

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Concernant :**

**Le Projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de la Communauté de Communes du Pays Sostranien (10 communes)**

Consultation publique du 9 septembre au 11 octobre 2019



**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **I/ CONCLUSIONS MOTIVEES**

1.1/ Rappel des composants du sujet	3
1.2/ Quant à l'objet de l'enquête	4
1.3/ Quant à l'opportunité du projet	4
1.4/ Quant à la régularité de la procédure	4
1.5/ Quant aux modalités de déroulement de la consultation	4
1.6/ Quant à la conquête des objectifs du projet	5 à 6
1.7/ Quant à la compatibilité du projet avec des documents de niveau supérieur	7
1.8/ Quant aux avis des services et organismes consultés	7
1.9/ Quant à l'incidence au terme du projet sur la communauté de communes	8
1.10/ Quant aux observations recueillies	8
1.11/ Quant aux réponses apportées par l'E.P.C. I	8
1.12/ Les avis du commissaire enquêteur	8
1.13/ Conclusion générale du projet.	9 à 10

## **II/ AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** 10 à 12

## 1/ CONCLUSIONS MOTIVEES

Ainsi au terme de l'enquête, mes conclusions motivées résultent de l'étude détaillée du dossier, de la visite de l'ensemble des communes de l'intercommunalité, du constat des publicités et de l'affichage, de l'analyse de avis des personnes publiques consultées et associées, des observations formulées par les élus et le public, des réponses apportées par les services de la communauté de communes de Monts et vallées Ouest Creuse dans son mémoire et de mes propres convictions.

Le déroulement de l'enquête, l'énumération et l'analyse des observations formulées sont relatés dans le rapport auquel le lecteur peut utilement se reporter en première partie du rapport.

J'expose ci-après mes conclusions et fonde mon avis personnel, après m'être assuré de la régularité de la procédure, puis après avoir analysé et évalué les dispositions envisagées.

### 1.1/ Rappel des composants du sujet

Depuis 2017 le territoire de la communauté de communes « Monts et Vallées Ouest Creuse » résulte de la fusion des trois anciennes communautés de communes (Pays Dunois, Pays Sostranien et Bénévent / Grand-Bourg).

Le 28 septembre 2015, bien avant ce transfert de compétence, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays Sostranien a décidé de prescrire l'élaboration du PLU intercommunal de son territoire composé de dix communs membres.

Le contexte d'élaboration du PLU intercommunal intervient également dans le cadre de la caducité du POS, de la carte communale existante et de la nécessité d'avoir un document d'urbanisme couvrant le territoire intercommunal en absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

### 1.2/ Quant à l'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet de la communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sostranien concernant 10 communes.

### 1.3/ Quant à l'opportunité du projet

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur la planification résultant des lois dites « SRU », « Habitat et construction », « ENE » et plus récemment sur la loi « ALUR » (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Dans le cas présent, la communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse a souhaité positionner son document dans le cadre de la loi ALUR.

Le PLU intercommunal du Pays Sostranien, élaboré par la CCMVOC, définit le projet de développement territorial des 10 communes membres pour les 10 à 15 prochaines années par le biais d'un document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLUi est un document de planification précisant les objectifs politiques de développement qui seront ensuite traduits dans le zonage du territoire.

Il se substitue aux documents actuellement en vigueur sur les communes (PLU, POS ou carte communale).

Il détermine également la vocation des terrains à travers le zonage et les conditions de constructibilité ou de leur protection à travers le règlement.

C'est un outil de planification avec une stratégie commune permettant une mutualisation des moyens et des coûts de productions ainsi que des compétences sur un territoire élargi.

Il permet d'engager une réflexion dans la construction d'une politique d'urbanisme intercommunale cohérente. Il organise l'urbanisme de la Communauté de communes en veillant à une bonne gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, grâce à des règles et des moyens réglementaires adaptés.

#### 1.4/ Quant à la régularité de la procédure

Le contenu du PLUi est conforme aux exigences des articles L 151-1 à L 151-3 du code de l'urbanisme et aux articles R 151-1 et suivants du même code.

Par délibération du 16 février 2015, la communauté de communes du Pays Sostranien a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) sur l'ensemble de son territoire. Ce nouveau document d'urbanisme remplace le P.L.U de La Souterraine, le P.O.S de St. Maurice la Souterraine et la Carte Communale de St. Agnant de Versillat. Les autres communes du Pays Sostranien étant dépourvues de document d'urbanisme sont soumises au R.N.U (Règlement national d'urbanisme)

Le 23 mai 2018, à l'issue des débats sur les orientations générales, le conseil communautaire de la CCMVOC a validé le PADD. Enfin, le 8 avril 2019, suite au bilan de la concertation publique, le conseil communautaire, a arrêté le projet de PLUi.

