les cartes extraites le 9 janvier par la mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre à partir du document enfin téléchargé, ces cartes qui, rappelons-le, ont valeur de règlement, restent difficilement compréhensibles autour des hameaux, qu'il s'agisse de ceux des communes de Méasnes, Bonnat, Lourdoueix-Saint-Pierre ou Mortroux, seules communes dont nous ayons eu le temps d'examiner la représentation.

Réponse de la CCPCM :

Les plans seront revus pour l'approbation. Ils sont néanmoins prévus pour être imprimés en A0, et non dans un format plus petit.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les plans sont de mauvaises qualités pour plusieurs raisons, le nom des villages et les sections n'apparaissent pas, la taille imprimée ne permet pas une bonne lecture pour les bourgs en particulier, les couleurs entre les différentes légendes sont difficilement perceptibles et peut induire des erreurs de compréhension, il conviendra de revoir ces éléments avant l'impression définitive.**

Sur papier, leur format est d'ailleurs si réduit qu'elles sont illisibles sans loupe, et même souvent illisibles avec une loupe ! Or ces cartes ne sont pas plus lisibles sur le net, car, dès qu'on les agrandit, les numéros de cadastre et les légendes deviennent flous. Il faut donc que le citoyen, aveugle, fasse confiance à des élus, sourds, qui eux-mêmes n'ont rien compris aux explications du coûteux bureau d'études auxquels ils ont délégué leurs pouvoirs !

Le classement non pertinent de certaines parcelles

La notion de « fond de jardin », évoquée à l'instant, a été utilisée dans deux communes au moins et pas les plus peuplées, mais elle est ignorée par toutes les autres. En fait, cette notion quel qu'en soit le sens exact, semble surtout utile en zone urbaine où elle permet apparemment (**cf. PLUI de Rennes consulté sur le Net**) de maintenir des îlots végétalisés qui limitent la chaleur urbaine. On aimerait que, s'agissant de hameaux de dix ou quinze maisons, le PLUI en justifie la pertinence.

Réponse de la CCPCM :

Le PLUi de Rennes, qui est une métropole, utilise effectivement la même référence au code de l'urbanisme pour éviter les îlots de chaleur, et maximiser les espaces verts en ville. Ce n'est évidemment pas cette justification-là pour le PLUi des Portes de la Creuse en Marche, qui a instauré ces fonds de jardin afin de garantir des espaces de vie paisibles à ses administrés, afin d'éviter d'obliger les gens à construire des maisons très proches les unes des autres dans ces bourgs et villages ruraux.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Madame Chandernagor semble disposer d'un outil informatique pour faire des recherches sur le net concernant le PLUI de Rennes, j'en conclus donc qu'elle disposait également du même matériel informatique pour consulter le dossier via le lien cité plus haut.**

**Là encore les fonds de jardin cités par Madame Chandernagor ne sont pas uniquement situés sur deux communes et apparaissent bien sur plusieurs communes. Une fois de plus ces propos ne correspondent pas à la réalité du dossier.**

La notion de « corridors écologiques » (ou « espaces contribuant à la continuité écologique ») est intéressante, en particulier pour la faune sauvage. Mais il faut constater que, bien que mise en avant par certaines communes, comme Bonnat et Lourdoueix-Saint-Michel, qui sont, chacune, parcourues d'une « frontière » à l'autre par cinq corridors écologiques complets et ramifiés, cette notion semble largement ignorée des autres : Méasnes et Mortroux ne sont traversées, chacune, que par un seul « corridor ». Le reste est livré à la grande culture et l'élevage intensif, sans « corridor » car les haies y sont déjà largement arrachées et le bocage supprimé. Peut-être pourrait-on envisager de rétablir de tels « corridors de continuité écologique » en protégeant mieux les haies et le bocage restants, que certains agriculteurs continuent encore à supprimer sans état d'âme. Le PLUI ne comporte aucune obligation sur ce plan.

Réponse de la CCPCM :

Les corridors écologiques ont été délimités en fonction des espaces naturels et de la biodiversité existante. Ce point pourra être abordé avec les élus, pour savoir s'ils veulent ou non protéger davantage de haies et de boisements.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**On peut constater à la lecture des plans que les communes de Measnes et de Mortroux disposent bien d'éléments de continuité écologique.**

**De plus ces corridors sont définis également grâce aux données qui ont été recueillies et traitées par des techniciens spécialisés.**

**Par ailleurs, il convient là aussi de préciser que les agriculteurs sont soumis à déclaration et autorisation auprès de la DDT pour toute intervention sur les haies, ce que semble ignorer Madame Chandernagor. Le rôle important de l'agriculture sur ce territoire d'élevage nécessite un entretien des haies, afin de disposer de clôtures résistantes pour empêcher les animaux de divaguer, et celles-ci sont entretenues dans les délais fixés pour la taille. Et enfin il y a lieu de souligner que les terrains des agriculteurs leurs appartiennent, et qu'il s'agit là de terrains privés pour lesquels ils doivent en avoir la jouissance et en assurer la gestion eux même. Les grandes cultures et l'élevage intensif ne sont, là non plus, pas représentatifs du territoire du PLUI.**

**Il est regrettable qu'aucune proposition concrète n'ait été faite par la présidente de cette association afin que les élus puissent disposer d'éléments tangibles pour leur analyse et leur mise en place.**

Par rapport au reste de la Creuse, les espaces boisés sont assez peu nombreux dans la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, ainsi que le constate avec regret le PLUI. Il faudrait peut-être mieux protéger les bois restants : ainsi, à Méasnes, ce n'est pas en zone N (zone naturelle) qu'il conviendrait de classer le seul bois important, celui de la Taille de Lavaud (40 à 50 hectares), situé sur la colline la plus élevée, mais en zone Np (zone naturelle protégée), car, compte tenu du prix des palets, les propriétaires et les voisins ont commencé à y faire des coupes rases...

Réponse de la CCPCM :

Un classement en Np, ou même une protection au titre du PLUi n'empêche pas les coupes rases. Les bois restent des propriétés privées, et le PLUi interdit seulement le défrichement (dessouchage) via ses protections.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**La maîtrise des notions d'urbanisme est complexe et particulièrement pour cette demande. Toutefois les éléments de réponses du cabinet d'études sont pertinents pour en apporter une définition claire. Les bois en question appartiennent à des personnes privées qui gèrent elles même leur bien, tout en respectant la législation en vigueur, la collectivité ne peut pas intervenir sur la gestion des parcelles privées de forêt.**

Sur tout le territoire de la communauté de communes, les seules zones Nenr (développement des énergies renouvelables) pouvant accueillir des éoliennes sont situées sur la commune de Méasnes, car celle-ci est la seule à ne pas être survolée par des couloirs aériens militaires où l'implantation d'éoliennes est interdite. La localisation de ces zones ne résulte donc pas d'un choix d'aménagement, mais du simple désir de profiter de cette opportunité réglementaire pour édifier des éoliennes génératrices de recettes pour la communauté de communes et la commune. Ce classement est, hélas, fort nuisible pour le paysage, d'abord sur Méasnes et les communes voisines, Nouzerolles (située sur une autre intercommunalité) et Lourdoueix-Saint-Michel (dans l'Indre), où des éoliennes de 200 mètres produiront un effet d'écrasement difficilement

supportable pour les habitants les plus proches. Mais, il aura aussi un fort impact sur un vaste espace fréquenté par les touristes comprenant les plateaux dominants les deux Creuses, dont une partie est qualifiée de « site emblématique », et Fresselines, « village des peintres ». Avec ces éoliennes en premier plan, le point de vue magnifique qu'on a depuis la D 36 et le château du Plaix-Gauliard sur le Puy des Trois Cornes près de Saint Vaury, soit une vue à 180° et 40 kilomètres de distance, sera gâché. Elles nuiront en outre à l'avifaune, à propos de laquelle le PLUI des Portes de la Creuse ne dit rien alors que le même bureau d'études développe longuement le sujet dans le PLUI élaboré pour la communauté de communes limitrophe, celle du Pays Dunois... Comme si les oiseaux dignes d'être protégés s'arrêtaient à « la frontière » !

Aux limites de la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre une zone Nenr destinée à accueillir un champ de panneau photovoltaïque sur poteaux d'une vingtaine d'hectares touchera surtout, d'une part le gros hameau des Pierres Bures situé, aux neuf-dixièmes sur la commune de Méasnes (non consultée à ce titre) et d'autre part des maisons d'Aigurande, commune située dans l'Indre qui ignore tout de ce projet. Or ce vaste parc de panneaux solaires sera situé au beau milieu d'une zone classée Np ! Belle protection... Il est évident que le lieu est mal choisi, ou que, à tout le moins, son étendue devrait être réduite de manière à maintenir le long de la route des rideaux d'arbres ou des bosquets.

Réponse de la CCPCM :

L'ensemble des zones Nenr de la communauté de communes sont issues des délibérations prises afin de définir les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables. Cela n'augure en rien de l'effectivité des projets par la suite. Le PLUi s'est seulement attaché à reporter ces zones sur le règlement graphique.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

Au titre de l'Association de Défense des Eaux et des Vallées (ADEV), association creusoise créée en 1998 et agréée au niveau départemental, nous demandons :

Que l'enquête publique sur le PLUI de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche, faite de manière incomplète, donc irrégulière soit rouverte pour un nouveau délai d'un mois,

Que des exemplaires sur papier, avec des cartes agrandies, lisibles et correctement légendées, soient disponibles dans tous les lieux fixés par l'arrêté du président de la communauté de communes,

Que les notions figurant dans les légendes soient regroupées et explicitées dans une seule et même annexe, afin qu'il ne soit pas nécessaire de lire mille pages de considérations générales avant d'en retrouver le sens et la portée, et, en particulier, que la notion de « fond de jardin » soit clairement explicitée dans ses buts et ses conséquences,

Que sur les cartes, soient corrigées les erreurs matérielles déjà signalées sur les registres de consultation,

Que les habitants des communes situées dans des zones limitrophes des zones Nénr de la communauté de communes, y compris dans le département voisin (et limitrophe), soient au moins informés,

Que les zones Np soient étendues pour protéger partout les petits massifs forestiers (comme il a été fait pour le bois de Fonteny sur la commune de Mortroux), en particulier dans le cas de la Taille de Lavaud sur la commune de Méasnes, qui ne doit pas céder la place au maïs,

Qu'on s'efforce de laisser subsister, ou qu'on recrée, des « corridors écologiques » dans les communes où il n'y en a pratiquement plus : pourquoi les « réservoirs de biodiversités boisés », identifiés dans d'autres communautés de communes de la Creuse comme « porteurs d'enjeu », ne le sont-ils pas dans la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche ? Elles devraient au moins être classées comme « élément du paysage ».

### **Observations inscrites sur le registre numérique**

#### **Observation RN1 :**

Monsieur Aurousseau, Maire de Genouillac, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) des Portes de la Creuse en Marche est actuellement en cours d'élaboration et entre dans sa phase consultative d'enquête publique.

Un permis de construire doit être déposé sur la Commune de Genouillac.

Il concerne la parcelle ZT 114, classée en zone UB, or sur ce terrain apparaît une zone classée ER (espace réservée).

Il s'agit d'une erreur. En effet cet espace devait relier l'allée des Marronniers via la parcelle ZT 77 à la rue du 8 mai qui la desservira.

#### Réponse de la CCPCM :

Doublon

#### **Observation RN2 :**

##### **Madame ANSELME Laurie, (annexe RN 1)**

Société ENERPARC SOLAIRE SARL plan joint

Je me présente, Laurie Anselme, cheffe de projet, et je développe actuellement un projet agrivoltaïque sur le territoire de la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre.

Dans le cadre de la présente enquête publique relative au PLUi, je souhaite formuler une observation visant à assurer la cohérence du zonage réglementaire en matière d'énergies renouvelables sur le territoire communal.

Le projet agrivoltaïque que je porte concerne les parcelles cadastrées :

- CK 9
- CK 10
- CK 18
- CK 19

Ce projet a fait l'objet d'une présentation en COPP en date du 19 juin 2025 et s'inscrit dans la continuité territoriale et fonctionnelle du projet « Lourdoueix Solaire SARL », pour lequel :

- le conseil municipal de Lourdoueix-Saint-Pierre a exprimé une délibération favorable,
- un classement en zone Nenr a été sollicité par la commune,
- et ce zonage Nenr a été intégré au projet de PLUi soumis à enquête publique.