Le 19 août 2019, Mr. Etienne LEJEUNE, Président de la communauté de communes « Monts et Vallées Ouest Creuse » a pris l'arrêté n° 20190819-01 portant mise à enquête publique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Une fois approuvé, ce nouveau document remplacera tous les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur ce territoire.

#### 1.5/ Quant aux modalités de déroulement de la consultation

Les modalités de déroulement de l'enquête et notamment la tenue des permanences ont été arrêtées avec Madame MOYA-AGURTO, Jeanne responsable de l'Urbanisme à la communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse.

Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité, par affichage, voie de presse et voie électronique, à la durée de la consultation, à la forme des registres et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins respectées.

L'enquête a duré 33 jours consécutifs et le commissaire enquêteur a tenu 15 permanences de trois heures, une dans chaque commune concernée par le projet, deux dans les communes les plus importantes et une troisième dans la commune principale de l'intercommunalité.

Les registres d'enquête ont été clos le vendredi 11 octobre 2019 à 17 h 00 par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est par ailleurs déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans incident dans un climat serein avec la participation d'un public essentiellement intéressé par des motivations personnelles.

Deux associations de protection de l'environnement ont remis leur contribution sous forme de mémoire.

Le 17 octobre 2019, le commissaire enquêteur a notifié par procès-verbal de synthèse, au Président de l'E.P.C. I, l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête.

Le 31 octobre 2019, Mr. Etienne LEJEUNE, Président de la communauté de communes a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse.

***En conséquence, le commissaire enquêteur estime que la procédure a été régulière, qu'elle a offert au public une information précise avec la faculté de s'exprimer dans des conditions très satisfaisantes et que l'accomplissement des diverses formalités et le respect des formes prescrites sont avérés.***

## 1.6/ Quant à la conquête des objectifs du projet

L'examen des objectifs à atteindre traduits au travers des orientations du PADD, des OAP et du règlement d'une part, des impacts induits et des mesures d'évitement, réduction et compensation d'autre part, porte sur les domaines ci-après :

### Promouvoir un tissu économique

L'extension des parcs d'activité de La Prade et de La Croisière vont permettre l'accroissement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises (+/-30 hectares). Les communes d'Azéables, St. Agnant de Versillat et Noth, possèdent un potentiel d'une offre économique de proximité.

*Le commissaire enquêteur estime que les choix retenus sont pertinents, la proximité de deux axes routiers majeurs (A.20 et RN.145) apportera une plus-value à cette croissance qui devrait concourir au développement attendu du territoire. Par ailleurs la dynamique de ces petites communes devrait favoriser l'économie de proximité.*

### Valorisation touristique

La valorisation du territoire afin de différencier le Pays Sostranien « Porte de La Creuse » dans son environnement régional. La valorisation touristique dont l'accroissement s'effectuera en lien avec les grands sites régionaux (Vallée des Peintres) et le développement d'une offre locale sur l'ensemble du territoire Sostranien (étangs, randonnées, gîtes touristiques...etc)

*Le commissaire enquêteur estime que le pays Sostranien propose une large gamme et capacité d'hébergement touristique (hôtels, chambres d'hôtes, campings, emplacements camping-caristes) qui ne peut que favoriser la valorisation du tourisme.*

### Valorisation paysagère

Ce thème vise à valoriser la qualité paysagère du territoire avec un urbanisme repensé. Il s'appuie sur l'organisation de l'évolution des spécificités paysagères du territoire (points hautes, lignes de crête, zones humides...) et sur la valorisation de la qualité du bâti rural.

*Le commissaire enquêteur prend note que les unités paysagères structurantes classées en N ont été répertoriées ainsi que les monuments historiques et leurs abords. Le règlement a été rédigé de façon à ce que les rénovations respectent le bâti existant et la morphologie des villages.*

### Renforcer l'attractivité résidentielle

Le renforcement de l'offre résidentielle sur le pôle Sostranien (La Souterraine, St. Agnant de Versillat, St. Priest La Feuille et St. Maurice La Souterraine) et des autres communes membres en adéquation avec leur capacité d'accueil, le développement des services (haut débit, commerces de proximité) et l'amélioration de l'accessibilité et la structuration du quartier de la gare de La Souterraine devraient concourir à la réalisation de cet objectif.

*Le fait de privilégier le confortement économique des quatre communes du pôle Sostranien est de l'avis du commissaire enquêteur, bien adapté à la physionomie du territoire.*

*Pour le numérique il est urgent et indispensable de procéder à la mise en place d'une couverture numérique efficiente, sans zone blanche, et note que les projets d'urbanisation et les aménagements futurs prévoient les conditions d'équipements numériques pour une montée en débit du réseau internet.*

*La qualité des services est largement satisfaisante dans le pôle Sostranien, toutefois un effort doit être porté sur le développement des commerces de proximité dans les villages de plus petite importance. En matière de déplacement et stationnement prendre également en considération dans le règlement, les personnes à mobilité réduite.*

### Développer le parc résidentiel

Il est prévu une progression de 800 logements à l'horizon de 2030 (680 logements neufs et 120 logements par reconquête de l'existant en prenant en compte un taux de desserrement familial de 2,5 en maintenant le nombre des logements vacants à 889 (chiffres de 2015). Cela équivaut à un besoin foncier pour le logement de 97ha à savoir 74ha mobilisables en densification pour 450 logements et 23ha en extension pour 230 logements, représentant une densité de 12,5 logement/hectare en optimisation des enveloppes urbaines existantes ou en extension. La consommation d'espace sera réduite de 116ha à 23ha, soit une économie foncière ainsi réalisée de 93 ha.

*Le commissaire enquêteur considère que la création de 800 logements neufs et 120 logements par reconquête de l'existant à l'horizon 2030, lui paraît surestimée et aléatoire. Elle dépend pour beaucoup de la conjoncture économique liée à la dynamique du bassin d'emploi Sostranien. Il estime que ces prévisions, pourront être réorientées 6 ans après l'approbation du PLUi. Il considère que l'économie du foncier qui s'appuie sur un urbanisme économe et respectueux de l'identité des villages, répond aux objectifs du PLUi.*

### Protéger et valoriser les ressources naturelles du territoire

Le renforcement du fonctionnement des trames vertes et bleues, la valorisation des capacités de ressources en eau et de la production d'énergie renouvelable tout en maîtrisant l'exposition aux risques naturels et industriels, ne peuvent que contribuer à l'amélioration du cadre de vie sur un territoire où la nature est très présente. Le PLUi devrait permettre de réaliser cet objectif par un urbanisme repensé qui va s'appuyer sur les spécificités paysagères du territoire et sur valorisation du bâti rural.

*L'étude précise que des mesures d'évitement ont été mises en place de nature à préserver la biodiversité avec la non-constructibilité des zones réglementaires, le maintien des habitats naturels avec le soutien à l'agriculture ou encore le maintien des espaces boisés. Les zones humides ont été prises en compte dans le plan de zonage pour éviter leur destruction et pour assurer une gestion pérenne. Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été définies de façon à être facilement raccordées aux réseaux AEP et EU. Le développement de l'urbanisation s'effectuera dans les espaces libres au sein de la ceinture urbaine des bourgs tout en évitant les zones humides et les boisements présents à proximité. Les zones identifiées de la ZSC Natura 2000 « Vallée de la Gartempe » ont été classées en zone N (inconstructibles), comme les zones humides et les espaces boisés. La maîtrise de l'urbanisation permet la conservation des paysages et du patrimoine bâti. La création de nouvelles zones d'habitat s'inscrit dans une démarche volontaire d'insertion paysagère et de qualité générale déjà avancé dans les orientations d'aménagement. Le commissaire enquêteur juge que ces prescriptions iront donc dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement.*

*A partir du recensement des corridors écologiques, il a été établi un zonage avec la création de secteurs An et Nn où des constructions peuvent être autorisées après étude environnementale. L'extension du Parc d'activité de La Croisière qui présente un milieu naturel sensible a été classé en zone 2 AU (urbanisation future), lors de la concrétisation du projet, l'étude environnementale analysera les impacts et les mesures adaptées (E.R.C). Les zones humides ont été matérialisées sur les plans de zonage. Le règlement précise que ces zones ne peuvent recevoir de constructions.*

*Le commissaire enquêteur estime que l'identification de l'ensemble des secteurs sensibles pour la préservation du patrimoine écologique, complété par un règlement restrictif, répond aux objectifs du Code de l'environnement.*