Les parcelles précitées présentent des caractéristiques agricoles, paysagères et d'usage comparables à celles du site déjà classé en zone Nenr, et le projet envisagé poursuit les mêmes objectifs de production d'énergie renouvelable compatible avec le maintien d'une activité agricole, conformément aux principes de l'agrivoltaïsme.

Dans ce contexte, et afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme, la lisibilité du zonage et l'atteinte des objectifs de transition énergétique portés par le PLUi, je sollicite que ces parcelles puissent être :

- soit classées en zone Nenr,
- soit, à défaut, faire l'objet d'une justification explicite dans le rapport de présentation quant à leur vocation énergétique potentielle.

Cette demande s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale et ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette observation.

Réponse de la CCPCM :

Les modifications seront effectuées

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les projets étant en cours je confirme qu'il y a lieu de modifier le zonage.**

### **Observation RN3 :**

Monsieur GUETAT Philippe, (Annexe RN2)

Conseiller municipal de Genouillac

A l'évidence, centrales éoliennes et agrivoltaïsme ne sont pas compatibles avec ces orientations.

Il est demandé de reprendre les 16 cartes communales et de compléter les points, objets, arbres, gîtes et paysages singuliers ou remarquables et de préciser les modes de définition des cônes de protection, angle et distance.

Pour ce qui est des ENRi, il convient de les interdire sur la CCPCM pour gagner un temps infini autant aux habitants qu'aux personnels de l'administration et de la justice, et de demander à l'Etat la suppression des taxes sur l'électricité et les avantages divers servant à favoriser outrageusement les actionnaires des sociétés concurrentes d'EDF.

Annexe RN2 :

Philippe GUETAT - conseiller municipal de Genouillac, agronome et expert environnement-sécurité de CEA, ancien membre du collège syndical du HCTISN, retraité.

DEFI 2 Œuvrer en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire.

Il y a un choix à faire entre la préservation du territoire dans sa composante << nature > : bocage, bois, prairies naturelles et terres cultivées et ses atouts touristiques, et le développement de sa composante industrielle et commerciale.

Le désenclavement signifie l'artificialisation des zones traversées, la partition d'espaces utilisés par la faune naturelle. Il faut conserver le maillage du territoire par des petites routes bien entretenues qui permettent l'existence d'un tourisme « vert », et une circulation douce, et limiter le cloisonnement massif.

L'attractivité peut être également à double sens, naturelle par sa sérénité, ses étoiles, son calme et sa diversité animale et végétale, ou humaine, dans l'ivresse de la vitesse, des sons, de la foule, voire les désagréments des moteurs et turbines et de l'imperméabilisation des sols, ceci sur des durées plus ou moins longues.

Quant à la transition écologique, elle est faite pour les gens des milieux artificiels et n'a guère de sens dans un territoire rural comme la Creuse. Pour les creusois, elle signifie concrètement la perte de paysages et de douceur de vivre venues du fond des âges et le remplacement par des outils de productions d'électricité, dont ils n'ont pas besoin. Pour les creusois, c'est une légère augmentation de la natalité qui suffirait pour atteindre un bon équilibre de bien-être. L'on devrait laisser la transition écologique à la ville qui en a grand besoin et parler plutôt d'entretien et maintien écologique et agricole du territoire.

Le PLUi a pour objectif notamment de réduire le mitage des paysages (et d'optimiser les réseaux). Le développement forcé des ENRI, en pratique des éoliennes et de l'Agrivoltaïque, sous prétexte de transition énergétique fait tout le contraire.

Toute construction de centrale éolienne conduit à une augmentation du prix de l'électricité, à une dégradation des paysages existants ou qui peuvent être restaurés (lorsqu'ils ont été dégradés), et à une instabilité accrue du réseau de distribution et de la distribution elle-même. C'est pourquoi toute subvention de la part de l'état doit être supprimée pour une industrie clamant son excellente rentabilité, et induisant des taxes lourdes pour le consommateur d'électricité. Priorité doit être accordée à la production électrique la moins chère pour la population et l'industrie française.

Dans un souci de préservation de la qualité de vie des habitants de notre territoire les équipements d'intérêt collectif de plus de 12 m de haut devront respecter une distance aux habitations égale à 10 fois leur hauteur.

De tels équipements doivent d'autre part être exclus des cônes de visibilité des monuments et sites paysagers et ne doivent en aucun cas nuire à l'attractivité de notre territoire.

C'est pourquoi il paraît utile que toute communauté de communes, quelle que soit la région et le département, s'oppose explicitement à de telles installations, sur l'ensemble du territoire national, qui par ailleurs sont inutiles pour un pays à électricité décarbonée en surproduction et dont la consommation ne suit pas du tout les prévisions à la hausse de RTE notamment en raison de la forte augmentation du prix de l'électricité qui en résulte.

Dans les PLUI, il faut refuser, comme une grosse majorité de communes en France, les zones naturelles ZA-ENR, qui ne répondent pas aujourd'hui au besoin d'électricité de la France et encore moins de la Creuse, mais contribue à son enlaidissement et par là même à son appauvrissement touristique.

Les installations APV au sol ont des impacts importants sur la faune ; elles entraînent la perte de surfaces agricoles ou naturelles et nuisent aux paysages et à notre attractivité touristique. Les objectifs nationaux de ces installations d'intérêt collectif (100 GW) sont compatibles avec les surfaces sur bâtiments (350 GW facilement installable selon L'ADEME). Les installations de ce type, au sol, en dehors d'espaces très artificialisées ne sont pas acceptables et doivent de ce fait être interdites sur notre territoire.

Cela répond aux objectifs de l'orientation 4 l'action 9-:

Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que des exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances, où il y a un risque de conflit de voisinage ;

- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels et touristiques de s'y implanter.

Défi 2- orientation 6 action 13 : Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) à mettre en lien avec les capacités des postes de transformation :

Cette action est déclinée en plusieurs items ;

en l'interdisant sur les sites à enjeux environnementaux et paysagers ; Nous sommes d'accord mais cela implique que le repérage de ces sites ait été fait correctement, que les indications fournies aient été bien prises en compte et que leur extension soit adaptée au point de vue. Pour avoir travaillé sur la partie nord de la carte Est de Genouillac et sur la vallée de la petite Creuse, les zones à protéger proposées sont très anormalement réduites.

en le priorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées (friches industrielles, anciennes carrières, etc.) ; On a entendu qu'un terrain de football pouvait être considéré comme une zone dégradée, alors qu'il s'agit du seul terrain plat de commune. Certains terrains ont été achetés et abandonnés pour pouvoir être considérés comme des friches (cf Tercillat). Cela peut se concevoir dans le démantèlement de friches industrielles urbaines et pour leur régénération. Il convient alors de comptabiliser ces espaces comme des espaces à urbaniser.

- en l'autorisant sur certaines terres agricoles médiocres dès lors que le projet développé intégrera des retombées pour l'économie agricole et/ou dans le cadre de l'agrivoltaïsme en l'encadrant strictement dans le zonage dans le respect du Schéma Départemental, sans défigurer le paysage. Cette déclaration n'est pas sérieuse. Pour avoir assisté à quelques présentations, les terres considérées sont des terres labourées. Le passage des engins pour la plantation des supports va profondément altérer le sol, les écoulements d'eau se feront par travées. La fermeture des espaces par du grillages interdira le passage des grands mammifères et des promeneurs sur des kilomètres, la lumière polarisée constitue un piège pour les oiseaux d'eau, la partition des passages de repérage pour les chéoptères et oiseaux nocturnes également et surtout la paix civile sera lourdement menacée.

Cette action est en grande partie incohérente dans les différents items et avec le reste du document, notamment le défi 3.

Restreindre l'implantation d'éoliennes sur le territoire : installations jugées non adaptées au territoire de par sa valeur environnementale, paysagère, sanitaire touristique. De plus, la présence d'un couloir aérien de survol militaire et du radar de Feniers limitent fortement ce type d'équipements. Enfin les éoliennes de l'Indre en prolongement ont été refusées en raison des atteintes à la faune et l'emplacement de celles de Méasnes se situe dans une zone humide du ruisseau de Lavaud qui fait l'objet d'une attention soutenue par la CCPCM et les autres membres du Syndicat du bassin de et la petite creuse.

Le défi 3 Orientation 7 à 11, est parfaitement clair :

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme.

A l'évidence, centrales éoliennes et agrivoltaïsme ne sont pas compatibles avec ces orientations.

Il est demandé de reprendre les 16 cartes communales et de compléter les points, objets, arbres, gîtes et paysages singuliers ou remarquables et de préciser les modes de définition des cônes de protection, angle et distance.

Pour ce qui est des ENRi, il convient de les interdire sur la CCPCM pour gagner un temps infini autant aux habitants qu'aux personnels de l'administration et de la justice, et de demander à l'Etat la suppression des taxes sur l'électricité et les avantages divers servant à favoriser outrageusement les actionnaires des sociétés concurrentes d'EDF.

Réponse de la CCPCM :

Ces points ont largement été évoqués durant l'élaboration du PLUi, puisque chaque commune pouvait ajouter elle-même les éléments ou secteurs à protéger. Pour que ces modifications soient effectuées, il faut qu'une liste précise des parcelles concernées soit communiquée au bureau d'études. Concernant les zones N enr, elles sont issues des délibérations des communes concernant les périmètres choisis des zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

**Observation RN4 :**

Madame Cornu Fouquier Claire, ma propriété située à Mortroux (parcelles 186, 187 et 667) se situe sur le plan de zonage en zone vert clair, zone N, mais figure également sur le plan au droit de ma propriété la lettre A correspondant à la zone agricole.

Dans les faits, quels articles du règlement vont s'appliquer ; ceux de la zone A ou de la zone N ?

Je souhaite que le document soit précisé sur ce point.

Réponse de la CCPCM :

Sans la section concernée, il est difficile de retrouver les parcelles en question. Cependant, le règlement qui s'applique est celui de la couleur des parcelles concernées : zone N en vert clair et A en jaune. De plus, ces règlements sont très similaires, se situer dans une zone N plutôt que dans une zone A n'aura pas d'impact majeur pour l'administrée

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**La réponse de la CCPCM est adaptée.**

### **Observation RN5 :**

Monsieur CLEMENT Hubert, (Annexe RN3)

Suite aux remarques, nous avons révisé et affiné le projet en réduisant fortement les zones d'intérêt touristiques, dans la Section 0A de la commune de Champanglard au lieu-dit de Lasvy. Les zones se concentrent le long des berges de l'étang des Chaises (0121) et de l'étang du Cauret (0172). Notre projet s'oriente précisément vers l'éco-tourisme et des gîtes de pêche. Nous désirons réaliser progressivement a à un maximum de 5 cabanes de pêche autour de ces étangs dans des zones arborisées. Les gîtes seront réalisés selon un concept bio-climatique, durable et écologique, en privilégiant des ressources locales et un impact minimum sur le biotope : construction en bois sur pilotis, isolation en chanvre, récupération des eaux de pluie, toilettes sèches et autonomies électriques (panneaux solaires).

Les zones d'implantation représentent 40 m<sup>2</sup> par cabane, soit un total maximum potentiel de 200 m<sup>2</sup> sur les berges des parcelles (0158 - étang des Chaises) et (0170/10172 - étang du Cauret). Chaque cabane bénéficiera d'une zone de pêche (aucune modification du biotype et des sols) et l'accès se fera à pied.

Vous trouverez le résumé de notre projet d'implantation dans le document ci-joint. Je remets aussi les informations concernant les bâtiments recensés.

Réponses de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCPCM.**

### **Observation RN6 :**

Madame DE PALMAS Chantal,

Le projet n°2 du parc éolien de Méasnes PLUI PORTES DE LA CREUSE

je demande l'interdiction des projets éoliens pour la préservation de notre patrimoine bocager faunistique, floristique et touristique.

En effet nous avons vu revenir ces dernières années des cigognes noires.