*Concernant la sécurité et la salubrité publique un inventaire précis a été réalisé pour chacune des communes concernées par le projet pour l'alimentation en eau potable et la maîtrise des rejets. Bien que le prélèvement soit compatible avec les valeurs maximales autorisées, le commissaire enquêteur estime qu'il est nécessaire de rechercher de nouvelles ressources en eau et d'effectuer quelques travaux pour la mise en norme des systèmes d'assainissement.*

*Sur le volet de la Prévention des risques naturels (sismiques, retrait – effondrement, gonflement) technologiques et des nuisances, les zones «géorisques» ont été identifiées et répertoriées. Ceux liés aux transports par voies routières et ferroviaires, de matières dangereuses et radioactives, sont présents dans 7 des 10 communes du territoire.*

*Trois infrastructures de transports terrestres génèrent des pollutions sonores (voie ferrée Paris Toulouse, A20, RN145 2x2 voies)*

#### Lutte contre le changement climatique

Le PLUi favorise l'implantation d'installations liées aux énergies renouvelables (éolien, méthanisation, solaire)

*Le commissaire enquêteur en prend acte.*

*Au vu des paramètres examinés ci-avant le commissaire enquêteur estime que les orientations et mesures qui seront prises pour l'élaboration du PLUi, répondent aux objectifs fixés par la réglementation en vigueur.*

#### 1.7/ Quant à la compatibilité du projet avec des documents de niveau supérieur

L'intégration au PLUi des directives et obligations en vigueur sur l'espace communautaire a été correctement appréhendée notamment pour ce qui concerne le SDAGE du bassin Loire-Bretagne (2016-2021),

Le projet prend également en compte les orientations :

- du Plan Climat Energie Territorial de la Creuse (PCET)
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Limousin (SRCE)
- du Schéma des carrières du Limousin

Bien que concerné par un site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe », aucune incidence du PLUi sur les objectifs de conservation des habitats et espèces n'a été identifié ce qui ne nécessite donc pas d'analyse plus approfondie des incidences induites par le projet.

*Le commissaire enquêteur considère que le plan est en compatibilité avec l'ensemble de ces documents.*

#### 1.8/ Quant aux avis des services et organismes consultés

Sur les 11 personnes publiques associées, seulement 7 ont formulé une réponse. 5 ont émis un avis favorable et 2 se sont prononcées contre le projet.

Cependant, certaines d'entre elles ont conditionné leur avis à la réalisation de certains ajustements ou modifications.

Il s'agit de recommandations émises par la MRAE, la DDT, la CCI, la C.A, le SMIPAC et du CDPENAF.

La CCMVOC a produit un mémoire en réponse à ces avis dans lequel elle justifie sa position pour certaines recommandations et prend en considération les ajustements ou modifications nécessaires, qui ont fait l'objet d'un complément (**annexe n°7**) au dossier d'enquête.

*Le commissaire enquêteur estime que le dossier soumis à enquête publique comporte toutes les pièces prévues par la réglementation. Il est complet et apporte les arguments techniques et réglementaires nécessaires à la justification du projet.*

### 1.9/ Quant à l'incidence au terme du projet sur la communauté de communes

Les perspectives d'évolution de la population (+0,58 %) pendant une douzaine d'années font qu'à l'horizon 2030 la physionomie du territoire de la communauté de communes aura sensiblement évolué.

L'augmentation de la population se traduirait par 1500 habitants supplémentaires, ce qui porterait la population de l'espace communautaire à environ 13000 habitants.

Le nouveau visage de l'urbanisme avec le comblement des dents creuses, la création d'un habitat plus dense sur les espaces objet d'une orientation d'aménagement et la rénovation du bâti ancien, préfigure au terme de la durée du PLUi la production d'environ 680 logements.

Cette augmentation entrainera un confortement des commerces des bourgs centres voire la réalisation de petites zones commerciales. Le paysage scolaire, périscolaire ainsi que les activités liées à la petite enfance seront également renforcées au même titre que les établissements publics liés à la santé au travers de projets médicaux et socio-médicaux.

L'activité agricole ne sera quasiment pas affectée par une restriction de l'espace d'exploitation pas plus que les zones naturelles sur lesquelles les éléments à forte valeur écologique et sites Natura 2000 sont pris en considération.

***Le commissaire enquêteur estime que le PLUi ne peut qu'avoir une incidence favorable à la communauté de communes du Pays Sostranien.***

### 1.10/ Quant aux observations recueillies

Au cours de l'enquête 75 observations ont été enregistrées.