Les grues ont leur ligne de passage aux changements de saison, au-dessus de ces emplacements, et tout le monde sait que les éoliennes perturbent leur sens de l'orientation à cause de l'énergie statique qu'elles émettent.

En plus de la pollution visuelle et sonore elles sont un Danger pour la faune. ...

Les lumières qu'elles émettent se voient à des km à la ronde et cela entraîne des Troubles physiologiques et psychologiques car ce clignotement est entêtant.

Le matériel pour leur fabrication est polluant. Et la Production d'électricité incertaine, sans parler de la rentabilité qui n'est réelle que pour les installateurs.

Les équipements "d'intérêt public" d'une hauteur supérieure à 12 m devraient être à une distance des habitations supérieure à 10 fois la hauteur de l'équipement.

Réponse de la CCPCM :

La définition des zones d'accélération n'augure en rien de la réalisation effective par la suite, qui nécessite de nombreuses investigations, notamment, comme évoqué, d'un point de vue de la faune et de la flore. Ces zones sont simplement reportées dans le PLUi, à partir des délibérations prises par les communes.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

### **Observation RN7 :**

Monsieur AUVRELLE Guy,

Afin que la beauté de nos paysages et la qualité de vie de chaque habitant des petits hameaux de notre contrée soit respectée et non oubliée je demande :

- Les bâtiments industriels et de production (silos, éoliennes, etc.) doivent être à une distance minimum de 10 fois leur hauteur d'une habitation.
- Les parcs agri photovoltaïque doivent être à une distance minimum de 500 m d'une habitation.
- Afin que la vue de ces sites industriels ne paraisse pas avoir une vision dominante et écrasante d'une zone Natura 2000 (nombreux en Creuse) il devrait être au moins à un minimum de 10 km.

Réponse de la CCPCM :

Ces points paraissent très restrictifs. Encourager l'agriculture est une des orientations du projet politique du territoire. De plus, une réglementation nationale existe concernant ces points, qui suffit à limiter les potentielles nuisances et conflits d'usage. Aucune modification ne sera apportée au règlement écrit.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

### **Observation RN8 :**

Madame Connan Debunne Marie Paule, je réclame l'interdiction des projets éoliens et agrivoltaïques en contradiction avec les efforts menés par ailleurs par les collectivités territoriales pour la préservation de notre patrimoine bocager faunistique, floristique et touristique.

### Réponse de la CCPCM :

La définition des zones d'accélération n'augure en rien de la réalisation effective par la suite, qui nécessite de nombreuses investigations, notamment, comme évoqué, d'un point de vue de la faune et de la flore. Ces zones sont simplement reportées dans le PLUi, à partir des délibérations prises par les communes

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

### **Observation RN9 :**

Monsieur Lemaire Christophe, (annexe RN4)

Projet ferme pédagogique / maraîchage / hébergements insolites

Nous souhaitons porter à votre connaissance ce projet orienté vers 3 axes :

- Agricole
- Pédagogique
- Touristique

Ce projet prévu pour une ouverture au printemps 2027 va nécessiter l'aménagement de plusieurs parcelles cadastrées sous les références suivantes situées au lieu-dit Les Pradoux, 23270 Châtelus-Malvaleix :

-AN0028

-AN0029

-AN0030

-AN0144

-AN0234

-AN0148

-AN0220

Ces parcelles sont actuellement classées A, zone agricole. Nous avons rejoint le programme Refuge LPO depuis 2 ans.

L'aménagement sera effectué de manière progressive, avec à terme une utilisation de toute la surface (voir plan en annexe RN4).

Axe agricole :

Cette partie sera consacrée à la production de légumes, plants et fruits tout au long de l'année. Création de zones de productions pour légumes, plantation de haies comestibles et création de vergers petits fruits et fruitiers.

Axe pédagogique :

Cet axe sera développé avec la mise en place d'une ferme pédagogique ouverte de Pâques à la Toussaint. La ferme sera ouverte l'après-midi quelques jours par semaine, sur réservation et à destination du grand public et à terme aux groupes scolaires. Il est prévu de créer plusieurs enclos ainsi que des abris pour les animaux, ainsi qu'une réserve d'eau pour l'abreuvement (et irrigation au besoin pour la partie agricole). Installation/désinstallation d'une caravane « customisée » servant d'accueil et une toilette sèche en période d'ouverture/fermeture.

Axe touristique :

Création d'un terrain de camping déclaré pour l'accueil de 20 personnes maximum avec 6 emplacements.

3 emplacements seront à terme réservés à l'installation de tentes prospecteurs/canadiennes de 20m<sup>2</sup> intérieur (uniquement couchage, il n'est pas prévu d'y placer un point d'eau, sanitaires, cuisine, hormis une toilette sèche) installées sur des terrasses dont le bois provient de nos scieries creusoises. Celles-ci s'intègrent parfaitement à l'environnement afin de créer un visuel harmonieux et limiter au maximum l'impact sur la végétation et le terrain. Voir site internet du fabricant : <https://www.tipi-tente.com/produit/tente-prospecteur-hebergement-insolite/>

3 emplacements nus seront également créés pour la clientèle disposant d'une tente.

Ces emplacements seront mis en location à la nuitée pour cavaliers, cyclistes, randonneurs et diverses clientèles de passage. Des labellisations sont prévues avec les organismes spécialisés (France Vélo Tourisme, Comité Départemental d'Équitation notamment).

Divers :

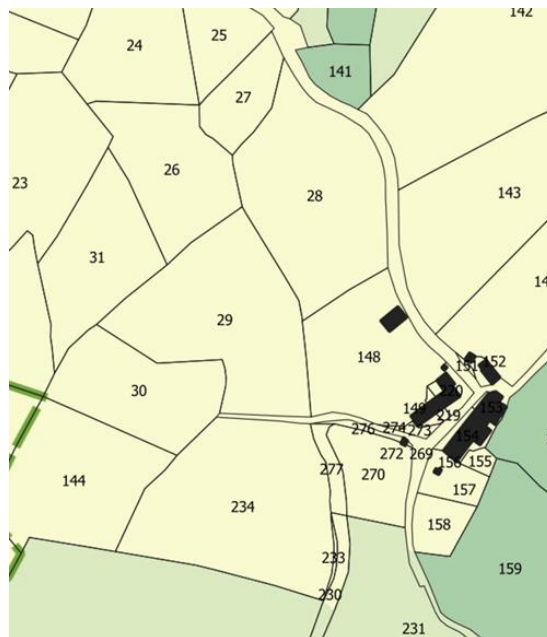
En termes d'installation sanitaire, un bloc sanitaire (WC/douches) est prévu sur la parcelle AN0220, à la place d'une ancienne grange qui sera démolie. Un bâtiment en bois sera également construit à cet endroit afin de proposer aux utilisateurs du terrain de camping un espace pour préparer à manger, se rencontrer... Une toute petite dépendance existante sera aménagée en local à vélo sécurisé.

Création de deux aires de stationnement sommaire pour la clientèle.

Conclusion :

Ce projet vise à apporter une nouvelle offre touristique et pédagogique sur la commune de Châtelus-Malvaleix et plus globalement au sein de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche. De plus il va permettre une offre supplémentaire en termes d'hébergement à la nuitée pour les cyclistes et cavaliers, des parcours passant à proximité. Enfin, les terrains peu attractifs actuellement vont être valorisés avec la plantation de diverses haies avec à terme le développement accru d'une biodiversité.

Nous vous demandons suite à la présentation de ce projet, de bien vouloir tenir compte de tous ces éléments dans l'élaboration du nouveau PLUi. Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire qui vous semblerait nécessaire.



Réponse de la CCPCM :

Ce point sera abordé avec les élus.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Ce projet n'a pas été porté à la connaissance des élus préalablement à l'enquête publique, aucune donnée n'a été spécifiée quant à la surface d'aménagement prévue. Pour l'activité agricole elle est en lien avec le zonage agricole il sera alors possible d'aménager les parcelles.**

**En ce qui concerne la partie touristique dans un zonage agricole, nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments pour donner un avis. J'invite la communauté de communes à se rapprocher des contributeurs pour étudier leur demande.**

### **Observation RN10**

Madame Pericat Catherine

Association Marchoise pour la Préservation Environnement

Voici ce que l'on peut lire dans ce PLUI : "Restreindre l'implantation d'éoliennes sur le territoire. Installations jugées non adaptées au territoire de par sa valeur environnementale, paysagère, sanitaire et touristique."

Nous sommes donc en parfait accord mais alors pourquoi inséré dans ce même PLUI un projet d'éoliennes à Méasnes en pleine zone humide ? Fresselines, village touristique faisant parti du circuit de la Vallée des peintres serait forcément impacté visuellement. Les portes de la Creuse en Marche ouvrant sur des panoramas à haute valeur environnementale et touristique, ces installations éoliennes comme agrivoltaïques, impacteraient de façon pérenne l'attractivité du territoire.

Réponse de la CCPCM :

La définition des zones d'accélération n'augure en rien de la réalisation effective par la suite, qui nécessite de nombreuses investigations, notamment, comme évoqué, d'un point de vue de la faune et de la flore. Ces zones sont simplement reportées dans le PLUI, à partir des délibérations prises par les communes.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

### **Observation RN11 :**

Monsieur Chartron Pierre

Ardent défenseur des atouts de notre département.

Comme l'indique la promotion de ce beau territoire des Portes de la Marche en Creuse, "la nature préservée propose un cadre de vie idéal". Cette beauté naturelle est l'atout numéro 1 de cette communauté pour attirer de nouveaux habitants.

Dans le projet de territoire de ce PLUI, il est indiqué pêle-mêle : "respect du voisinage", "maintenir les paysages caractéristiques du territoire", "valoriser les perspectives paysagères", "préserver les richesses environnementales et paysagères".

Ces défis sont incompatibles avec l'installation d'éléments industriels de grandes hauteurs (aérogénérateurs) ou d'installations industrielles occupants des dizaines d'hectares (modules solaires sur espaces naturels).

De tels éléments industriels qui ne créent aucun emploi seront un frein à l'attractivité et donc contraires au projet de territoire de ce PLUI.

Je vous demande donc d'être très attentif dans la rédaction de ce PLUI pour ne pas laisser la porte ouverte à ces installations sans intérêts pour notre pays, destructrices de nos atouts et de la bonne entente. Les préconisations de Monsieur Guy Auvrelle dans une contribution précédente me semblent parfaitement pertinentes.

Réponse de la CCPCM :

La définition des zones d'accélération n'augure en rien de la réalisation effective par la suite, qui nécessite de nombreuses investigations, notamment, comme évoqué, d'un point de vue de la faune et de la flore. Ces zones sont simplement reportées dans le PLUI, à partir des délibérations prises par les communes.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne les projets d'énergie renouvelable ceux-ci feront l'objet d'enquête publique ultérieure, dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI ces projets sont cartographiés mais cela n'engage pas nécessairement à leur réalisation.**

**Observations reçues sur la boîte mail :**

**1 Madame DUBREUIL Olivia BM1 (annexe BM1 – deux documents)**

Mail du 10/12/2025

Puisque j'ai envoyé mon message trop tôt et que ça n'était pas la bonne adresse (c'était pourtant celle indiquée dans le dossier) je renvoie mes observations (voir mon message ci-dessous).

Ces absurdités de devoir renvoyer 3 jours plus tard à un autre email que celui du dossier renforcent encore plus ma remarque numéro 1.

Mail du 29/11/2025

Voici mes observations sur le PLUI et le projet qui a été mis en ligne.

- 1/ le processus est beaucoup trop complexe pour la population, les documents trop longs, les affichages trop vagues (ils parlent d'un projet sans jamais synthétiser son contenu), le processus

même de réponse est flou, je ne suis même pas sûre que vous allez intégrer ma réponse par l'envoi de cet e-mail. On dirait que c'est fait exprès (?)

-2/ point plus important encore : il n'est jamais mentionné les vestiges des anciens chemins, parfois entre 2 champs, chemins creusés par le temps, avec des murets sur chaque côté. Ces chemins font intégralement partie de l'histoire du territoire, hors vous les omettez complètement. De plus ces chemins sont en danger : certains agriculteurs les détruisent, d'autres ne sont pas entretenus du tout, d'autre encore servent de dépotoir ou les agriculteurs mettent des branchages et le promeneur ne peut plus y passer. J'habite à roches, et je peux attester et témoigner de plusieurs chemins soit détruits soit plein de branchages, ou d'arbres. Aussi ; certains de ces chemins datent parfois des romains (voies romaines, partiellement détruites) ou même des celtes.

Réponse de la CCPCM :

- 1- Le processus est soumis à des exigences du code de l'urbanisme, tout comme l'enquête publique. Le PLUi est un document important, lourd à intégrer et malheureusement très difficile à synthétiser. Cependant, un résumé non technique est tout de même prévu à cet effet, en tome 3 du rapport de présentation.
- 2- Les chemins ont été un des nombreux sujets abordés lors de l'élaboration de ce PLUi. Les élus ont d'ailleurs fait le choix d'en protéger, et le bureau d'études a reporté les choix des élus en termes de volonté de protection de ces chemins.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Le dossier de ce PLUI est indéniablement volumineux, effectivement la lecture et l'interprétation peuvent en être difficile pour un public non initié à l'urbanisme. L'observation est bien prise en compte conformément aux dispositions prévues par l'enquête publique.**

**En ce qui concerne l'entretien des chemins cette demande doit être adressée directement au Maire de la commune de ROCHES, compétent en la matière, cela n'est pas du ressort de la communauté de communes.**

C'est vraiment un dommage monumental que de les omettre et de les laisser être malmenés jusqu'à disparition de la sorte. Alors que des communes comme Toulx Sainte Croix ont su rénover, protéger, et faire des fouilles archéologiques, notre communauté de commune fait tout simplement semblant que ça n'existe pas. Vous parlez seulement de monument historique, d'églises, et pas de ces chemins anciens qui sont en danger de disparition et qui pourtant contribuent à notre richesse collective.

-3/ aussi vital que le 2, vous omettez complètement la biodiversité des champignons. Depuis 7 ans que j'habite en creuse j'observe une disparition totale de certains bio-topos où il y avait des champignons, la destruction de ces micro-climat et lieu de biodiversité qui permettent la croissance des champignons. Les champignons ne sont ni un animal ni un végétal, et pourtant ils sont des marqueurs certains destruction biodiversité. D'autant qu'il leur faut un sol non altéré pendant plusieurs décennies pour créer des carpophores. Les milieux boisés détruits ; mêmes s'ils sont reboisés, contribuent à la disparition de ces lieux où l'on trouvait des champignons. Les agriculteurs qui détruisent les haies, et qui effleurent les haies pour gagner quelques centimètres détruisent aussi des lieux propices aux champignons. La valeur économique,

médicinale et de loisir des champignons ne devrait pas être négligée et il n'y a aucune mention des champignons et des protections qu'on pourrait mettre en œuvre pour protéger cette biodiversité, ainsi que l'activité qui y est rattachée.

Le nombre de « coin à champignons » diminue chaque année, si rien n'est fait ils sont voués à disparaître. Il serait bien d'adresser ce sérieux problème.

-4/ aussi vous ne faites aucune mention de la chasse, et de l'impact des chasseurs qui font absolument ce qu'ils veulent, s'installent où ils veulent (y compris les mercredi et week-end lorsque les familles veulent se balader, ou chasser les champignons justement), sûr ni la biodiversité (soit par l'introduction d'espèce à chasser qui nuisent à la biodiversité et l'équilibre des espèces locales, soit par la destruction d'espèces sauvages existante)

- 5/ enfin, aucune mention des pratiques destructives des agriculteurs telles que : fauchage des haies en pleine nidification, alors que nous vivons une extinction des espèces depuis les dernières années, ou utilisation de produits chimiques qui leur sont autorisés, soit sur leur culture, soit en bordures des fils qu'ils mettent pour remplacer les haies qu'il arrachent et qui nuisent à la biodiversité et détruisent notamment les colonies d'abeilles (je suis apicultrice amateur je sais de quoi je parle).

Réponse de la CCPCM :

3-Le PLUi, dont le rôle premier est de définir les règles de constructibilité sur le territoire n'est malheureusement pas un document adapté pour la protection des « coins à champignons ». Des protections peuvent être placées sur les boisements, cependant, elles n'empêchent que le défrichement (dessouchage), et non les coupes rases.

4-Là encore, le PLUi n'est absolument pas un document adapté pour évoquer le sujet de la chasse et ses conséquences sur le territoire.

5- Les pratiques agricoles et leurs conséquences ont bien été évoquées dans le diagnostic lié à l'agriculture, dans le rapport de présentation. Une orientation d'aménagement, ainsi que des protections associées (zone Np, corridors écologiques, références à l'art. L151-23, etc.) ont été définies sur le territoire, afin d'éviter de nouvelles disparitions de haies dans les zones les plus sensibles. Encore une fois, le PLUi n'est pas un document adapté pour évoquer ou réglementer l'usage de produits phytosanitaires sur le territoire.

**Avis de commissaire enquêteur :**

**L'observation relative aux champignons appelle pour ma part la réflexion que les agriculteurs sont soumis à déclaration et autorisation auprès de la DDT pour toute intervention sur les haies en cas d'arrachage. Le rôle important de l'agriculture sur ce territoire d'élevage nécessite un entretien des haies, afin de disposer de clôtures résistantes pour empêcher les animaux de divaguer, et celles-ci sont entretenues dans les délais réglementaires fixés pour la taille. Enfin il y a lieu de souligner que les terrains des agriculteurs leurs appartiennent, et qu'il s'agit là de terrains privés, pour lesquels les agriculteurs doivent eux même en assurer la jouissance et la gestion. La cueillette de champignons sur les parcelles privées est interdite par les promeneurs.**

**La chasse n'est pas du ressort des compétences de la communauté de communes.**

## Observation BM2 :

Madame BOUZET Maryse (annexe BM2)

Le dossier de consultation du PLUI de la communauté de communes de la Porte de la Creuse en Marche appelle de ma part les remarques suivantes concernant la commune de Mortroux :

Les prescriptions surfaciques comportent, pour les villages des Borderies, du Breuil, de la Marche, du Puy-Aumont et du Bourg, des éléments de paysages fond de jardin graphiquement représentés.

Or, ces fonds de jardin, résultant de parcelles arbitrairement coupées en deux sans tenir compte de la topographie, ne sont pas considérés comme constructibles. Regardés comme des terrains à usage agricole, ils nécessiteront la consultation des services de la SAFER lors de la vente de l'immeuble. Ainsi, lorsque le propriétaire envisagera l'aliénation de sa propriété, elle ne pourra être conclue qu'après avis de ce service... pour quelques mètres carrés de pelouse ou de jardin affectés à cet usage depuis plusieurs décennies, voire plusieurs siècles.

Il est surprenant de constater que ces éléments de paysage ne figurent que sur la seule commune de Mortroux.

La Direction départementale des territoires, dans son avis du 13 octobre 2025 signé par madame la préfète, ayant pour objet Demandes d'ouverture à l'urbanisation dérogatoires au principe d'urbanisation limitée, instauré par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Portes de la Creuse en Marche, appelle l'attention du président de la communauté de communes sur ces secteurs, entre autres.

Afin d'éviter tous problèmes à venir (demande de dérogation après enquête publique ou consultation de la SAFER..., je sollicite une dérogation pour l'inscription dans les zones U de toutes les parcelles cadastrées OA 97, OA 409, OA 410, OA 411, OA 412, OA 434, OC 464, OC 546, OC 547, OC 736.

## Réponse de la CCPCM :

La plupart des communes possèdent des parcelles identifiées comme étant des fonds de jardin. Certaines étant de taille trop importante pour être classées entièrement en zone U, ont été découpées avec de la zone agricole, afin d'éviter qu'elles ne soient comptabilisées dans la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience), alors que ce sont des jardins et qu'ils ne seront pas utilisés pour produire des logements. La collectivité entend les arguments, mais tient à souligner que Mme Bouzet interprète à l'inverse la demande des services de l'état qui est plutôt de classer totalement ces jardins en zone agricole, ou bien de les intégrer à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée car considérées comme des extensions. Le bureau d'études a donc essayé de faire au mieux, en prenant en compte au maximum les espaces de jardin, tout en essayant de limiter la taille des zones urbaines, considérée comme trop importante par les services de l'état, bien qu'il s'agisse effectivement de jardins. Les parcelles citées sont toutes classées en zone constructible, au moins en partie.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les surfaces de terrain entourant les maisons étant très importantes le classement en zone U de l'entièreté des parcelles impose de ce fait le classement en dent creuse, or il n'est pas prévu ni souhaitable de construire une habitation supplémentaire sur ces parcelles. Grâce à ce classement en fond de jardin les propriétaires disposent donc d'un droit de construction d'annexe, sans pour autant monopoliser les possibilités de construction pour l'ensemble de la population composant la communauté de communes.**

**En revanche, il est vrai que les droits de préemption de la SAFER et de la collectivité s'appliquent, et même si la SAFER n'a pas d'intérêt de préempter peu de surface cette situation peut engendrer des conflits de préemption entre collectivité et SAFER et de potentiels problèmes juridiques à l'avenir.**

### **Observation BM3 :**

Monsieur Florent Gaume ([annexe BM 3 – deux documents](#))

Madame la commissaire enquêtrice,

Le dossier de consultation du PLUI de la communauté de communes de la Porte de la Creuse en Marche appelle de ma part les remarques suivantes concernant la commune de Mortroux :

Les prescriptions surfaciques comportent, pour les villages des Borderies, du Breuil, de la Marche, du Puy-Aumont et du Bourg, des éléments de paysages fond de jardin graphiquement représentés.

Or, ces fonds de jardin, résultant de parcelles arbitrairement coupées en deux sans tenir compte de la topographie, ne sont pas considérés comme constructibles. Regardés comme des terrains à usage agricole, ils nécessiteront la consultation des services de la SAFER lors de la vente de l'immeuble. Ainsi, lorsque le propriétaire envisagera l'aliénation de sa propriété, elle ne pourra être conclue qu'après avis de ce service... pour quelques mètres carrés de pelouse ou de jardin affectés à cet usage depuis plusieurs décennies, voire plusieurs siècles.

Il est surprenant de constater que ces éléments de paysage ne figurent que sur la seule commune de Mortroux.

La Direction départementale des territoires, dans son avis du 13 octobre 2025 signé par madame la préfète, ayant pour objet Demandes d'ouverture à l'urbanisation dérogatoires au principe d'urbanisation limitée, instauré par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Portes de la Creuse en Marche, appelle l'attention du président de la communauté de communes sur ces secteurs, entre autres.

Étant propriétaires des parcelles A84 et A85 à La Marche, je sollicite une dérogation pour l'inscription dans les zones U de ces parcelles cadastrées.

Nous sommes également propriétaires des parcelles B1014 et B1016 et la maison qui se trouve sur la parcelle 1016 a été noté en rouge sur PLUI (bâtiment agricole). Il s'agit bien sûr d'une

erreur puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation et d'une grange comme l'indique notre acte de vente.

Réponse de la CCPCM :

La plupart des communes possèdent des parcelles identifiées comme étant des fonds de jardin. Certaines étant de taille trop importante pour être classées entièrement en zone U, ont été découpées avec de la zone agricole, afin d'éviter qu'elles ne soient comptabilisées dans la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience), alors que ce sont des jardins et qu'ils ne seront pas utilisés pour produire des logements. La collectivité entend les arguments, mais tient à souligner que Mme Bouzet interprète à l'inverse la demande des services de l'état qui est plutôt de classer totalement ces jardins en zone agricole, ou bien de les intégrer à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée car considérées comme des extensions. Le bureau d'études a donc essayé de faire au mieux, en prenant en compte au maximum les espaces de jardin, tout en essayant de limiter la taille des zones urbaines, considérée comme trop importante par les services de l'état, bien qu'il s'agisse effectivement de jardins. Les parcelles citées sont toutes classées en zone constructible, au moins en partie.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les surfaces de terrain entourant les maisons étant très importantes le classement en zone U de l'entièreté des parcelles impose de ce fait le classement en dent creuse. Or il n'est pas prévu ni souhaitable de construire une habitation supplémentaire sur ces parcelles. Grâce à ce classement en fond de jardin les propriétaires disposent donc d'un droit de construction d'annexe, sans pour autant monopoliser les possibilités de construction pour l'ensemble de la population composant la communauté de communes.**

**En revanche, il est vrai que les droits de préemption de la SAFER et de la collectivité s'appliquent, et même si la SAFER n'a pas d'intérêt de préempter peu de surface cette situation peut engendrer des conflits de préemption entre collectivité et SAFER et de potentiels problèmes juridiques à l'avenir.**

#### **Observation BM4 :**

Madame Trillaud Martine BM 4 (annexe BM 4 – deux documents)

Mail du 10/01/26

Je viens de découvrir le nouveau plan d'urbanisme. Je suis outré de voir que ma parcelle 033C0444 était entièrement constructible. Je m'oppose au découpage d'une partie mise inconstructible. Il ne me sera plus possible de la vendre comme terrain à bâtir quelle perte de valeur. La SAFER pourra en plus préempter. Vous auriez pu me concerter je suis le propriétaire. Quelle France ! Nous ne sommes pas libres de nos biens.

Mail du 12/01/26

Commune Mortroux Le Breuil parcelle 000C0444 je voudrai que cette parcelle soit entièrement constructible.

Réponse de la CCPCM :

Le droit de propriété est à différencier du droit à construire. Le PLUi est un document qui définit les règles de constructibilité sur un territoire, le tout dans l'intérêt public et collectif. Il est de plus impossible de concerter l'ensemble des propriétaires de la communauté de communes. La parcelle en question est bien entièrement constructible puisqu'elle est totalement située en zone U. Il n'y a donc aucune raison que la SAFER préempte. En revanche, la trame jardin sur l'arrière de la parcelle autorise seulement les annexes et extensions à la construction principale existante, afin de préserver les espaces de jardin, et de faire tampon avec la zone agricole attenante.

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les surfaces de terrain entourant les maisons étant très importantes le classement en zone U de l'entièreté des parcelles impose de ce fait le classement en dent creuse. Or il n'est pas prévu ni souhaitable de construire une habitation supplémentaire sur ces parcelles. Grâce au classement en fond de jardin les propriétaires disposent donc d'un droit de construction d'annexe, sans pour autant monopoliser les possibilités de construction pour l'ensemble de la population composant la communauté de communes.**

**En revanche, il est vrai que les droits de préemption de la SAFER et de la collectivité s'appliquent, et même si la SAFER n'a pas d'intérêt de préempter peu de surface cette situation peut engendrer des conflits de préemption entre collectivité et SAFER et de potentiels problèmes juridiques à l'avenir.**

### **Observation BM5 :**

Madame Bordat Brigitte (annexe BM 5)

Commune de BONNAT

Sur le règlement graphique, la parcelle C125 en zone Uh à Bel Air, sur la commune de Bonnat, ce qui indique que des constructions sont possibles, il apparait 4 traits verts correspondant selon la légende à des éléments de continuité écologique, or, sur cette parcelle m'appartenant, il n'y a rien qui justifie ces prescriptions sur une si petite parcelle : pas de cours d'eau, pas de haies ou d'arbres atypiques, pas d'espèces animales particulières. Par ailleurs, l'avis de la Région mentionne le manque de précisions des cartes .

Dans les annexes, sous l'onglet eau potable, plans AEP 23520000\_SIAEP VALLEE DE LA CREUSE\_ Bonnat AO\_3000\_6\_8, sur le plan ne figure aucune prise d'eau pour alimenter le village de Bel Air, est-ce un oubli, il existe au minimum une prise d'eau pour desservir au minimum 6 maisons.

Dans le rapport de présentation, tome 1 , sur les risques naturels, aléas géologiques , la carte comporte à la fois mouvements de terrain, séisme, et risque radon, ce qui la rend illisible et ne

correspond pas à celle figurant dans le DDRM (dossier départemental des risques majeurs de 2021) pour le risque radon où la commune de Bonnat est en zone 3, risque élevé.

Concernant certains autres risques comme notamment la présence d'une canalisation de gaz, aucune carte l'indique, juste une mention dans le rapport de présentation.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable, sous l'onglet défi 2: orientation 4 : concilier développement du territoire et prise en compte des risques, il est écrit pour " l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques", or toute la commune est en zone 3, risque élevé.

Réponse de la CCPCM :

Les traits verts correspondent à une trame jardin, où sont autorisées uniquement les annexes et extensions des constructions principales existantes. Les données concernant l'eau potable ont été fournies par les communes, et le bureau d'études n'a fait que les annexer au dossier. Les données sur les risques sont issues du site géorisques et ont été reportés sur des cartes. Celles-ci pourront être revues afin d'en améliorer la lisibilité. Concernant le risque radon, l'ensemble de l'ex-région Limousin est exposé à un risque élevé lié à l'exposition au radon, on ne peut donc pas empêcher les nouvelles constructions, même avec un risque élevé. Les précautions à prendre pour éviter les problèmes sont au moment du permis de construire, afin de n'avoir aucune pièce de vie ou chambre en sous-sol, et d'aérer régulièrement l'intérieur des maisons.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**En ce qui concerne l'observation des éléments de continuité écologique le bureau d'étude a repris les données existantes. Ce point peut toutefois être analysé avec plus de précision.**

**Les données relatives aux réseaux d'eau sont bien annexées au dossier.**

**Le risque radon est très connu sur notre territoire ces données sont d'ailleurs indiquées lors d'une acquisition chez un notaire.**

**Les canalisations de gaz apparaissent sur la carte des servitudes d'utilité publique.**

**Observation BM6 :**

Monsieur Millot Jean Luc (annexe BM 6)

Le dossier de consultation du PLUI de la communauté de communes de la Porte de la Creuse en Marche appelle de notre part les remarques suivantes concernant la commune de Mortroux :

Les prescriptions surfaciques comportent, pour les villages des Borderies, du Breuil, de la Marche, du Puy-Aumont et du Bourg, des éléments de paysages fond de jardin graphiquement représentés.

Or, ces fonds de jardin, résultant de parcelles arbitrairement coupées en deux sans tenir compte de la topographie, ne sont pas considérés comme constructibles. Regardés comme des terrains à usage agricole, ils nécessiteront la consultation des services de la SAFER lors de la vente de l'immeuble. Ainsi, lorsque le propriétaire envisagera l'aliénation de sa propriété, elle ne pourra être conclue qu'après avis de ce service... pour quelques mètres carrés de pelouse ou de jardin affectés à cet usage depuis plusieurs décennies, voire plusieurs siècles.

Il est surprenant de constater que ces éléments de paysage ne figurent que sur la seule commune de Mortroux.

La Direction départementale des territoires, dans son avis du 13 octobre 2025 signé par madame la préfète, ayant pour objet Demandes d'ouverture à l'urbanisation dérogatoires au principe d'urbanisation limitée, instauré par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Portes de la Creuse en Marche, appelle l'attention du président de la communauté de communes sur ces secteurs, entre autres.

Afin d'éviter tous problèmes à venir (demande de dérogation après enquête publique ou consultation de la SAFER..., nous sollicitons une dérogation pour l'inscription dans les zones U de toutes les parcelles cadastrées OA 97, OA 409, OA 410, OA 411, OA 412, OA 434, OC 464, OC 546, OC 547, OC 736.

Réponse de la CCPCM :

La plupart des communes possèdent des parcelles identifiées comme étant des fonds de jardin. Certaines étant de taille trop importante pour être classées entièrement en zone U, ont été découpées avec de la zone agricole, afin d'éviter qu'elles ne soient comptabilisées dans la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience), alors que ce sont des jardins et qu'ils ne seront pas utilisés pour produire des logements. La collectivité entend les arguments, mais tient à souligner que Mme Bouzet interprète à l'inverse la demande des services de l'état qui est plutôt de classer totalement ces jardins en zone agricole, ou bien de les intégrer à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée car considérées comme des extensions. Le bureau d'études a donc essayé de faire au mieux, en prenant en compte au maximum les espaces de jardin, tout en essayant de limiter la taille des zones urbaines, considérée comme trop importante par les services de l'état, bien qu'il s'agisse effectivement de jardins. Les parcelles citées sont toutes classées en zone constructible, au moins en partie.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

**Les surfaces de terrain entourant les maisons étant très importantes le classement en zone U de l'entièreté des parcelles impose de ce fait le classement en dent creuse. Or il n'est pas prévu ni souhaitable de construire une habitation supplémentaire sur ces parcelles. Grâce à ce classement en fond de jardin les propriétaires disposent donc d'un droit de construction d'annexe, sans pour autant monopoliser les possibilités de construction pour l'ensemble de la population composant la communauté de communes.**

**En revanche, il est vrai que les droits de préemption de la SAFER et de la collectivité s'appliquent, et même si la SAFER n'a pas d'intérêt de préempter peu de surface cette situation peut engendrer des conflits de préemption entre collectivité et SAFER et de potentiels problèmes juridiques à l'avenir.**

#### **V Questions soumises au porteur de projet par le commissaire enquêteur**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a souhaité poser quelques questions au porteur de projet pour éclairer plus précisément sa prise de décision :

##### **Question 1 : Intérêt et droit de préemption relative au fond de jardin**

Lorsqu'une même parcelle contient deux zonages différents Urbanisable et Agricole, quels sont les droits de préemption qui s'appliquent ? Est-ce successivement un droit à la SAFER pour la partie agricole et un droit à la commune pour la partie urbanisable ? Faut-il prévoir 4 mois de délais pour avoir une réponse ? Par ailleurs, comment la préemption pourra-t-elle être complète (partie urbanisable et agricole) si elles sont soumises à deux instances différentes ? La loi n'indique-t-elle pas que la préemption ne peut pas s'exercer sur une parcelle à cheval sur deux zonages ? Quelle en serait la conséquence ? Quelles sont les conséquences concrètes d'un classement fond de jardin ?

##### **Réponse de la CCPCM :**

La définition précise ainsi que les conséquences d'une prescription surfacique de fond de jardin seront précisées dans le règlement écrit. Il s'agit donc d'une prescription qui vient par-dessus le zonage U, limitant la constructibilité aux seules annexes et extensions de la construction principale de l'unité foncière concernée. Ainsi, de nouvelles constructions principales ne pourront pas voir le jour, préservant la tranquillité des habitants. Ce classement permet également de ne pas comptabiliser de logements (dents creuses) inutiles dans ces espaces-là, qui ne seront jamais construits puisque les propriétaires ne souhaitent pas vendre leur espace de jardin pour y construire de nouveaux logements.

Lors d'une vente, le notaire va notifier à la fois la SAFER pour la partie en zone agricole et la collectivité pour la partie en zone Ua. Cette double notification n'est en fait pas problématique puisque la SAFER n'a aucun intérêt à préempter sur un espace de jardin, qui ne participerait pas au maintien d'une exploitation agricole viable. De plus, pour une bonne coordination des actions, la loi impose aux SAFER d'informer le maire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner sur des bien situés sur sa commune.

##### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

**L'intérêt d'un classement en fond de jardin permet aux propriétaires de bâtir des annexes tout en supprimant la surface totale urbanisable, et permet donc une répartition optimale sur le territoire entier de la communauté de commune. Cette notion n'a pas été comprise dans la majorité des cas il me semble, et ces précisions ont permis d'en saisir l'enjeu. Effectivement aucun des propriétaires ayant réclamer l'entièreté en zone urbanisable de leur parcelle n'a évoqué le projet d'une nouvelle construction de maison d'habitation sur leur propriété, il n'y a donc pas lieu d'y donner une suite favorable.**

## Question 2 : Qualité d'impression

Le manque de qualité d'impression des différents documents est à souligner, manque d'impression sur certaines pages, qualité médiocre d'impression des cartes, serait-il possible d'obtenir des cartes avec un format plus grand ? La lecture des cartes est souvent impossible sur les petites parcelles, et plus particulière dans les bourgs, et la couleur des légendes laisse également planer un doute. Sera-t-il possible de changer le panel de couleur pour une meilleure compréhension ? Peut-on envisager un agrandissement des cartes pour en améliorer la lecture ?

Réponse de la CCPCM :

Le règlement graphique sera revu pour l'approbation.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision**

## Question 3 : Qualité des informations

Les données relatives à la défense extérieure contre l'incendie sont erronées tant au niveau des capacités des dispositifs à mettre en place, que de la date du référentiel cité, il convient donc de mettre ces données à jour.

Réponse de la CCPCM :

Les données seront revues.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision**

## Question 4 : Mise à jour des plans

Avez-vous pensé de mettre à jour la légende et la représentation des SUP, conformément aux standards CNIG SUP et vérifier la compatibilité au niveau du « Le Bréjaud » sur la commune de Genouillac ?

Réponse de la CCPCM :

Les plans des SUP seront revus pour l'approbation.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision**

## Question 5 : ICPE

Dans le cadre de la consultation aux personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, et plus particulièrement l'avis de la

DDERSPP relatif aux ICPE, il a été indiqué que la réponse donnée concernait la communauté de communes de Haute Corrèze.

Le rapport de présentation indique un nombre bien inférieur à celui réellement donné suite à ma demande, où il est fait état de 192 ICPE sur le territoire de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, contrairement au 9 ICPE citées dans le rapport de présentation, tome 1, page 200. La possibilité d'urbanisation à proximité de ce type d'installation étant impossible faut-il maintenir le zonage en urbanisable ? Les élus en ont-ils conscience ? Ces données ne modifient-elles pas le projet global d'urbanisation ?

Dans le document analyse des avis PPA, page 39, il est indiqué en réponse de l'avis de la DDT, index 43 que les élus ont tenu à conserver cette zone 1AU, puisque le bâtiment est un bâtiment de stockage et non d'élevage. Savez-vous qu'à lui seul, selon sa capacité de stockage un bâtiment à usage uniquement de stockage peut engendrer un classement ICPE ?

Réponse de la CCPCM :

Le rapport de présentation ne prend pas en compte les ICPE agricoles, d'où la différence entre les deux chiffres. Les données concernant les ICPE agricoles ne sont pas toujours exactes et varient beaucoup dans le temps. C'est également pour cette raison que le zonage ne tient pas compte de la présence ou non d'ICPE agricoles. En effet, celles-ci étant très changeantes, les distances à respecter avec l'urbanisation peuvent évoluer, et le zonage serait alors erroné. La réglementation ICPE passe au-dessus du zonage du PLUi : bien qu'une zone soit constructible, si une ICPE est située à moins de 100 m, aucune construction ne pourra être effectuée dans la zone. A contrario, si une ICPE est supprimée, alors la zone constructible pourra être effective et accueillir des habitations.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Dans un premier temps le nombre des ICPE n'a pas pu être comptabilisé correctement car l'information de la DDERSPP était étonnée. Une fois l'erreur rectifiée, et disposant des listings complets, les élus m'ont fait part que les documents fournis n'étaient pas mis à jour.**

**Si on se met à la place d'un citoyen lambda qui consulte un des plans, il ne peut percevoir si sa parcelle est située à proximité d'une ICPE, puisque rien ne permet de l'identifier clairement sur un plan, donc sa parcelle n'est peut-être pas constructible. Pour autant le zonage indique une possibilité d'urbanisation. Le cabinet d'étude indique que ces éléments peuvent changés dans le temps et par conséquent rendre la zone constructible si l'ICPE est supprimée. Je suis d'avis de maintenir un classement des parcelles en zone U mais identifier les ICPE existantes sur les plans pour optimiser la compréhension du public.**

Question 6 : Demandes d'ouverture à l'urbanisation dérogatoires au principe d'urbanisation limitée

Dans son courrier en date du 13 octobre 2025, signée par Madame la Préfète, relative aux demandes d'ouverture à l'urbanisation dérogatoires au principe d'urbanisation limitée il est rappelé que sur les secteurs listés dans le courrier qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de dérogation, alors que celle-ci s'imposait si la collectivité souhaite les retenir en zone urbanisée

ou à urbanisée dans le PLUI approuvé. Les communes concernées sont Champsanglard, Châtelus-Malvaleix, Genouillac, Méasnes, Mortroux et Nouziers.

Pensez-vous faire une demande de dérogation complémentaire pour les parcelles citées dans le courrier ?

Réponse de la CCPCM :

Ces questions seront abordées avec les élus en post-enquête publique, et une dérogation à l'urbanisation limitée complémentaire sera demandée si besoin.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Il conviendra dans un premier temps de se rapprocher des services de la DDT pour se mettre d'accord sur les parties actuellement urbanisées, puis si nécessaire il est tout à fait possible de déposer des demandes de dérogation avant l'approbation définitive du PLUI. Il est curieux d'envisager d'ores et déjà une modification du PLUI avant même l'aboutissement de l'élaboration. Ces éléments ne remettent pas en cause l'économie du projet d'élaboration du PLUI.**

Question 7 : Précision et définition des zonages

Le public soulève beaucoup d'interrogations relatives à la classification en fond de jardin ou protection de paysage. Serait-il possible dans le règlement d'apporter une définition plus précise à chaque typologie de zonage et de légende des cartes ? Serait-il également possible de préciser l'impact de celle-ci. Par exemple il réside une incompréhension sur les zones protégées et ce qu'il est autorisé de faire ou non dessus, il me semble pertinent que chaque personne puisse bénéficier d'une définition précise et clair quant à la possibilité d'un tel classement.

Réponse de la CCPCM :

Cf réponse à la question n°1

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse numéro 1.**

**DEPARTEMENT DE LA CREUSE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE LA  
CREUSE EN MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET  
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE  
MORTROUX ET CHAMPSANGLARD AINSI QUE DU  
PLU DE CHATELUS MALVALEIX**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET.....	165
2. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE.....	165
3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	166
3.1 Organisation .....	166
3.2 Déroulement de l'enquête publique .....	168
4. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE .....	170
5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	172
6 OBSERVATIONS DU PUBLIC....	174
7 AVIS GENERAL SUR L'ENSEMBLE DU PROJET .....	176

## I Rappel du projet

L'enquête publique unique objet du présent rapport porte sur :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche,
- L'abrogation des cartes communales des communes de Mortroux et Champsanglard,
- L'abrogation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtelus-Malvaleix.

En effet, l'article L153-19 du code de l'urbanisme prévoit que l'élaboration d'un PLUI doit être soumise à une enquête publique ayant pour objet d'informer le public sur le projet présenté et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de :

- Disposer de tous les éléments nécessaires à son information,
- De procéder, le cas échéant, à d'éventuelles modifications du projet suite aux observations du public et des personnes publiques associées, sous réserve que ces dernières ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- D'approuver le PLUI par délibération en conseil communautaire.

A l'issue de l'enquête publique, le PLUI, éventuellement modifié, sera approuvé par le conseil communautaire de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche et les cartes communales de Mortroux et Champsanglard ainsi que le PLU de Châtelus-Malvaleix seront abrogés.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal organise le cadre de vie sur le territoire intercommunal. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document, s'impose à tous et il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

## II Rappel du cadre juridique

Rappels des textes applicables :

- Code général des collectivités territoriales,
- Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19, article R163.10 s'agissant des abrogations des cartes communales, et articles L.142-4 et L.142-5 au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation limitée.
- Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46, et est soumis à évaluation environnementale en vertu des articles L.122-1 et suivants.
- Délibération de l'EPCI en date du 9 Mai 2019 prescrivant l'élaboration du PLUI,
- Délibération de l'EPCI en date du 8 juillet 2024 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable version 3,
- Délibération de l'EPCI en date du 7 avril 2025 arrêtant le projet de PLUI et présentant le bilan de concertation,

- Les différents avis recueillis sur le projet de PLUI arrêté,
- L'arrêté N°A 2025-033 en date du 12 novembre 2025 de Monsieur Guy Marsaleix, Président de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUI doit être compatible en l'absence de SCOT avec :

- ❖ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- ❖ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration,
- ❖ Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne,
- ❖ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) Nouvelle Aquitaine : ce document intègre le Schéma Régional Climat/Air/Eau (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUI doit prendre en compte :

- ❖ Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Creuse.

### **III ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **3.1 Organisation**

- ❖ La communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, représentée par Monsieur Guy Marsaleix, son président est le responsable du projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- ❖ Suite à la lettre enregistrée le 24 juin 2025 du président de la communauté de communes de Portes de la Creuse en Marche tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Monsieur le vice-président du tribunal administratif de Limoges, par décision N°E25000049/87 PLUI 23 en date du 18 Novembre 2025 a désigné Madame Emilie BOUCHET pour conduire cette enquête.
- ❖ Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du N° A 2025-033 du 12 novembre 2025 de Monsieur Guy MARSALÉIX, président de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche. Conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet.
- ❖ L'enquête publique s'est déroulée du Vendredi 5 décembre 2025 à 9H00 au Mardi 13 janvier 2026 à 11H00, pendant 40 jours consécutifs. En effet l'enquête se déroulant en période de fête le commissaire enquêteur, en accord avec le porteur de projet, a

souhaité prolonger la durée de celle-ci afin que le public puisse bénéficier d'une plage journalière suffisante pour déposer des observations.

- ❖ Le siège de l'enquête était fixé à la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche, 1 Rue des Violettes 23350 GENOUILLAC.
- ❖ Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête était consultable :

- Au siège de la CCPCM aux heures et jours habituels d'ouverture du public soit :

Du lundi au jeudi de 9H00 à 12H30 et de 13H30 à 17H00

- Sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>
- Ou sur le lien indiqué sur l'avis d'enquête publique suivant : <https://cloud.circom.fr/s/EMC98FK2z2ZoyXw>.

Ce lien a permis à toute personne privée ou publique d'accéder par ses propres moyens à l'ensemble des pièces du dossier.

Chaque commune a été destinataire d'un mail en date du 1 décembre 2025 indiquant le lien permettant l'accès au dossier sous format numérique.

- Lors des permanences du commissaire enquêteur un exemplaire sous format papier et numérique était consultable.

Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :

- ❖ Sur les registres physiques : un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur était déposé dans chacune des mairies composant la communauté de communes,
  - ❖ Par courrier postal adressé à la communauté de communes 1 Rue des Violettes 23350 GENOUILLAC ou par courrier électronique envoyé à [enquetepublique@portesdelacreuseenmarche.fr](mailto:enquetepublique@portesdelacreuseenmarche.fr),
  - ❖ Sur le registre numérique dont l'adresse est la suivante : <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/plui/>
  - ❖ En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences. Ces permanences étaient au nombre de neuf. Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir les contributions aux lieux, jours et heures suivants :
- Siège de la communauté de communes : vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - France Service Bonnat : mardi 9 décembre 2025 de 9h à 11h,
  - Mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre : jeudi 11 décembre 2025 de 9 h à 11h
  - Mairie de Châtelus-Malvaleix : mardi 16 décembre 2025 de 10h à 12h,
  - Siège de la communauté de communes : jeudi 18 décembre 2025 de 9h à 11h,

- France Service Bonnat : mardi 23 décembre 2025 de 9h à 11h,
- Mairie de Lourdoueix-Saint-Pierre : mardi 6 janvier 2026 de 9 h à 11h
- Mairie de Châtelus-Malvaleix : jeudi 8 janvier 2026 de 10h à 12h,
- Siège de la communauté de communes : mardi 13 janvier 2026 de 9h à 12.

❖ Un avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches conformes aux spécifications de l'article R 123-9 du Code de l'environnement au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Dans le tableau d'affichage de chacune des mairies composant la communauté de communes.

- A l'entrée du siège social de la communauté de communes à GENOUILLAC.

Le même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche : <https://www.portesdelacreuseenmarche.fr/>.

Cet avis a également été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux locaux suivants :

+ La Montagne du 20 novembre 2025 puis du 11 décembre 2025

+ l'Echo du Berry du 20 novembre 2025 puis du 11 décembre 2025

### **3.2 Déroulement de l'enquête publique**

❖ Le 25 septembre 2025 une réunion a eu lieu à la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche pour définir les conditions d'organisation de l'enquête publique et collaborer au complément de documents constituant le dossier.

Participaient à cette réunion :

- ❖ Le commissaire enquêteur,
- ❖ Monsieur AUROUSSEAU, vice-président de la CCPCM en charge du PLUI,
- ❖ Madame LACAUD, chargée de mission au sein de la CCPCM en charge du PLUI
- ❖ Madame CHABASSIER, salariée du cabinet d'étude KARTHEO, en charge du PLUI

A cette occasion, j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête arrêté en conseil communautaire.

- ❖ Le 21 novembre 2025 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé les registres d'enquête contenant dix feuillets non mobiles destinés à recevoir les observations du public dans chacune des mairies.

J'ai également contrôlé chaque document de la version papier et de la version numérique du dossier d'enquête destinés à être consultés.

- ❖ Je me suis rendue dans chacune des mairies afin de remettre en main propre, lorsque cela était possible, le registre papier et vérifier l'affichage aux portes de chacune d'elles en date du 21 novembre 2025.
- ❖ L'enquête publique s'est bien déroulée hormis le dernier jour, à la dernière heure, où Madame Françoise CHANDERNAGOR a demandé le prolongement de l'enquête publique au motif d'un vice de procédure concernant l'affichage de l'avis d'enquête, la durée de l'enquête et l'accessibilité au dossier. Le commissaire enquêteur estimant que toutes les conditions étaient réunies pour respecter la procédure il n'y avait donc pas lieu de prolonger la durée de l'enquête.

En ce qui concerne l'affichage le commissaire enquêteur a procédé à sa vérification et détient la preuve photographique de la présence des affiches dans chacune des mairies dans les temps (ces éléments figurent dans le rapport d'enquête).

En ce qui concerne les délais de l'enquête publique ceux-ci ont été prolongés de 10 jours supplémentaires contrairement à ce qui est annoncé afin de respecter le temps nécessaire au public pour déposer des observations.

En ce qui concerne l'accessibilité au dossier il est précisé sur l'avis que le dossier d'enquête serait présent sur un support papier **ou** numérique (annexe 1). Sur l'arrêté, à l'article 3 il n'est pas spécifiquement précisé la nature du dossier (annexe 2). Et chaque mairie a été destinataire, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025, d'un mail dans lequel se trouvait un lien permettant l'accès à l'ensemble du dossier (annexe 3). De plus le lien inscrit sur l'affiche permettait au public d'avoir directement l'accès à partir de leur propre ordinateur au dossier.

- ❖ La participation du public a été assez faible
- ❖ Aucun incident n'est à signaler
- ❖ Les relations entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le porteur de projet ont toujours été courtoises ; j'ai toujours obtenu des réponses à mes questions ou à mes compléments d'information, sans noter une rétention quelconque de l'information.
- ❖ L'accueil dans les différentes mairies au sein de la CCPCM, lors des permanences a toujours été lui aussi courtois et les permanences se sont toujours déroulées dans de bonnes conditions matérielles.
- ❖ Aucune couverture médiatique n'a eu lieu pendant l'enquête publique.
- ❖ Aucune pétition n'a été déposée.
- ❖
- ❖ A l'expiration du délai d'enquête, le 13 janvier 2025 à 11 heures, j'ai clos les registres d'enquête accompagnés des pièces jointes, des courriers et des courriels reçus pendant l'enquête.

- ❖ Le 20 janvier 2026, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré Monsieur MARSALEIX, Président de la Communauté de Commune, Monsieur AUROUSSEAU, Vice-Président en charge de l'urbanisme, Madame LACAUD, chargée de mission à la CCPCM et Madame CHABABASSIER du cabinet KARTHEO afin de leur remettre les observations écrites, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Au cours de cette réunion, après un bilan général de l'enquête, toutes les demandes écrites ont été étudiées. Il a été rappelé au représentant de la communauté de communes qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ces observations.
- ❖ Le 3 février 2026, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai reçu en version papier le mémoire en réponse du porteur de projet.

### **Avis du commissaire sur l'organisation et le déroulement de l'enquête**

**J'ai constaté le respect des obligations règlementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête publique.**

**L'enquête publique, portant sur l'élaboration d'un PLUI et les abrogations des cartes communales de Mortroux et Champsanglard ainsi que du PLU de Châtelus-Malvaleix, s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, avec la problématique d'une demande de prolongement de l'enquête ne paraissant pas pertinente pour le commissaire enquêteur car :**

- **L'enquête publique a respecté les mesures légales de publicité : La publicité a été faite dans deux journaux locaux diffusés dans le département dans les délais légaux.**
- **L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée de chacune des mairies composant la communauté de communes ainsi qu'à la porte de la communauté de communes.**
- **Ce même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté de communes.**

**J'estime donc que la population a bénéficié d'une information suffisante pour être avertie du déroulement de l'enquête publique, de plus, elle avait déjà été largement sensibilisée par la procédure de concertation lors de l'élaboration du projet.**

## **IV- LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE**

Le dossier relatif à l'élaboration du PLUI soumis à enquête comprend les pièces suivantes (celles-ci sont largement détaillées dans mon rapport d'enquête paragraphe 3 – 1).

### **0 Pièces administratives**

0.1 Délibérations

0.2 Bilan de concertation

0.3 Avis PPA

0.4 Analyse des avis

### **1 Rapport de présentation**

Tome 1 Diagnostic territorial

Tome 2 Justifications des dispositions du PLUI

Tome 3 Résumé non-technique

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2 OAP Sectorielles

3.3 OAP Thématiques

4 Règlements

4.2 Règlement écrit

4.3 Règlement graphique

4.4 Liste des prescriptions

4.5 Dérogation Loi Barnier

5 Annexes

5.2 Servitudes d'utilité publique

5.3 Réponse des demandes de dérogations

5.4 ICPE

5.5 Plan des réseaux assainissement et eau potable

### **Analyse du Commissaire Enquêteur :**

**Le dossier comporte toutes les pièces prévues par les textes en vigueur.**

**Le rapport de présentation me paraît être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.**

**Le volume du dossier ne permettait pas le classement dans un seul tome. Le classement choisi par le bureau d'étude me semble pertinent. Toutefois un tel volume pouvait rendre parfois la consultation du document lourde à assimiler pour un public non initié.**

**L'impression des documents n'a pas été convenable pour tous les exemplaires papiers avec parfois des pages blanches et non imprimées, il conviendra d'être vigilant lors de l'impression définitive des exemplaires futurs.**

**Le résumé technique, prévu au code de l'environnement, est bien présent et présenté sous forme de document séparé.**

**On peut regretter que l'étude de ce projet, débutée en 2019, dispose à ce jour de données qui n'ont pas été actualisées. Certaines données, notamment celles relatives à la sécurité incendie, sont erronées il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir les rectifier. De plus on note une discordance entre la numérotation du sommaire et la place effective dans le dossier, il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir rectifier cela.**

**Je considère que le PADD, par ses orientations, répond bien aux prescriptions énoncées par le code de l'urbanisme, il expose clairement les ambitions de développement de la communauté de communes et de protection des espaces agricoles et naturels.**

**Les O.A.P. n'appellent aucune observation particulière de ma part.**

**Les documents graphiques, classés par commune, étaient difficilement lisibles et plus particulièrement sur les parties bourgs et villages en raison de la dimension des parcelles. Les couleurs utilisées pour les légendes sont peu différenciables, et peut, par conséquent, entraîner une interprétation biaisée à la lecture. Il faudra prévoir un agrandissement des cartes et un changement de couleurs pour la légende. Il y a lieu de rajouter également les sections et les noms des villages.**

**De par leurs dimensions, ces documents graphiques ne permettent pas une visualisation précise du projet avec les zones qui s'y appliquent, chaque parcelle est difficilement identifiable par son numéro. En ce qui concerne les servitudes celles-ci n'apparaissent pas sur les plans des différentes communes mais sur un plan à part ce qui complexifie la compréhension des secteurs à identifier. Ces difficultés de lecture ont parfois dérouté le public.**

**Le règlement écrit n'est pas complet mais il est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les différentes zones sont ici mal détaillées et les règles applicables sont peu explicites (protection fond de jardin par exemple), son application ne devrait pas poser de difficultés toutefois il convient d'apporter plus de détails et de précision à celui-ci pour améliorer sa compréhension auprès du public et son utilisation future.**

**En conclusion, le dossier soumis à l'enquête publique a quand même permis au public d'avoir accès aux informations sur le projet mais doit être amélioré pour son usage futur.**

#### **V Avis des personnes publiques associées**

**Le mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées est annexé au présent document.**

**Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLUI arrêté en séance du 07 avril 2025, de la communauté de communes Portes de la Creuse en Marche a été adressé aux personnes publiques associées pour avis. 15 avis sont parvenus à la communauté de communes, ils font partie intégrante du dossier de l'enquête publique.**

**L'ensemble des avis de PPA assorti des réponses est repris dans le rapport du commissaire enquêteur.**

❖ **Avis de la Région**

La région a émis un avis réservé avec plusieurs préconisations (elles sont notées avec les réponses de la communauté de communes, document distinct du présent avis).

❖ **Avis de NATRAN**

NATRAN a émis de nombreuses remarques sur le projet (elles sont notées avec les réponses du porteur de projet au chapitre 3 - 3 du rapport d'enquête document distinct du présent avis).

❖ **Avis de RTE**

RTE a émis de nombreuses remarques sur le projet (elles sont notées avec les réponses du porteur de projet au chapitre 3 - 3 du rapport d'enquête document distinct du présent avis).

❖ **Avis de la communauté d'agglomération du Grand Guéret**

La communauté d'agglomération du Grand Guéret a émis un avis favorable sans aucune remarque.

❖ **Avis de l'ARS**

L'ARS a émis un avis favorable avec toutefois certaines préconisations qu'il faudra prendre en considération pour le PLUI définitif.

❖ **Avis de la CCI**

La CCI a émis un avis réservé avec plusieurs préconisations (elles sont notées avec les réponses de la communauté de communes, document distinct du présent avis).

❖ **Avis de la DDETSPP**

La réponse apportée par la DDETSPP ne concernait pas la bonne communauté de communes puisque la réponse rendue concernait le PLUI de Haute Corrèze Communauté. Je me suis rapprochée de la DDETSPP afin d'obtenir les bonnes informations que j'ai obtenu pour la suite de l'enquête mais l'avis est donc biaisé.

❖ **Avis de la DREAL**

La DREAL indique que sur la commune de MEASNES certaines parcelles sont classées dans une dynamique de développement éolien mais qu'au stade de l'enquête ces éléments ne peuvent être conclus de manière formelle, il y a donc une possibilité d'évolution du projet.

❖ **Avis du SDIS**

Le SDIS donne un avis favorable en complétant avec des informations sur la réglementation dont la communauté de communes prend bonne note.

❖ **Avis de la CNPF**

Le CNPF a émis un avis favorable avec toutefois certaines préconisations qu'il faudra prendre en considération pour le PLUI définitif.

❖ **Avis de la MRAe**

La MRAe indique dans ses conclusions que l'évaluation environnementale du projet PLUI présente diverses insuffisances et précise que le projet PLUI doit être réinterrogé. La MARE fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

❖ **Avis de l'UDAP**

L'UDAP a émis un avis favorable avec toutefois certaines préconisations qu'il faudra prendre en considération pour le PLUI définitif.

❖ **Avis de la DTT**

La DTT émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI de Portes de la Creuse en Marche, sous réserve que les modifications et améliorations qu'elle demande soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

❖ **Avis du syndicat mixte bassin de la petite Creuse**

Le Syndicat mixte bassin de la petite Creuse valide le projet mais indique cependant que le volume du dossier étant important celui-ci ne disposait pas du temps nécessaire pour son analyse.

❖ **Avis de la CDPENAF**

La CDPENAF a émis un avis favorable avec réserve sur le projet global, un avis favorable avec réserve sur les extensions et annexes, sur les STECAL un avis favorable avec réserve ou défavorable (voir annexe à l'avis) pour les 23 secteurs At, Ax1, Ax2, Nenr, N11, N12, Nt1 et Nt2.

## **VI Observations du public recueillies pendant l'enquête**

Au cours de l'enquête, la participation du public a été faible puisque seulement 12 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur, laquelle a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations.

En outre, 32 contributions ont été déposées, réparties comme suit :

- sur registre : 10

- note écrite annexée au registre : 5

- sur registre dématérialisé : 11

- par email : 6

**Total : 32 contributions dont 2 en doublon**

## **Avis du Commissaire Enquêteur**

**Sur les observations du public toutes les demandes et observations ont fait l'objet d'un examen et ont donné lieu à une analyse particulière de ma part dans mon rapport paragraphe 4.2 (document distinct du présent avis).**

**La participation du public a été faible pour ce type d'enquête : 30 personnes se sont manifestées au cours de l'enquête ayant émis 32 observations, sur une population de 6 591 habitants.**

**En fait, la majorité des observations formulées pendant l'enquête, 20 en l'occurrence, sont des requêtes particulières demandant le changement de zone de parcelles privées. Elles sont le résultat de la réduction très importante de surfaces urbanisables dans les villages ou les zones urbanisées.**

**Certes, beaucoup de ces demandes sont d'ordre économique, la valeur d'un terrain constructible n'étant pas la même qu'un terrain non constructible et ne méritent pas d'être retenues en raison de la topographie ou de la situation de la parcelle.**

**Toutefois, certaines méritent d'être prises en compte parce que leur situation permet de les classer en zone constructible, sans une consommation excessive d'espace agricole ou naturel. En effet, le département de la Creuse est en cours de désertification. Il est l'un des deux départements les moins peuplés de France. Réduire drastiquement les zones constructibles dans les villages, voire les supprimer totalement alors que certains qui possèdent un terrain familial souhaiteraient s'y installer pour la qualité de vie ou pour leur retraite, peut être néfaste au maintien des populations et accentue cette désertification. Les personnes souhaitant s'installer à la campagne pour fuir la ville ne vont pas forcément « s'entasser » dans un lotissement. De même, la seule rénovation du bâti ancien dans les villages est souvent plus coûteuse ou, trop vétuste, ne peut permettre à elle seule le maintien de l'équilibre de cette région rurale.**

**Il me paraît évident que les lois SRU et ALUR qui jouent pleinement leur rôle dans les régions du territoire où l'urbanisme exerce une forte pression, peuvent être appliquées avec pragmatisme, dans cette région en cours de désertification où l'espace agricole n'est pas vraiment menacé cela n'a évidemment pas le même enjeu.**

**Je pense que le PLUI doit tenir compte de ces éléments dans le respect de l'environnement et d'une utilisation harmonieuse de l'espace.**

**Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes a répondu à chaque observation.**

**Une inquiétude importante ressort dans les 8 observations concernant les projets d'énergie renouvelable éolien ou photovoltaïque, celles-ci figurent en deuxième position des observations, pour autant ces questions ne relèvent pas de l'enquête axée sur l'élaboration d'un PLUI.**

**En troisième et quatrième position des contributions on note 4 observations relatives à la complexité du dossier, ainsi que 5 pour la définition et l'utilité des parties classées fond de**

**jardin et de droit de préemption de la SAFER pour lesquelles la communauté de communes a apporté des précisions.**

**Deux observations sont présentes concernant la remise en cause de la teneur du dossier, et une pour la remise en cause de la procédure de l'enquête publique.**

**On relève seulement 4 observations relatives à l'environnement mais pour lesquelles les contribuables demandent une réglementation de la gestion des parcelles privées d'autrui ce qui est complètement interdit. La loi impose une réglementation sur l'entretien des haies et des bois mais le droit de propriété et de sa jouissance n'est pas à remettre en cause dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI.**

**Les demandes d'explications et de précisions ont bien été prises en compte et cela a permis clairement de comprendre l'enjeu de classification de chaque zonage.**

**Les observations relatives aux demandes de dérogation à l'urbanisation devront quant à elles faire l'objet d'une consultation auprès de la DDT pour définir les zones PAU.**

**Notons que quatre observations sont des demandes diverses pour lesquelles des réponses ont pu être apportées ou les personnes réorientées auprès des services compétents.**

**L'échéance électorale fait remonter quelques critiques sur la gestion et la vision politique mais cela n'est pas l'objet de l'enquête publique et les observations dans ce sens n'ont donc pas été prises en compte.**

## **VII Avis général sur l'ensemble du projet d'élaboration du PLUI et de l'abrogation des cartes communales de MORTROUX et CHAMPSANGLARD et du PLU de CHATELUS MALVALEIX**

La communauté de communes de Portes de la Creuse en Marche a engagé en 2019 une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

### **Compte tenu des aspects positifs du projet qui sont :**

1. L'encadrement du développement des parties urbanisées dans des périmètres resserrés afin d'éviter leur étalement générateur de perte d'identité et d'atteinte aux espèces agricoles et naturels ainsi qu'aux paysages.
2. La volonté de préservation des terres agricoles et des espaces naturels par une diminution conséquente des surfaces constructibles et la densification de l'urbanisation qui permettront une nette réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi La répartition des zones du projet de PLUI fait apparaître que 95% (33 089 ha) de la superficie de la communauté de communes est classée en zone agricole et naturelle.
3. La bonne prise en compte et la préservation des enjeux écologiques que constituent les espaces naturels ouverts, les zones humides, les continuités écologiques et les espaces boisés.

4. Le projet correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du projet d'aménagement et de développement durable.
5. Le projet de l'élaboration du PLUI conduit à établir un équilibre entre les espaces destinés à un habitat diversifié, les espaces destinés aux activités économiques et les espaces agricoles et naturels.
6. Les observations reçues au cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'Urbanisme dans son ensemble.
7. Le développement intercommunal s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et de préservation du patrimoine environnemental et paysager.
8. La ressource en eau a été jugée suffisante pour accompagner le développement de l'urbanisation des communes composant la communauté de communes tel qu'il a été envisagé dans le projet, même si elle a tendance à diminuer ces dernières années.
9. La communauté de communes consent un effort conséquent de modération foncière puisque le potentiel foncier urbanisable sera réduit de près de 50%
10. les dispositions relatives au projet de PLUI ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans et elles sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur.

Compte tenu des aspects négatifs du projet qui sont :

1. Le délai entre l'enquête publique et l'élaboration des diagnostics et du PADD, même s'ils ont été réajustés de façon marginale a été source de quelques incohérences.
2. Les réseaux d'assainissement collectif ne sont pas adaptés pour le moment à la projection d'habitation prévue dans le cadre de PLUI.
3. Des questions restant en suspens notamment au niveau des certaines demandes de dérogation à établir comme le recommande la DDT.
4. Des observations qui doivent être revues par les élus afin d'apporter une réponse cohérente au projet.
5. Le principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage n'a pas été pris en compte dans les documents graphiques : Les exploitations agricoles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou au règlement sanitaire départemental se voient imposer un périmètre de recul par rapport aux tiers de respectivement 100 m et 50 m. Au titre du principe de réciprocité, les mêmes règles sont applicables aux tiers pour implanter leurs constructions par rapport aux bâtiments agricoles.

**Après l'exposé des aspects positifs et négatifs, je conclus à un bilan « avantages inconvénients » positif du projet et j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de commune Portes de la Creuse en Marche.**

Cet avis est assorti des **CONDITIONS** suivantes :

1/ L'observation RP3 nécessite de se rapprocher de Mme BARTHELEMY et d'identifier le projet afin de changer de zonage si nécessaire.

2/ Il est nécessaire avant toute nouvelle construction que les stations d'épuration puissent disposer d'un dimensionnement en rapport avec la population attendue. Et comme le rappelle la DDT : « il est nécessaire qu'un phasage de l'urbanisation soit prévu sur les trois communes susvisées afin de mettre en œuvre un échancier d'ouverture calibré sur les programmes de travaux de mise en conformité envisagés. L'objectif étant que ces zones, bien que classées AU dans le PLUI, ne soient effectivement urbanisables qu'à compter du moment où les systèmes d'assainissement seront en capacité de supporter une charge supplémentaire ».

3/ L'observation RP5 le classement en zone Ua, au village du Breuil sur la commune de Mortroux, est possible suite à la demande Monsieur Chandernagor.

4/ Les parcelles citées dans le courrier de la DDT en date du 13 octobre 2025 concernant les parties actuellement urbanisées et les potentielles demandes de dérogation doivent être abordées en réunion avec les services concernés et préalablement à l'adoption définitive faire l'objet d'une demande de dérogation si nécessaire. Une réunion avec les PPA doit être prévue dans ce sens.

5/ L'observation RP6 de Monsieur AUJAY demandant une modification pour les parcelles cadastrées CK 9 et 10 sur la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre doit être retenue et modifiée en Nenr.

6/ Dans la continuité de l'observation précédente, la contribution RP7 de Monsieur YVERNAULT demandant une modification pour les parcelles cadastrées CK 18 et 19 sur la commune de Lourdoueix-Saint-Pierre doit être modifiée en Nenr.

7/ L'observation RP8 concernant la demande de Mme CHANDERNAGOR relative à la rectification de zonage de la parcelle cadastrée AL 154 sur la commune de MEASNES doit être accordée.

8/ L'observation RP9 de Monsieur AUROUSSEAU concernant la parcelle cadastrée ZT 114 sur la commune de GENOUILLAC doit faire l'objet d'un changement de classification.

9/ L'observation RP11 de Mme GRIBALDO doit aboutir à une modification de zonage de sa parcelle cadastrée A 429 sur la commune de Tercillat en zone Ub.

10/ L'observation RP 12 de Monsieur CARCAT doit être prise en compte, et avec le cabinet KARTHEO réaliser un inventaire précis des possibles changement de destination.

En ce qui concerne la zone F1 il est possible de redéposer une demande de dérogation avec les nouveaux éléments pour que les services instructeurs puissent analyser les données. Le refus initial était motivé par une trop importante consommation d'espace, et le conseil municipal propose désormais une surface fortement réduite la demande peut

être réétudiée par la DDT qui confirme, qu'après enquête publique, et avant adoption définitive du PLUI en conseil communautaire, il est possible de compléter le PLUI par des demandes de dérogations si nécessaire.

11/ Les plans devront être revus sur plusieurs points, agrandissement pour améliorer la lecture, changement de couleur pour mieux identifier les différentes zones, légendes plus détaillées pour ne pas regrouper différents éléments qui n'ont pas la même destination (ex fond de jardin, et préservation de paysage) ainsi que l'annotation des sections et des noms des villages. Le règlement écrit doit lui aussi être retravaillé afin d'apporter plus de précisions sur les différents éléments des légendes.

Certaines données, notamment celles relatives à la sécurité incendie sont erronées il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir les rectifier. De plus on note une discordance entre la numération du sommaire et la place effective dans le dossier, il a été demandé au bureau d'étude de bien vouloir rectifier cela.

12/ Il faudra prévoir des définitions plus complètes et précises concernant les fonds de jardin.

13/ L'observation RN 5 de Monsieur CLEMENT nécessite de s'y pencher afin que son projet puisse être intégré convenablement au projet d'élaboration du PLUI.

14/ L'observation RN 9 de Monsieur LEMAIRE nécessite de s'y pencher afin que son projet puisse être intégré convenablement au projet d'élaboration du PLUI.

15/ En ce qui concerne les ICPE rien ne permet de les identifier clairement sur les plans, pour autant le zonage actuel indique une possibilité d'urbanisation. Je suis d'avis de maintenir un classement des parcelles en zone U mais identifier les ICPE existantes sur les plans pour optimiser la compréhension du public.

16/ Je recommande également à la communauté de communes d'apporter une attention particulière aux avis des PPA ainsi qu'au respect de leurs recommandations.

**J'émet un avis favorable** pour l'abrogation des cartes communales des communes de Mortroux et Champsanglard et du PLU de Chatelus-Malvaleix.

Fait à Charron, le 12 février 2026

Le commissaire enquêteur

Emilie BOUCHET

**DEPARTEMENT DE LA CREUSE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES DE LA  
CREUSE EN MARCHE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET  
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE  
MORTROUX ET CHAMPSANGLARD AINSI QUE DU  
PLU DE CHATELUS MALVALEIX**

**Annexes**