Hormis quelques requêtes d'intérêt général présentées par certains élus, ainsi que celles liées à la protection de l'environnement émises principalement par deux associations, elles relèvent pratiquement toutes de considérations personnelles. Le public a essentiellement réagi suite au classement de parcelles partiellement ou totalement exclues de la zone constructible.

### 1.11/ Quant aux réponses apportées par l'E.P.C. I

Dans son mémoire en réponse en date du 31 octobre 2019, le maître d'ouvrage s'est prononcé sur chacune des observations recueillies.-----(*Cf annexe n° 32*)

***Le commissaire enquêteur relève que les réponses de la CCMVOC, élaborées en partenariat avec les élus des communes concernées par le projet et le bureau d'étude, montrent que le maître d'ouvrage a été attentif à chaque observation sans pour autant donner systématiquement une suite favorable à toutes les requêtes. Certaines d'entre elles ont été modulées ou revues à la baisse.***

***Au final, cette prise de position entre dans le champ des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.***

### 1.12/ Les avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a validé plus de 92 % des réponses produites par le maître d'ouvrage.

Il a cependant formulé un avis différent sur les observations ci-après :

St.Agnant de Versillat - 9 CR : requête présentée par M. Pierre DUCOURSIER, Maire

St. Maurice la Souterraine - 15 RM requête présentée par M. Gilbert LAURENT  
- 28 CR requête présentée par Mme Evelyne AUGROS  
- 30 RM requête présentée par M. Fabrice CHANARD  
et Mme Karine TESTE

St. Priest la Feuille - 1 RM requête présentée par Mme Josiane PATURAUD  
- 3 RM requête présentée par M. Jean-Louis PATURAUD



Il invite le maître d'ouvrage à reconsidérer sa position et à donner une suite favorable aux demandes présentées ci-dessus.

*Au vu des paramètres examinés ci-avant le commissaire enquêteur estime que les orientations et mesures qui seront prises pour l'élaboration du PLUi, répondent aux objectifs fixés par la réglementation en vigueur. Il constate toutefois l'existence de disparités entre certains villages où les principes fixés de délimitation de l'enveloppe urbaine (Uv) ne sont pas toujours cohérents avec les objectifs du PADD.*

### 1.13/ Conclusion générale sur le projet

J'ai été désigné conformément au Code de l'Environnement par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 29 janvier 2019, pour conduire cette enquête publique.

L'arrêté communautaire en date du 14 février 2019 organisant l'enquête fournissait clairement et scrupuleusement les précisions exigées par ledit code.

Le commissaire enquêteur a veillé tout au long de l'enquête à la régularité de la procédure, il a observé le territoire et étudié le dossier, il a écouté les différents intervenants (maître d'ouvrage, administrés).

Ce projet s'inscrit dans la volonté d'être en adéquation avec les dispositions de la loi ALUR, et en cohérence avec la physionomie de la CCPS.

*Le commissaire enquêteur considère que le dossier présenté est complet, il entre dans le cadre réglementaire et apporte les arguments techniques et réglementaires nécessaires à la justification du projet. Globalement, les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Pays Sostranien n'appellent pas d'observations particulières.*

#### **Le commissaire enquêteur constate que :**

- ↪ La communication par affichage, voie électronique et de presse écrite a bien été réalisée par le maître d'ouvrage (autorité organisatrice). Les annonces de l'enquête publique, ont permis au public d'être largement informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur.
- ↪ L'enquête s'est déroulée du 9 septembre 2019 au 11 octobre 2019, pendant 33 jours consécutifs suivant l'arrêté de l'autorité organisatrice. Le public a eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 15 permanences (45 heures) effectuées dans les 10 mairies membres, où 59 personnes différentes ont été accueillies. Il a pu faire part de ses observations soit dans les registres papiers, soit par le registre dématérialisé dédié à l'enquête (<https://www.democratie-active.fr/plui-sostranien-web/>), soit par courriel ([plui@cco23.fr](mailto:plui@cco23.fr)), soit directement par courrier postal.
- ↪ Les conditions d'accueil du public dans les différentes mairies étaient satisfaisantes en termes d'accès, de place et de confidentialité. Les entretiens se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- ↪ En définitive la population a bénéficié de conditions optimales pour se renseigner et s'exprimer tant auprès du maître d'ouvrage que lors des permanences du commissaire enquêteur.
- ↪ la fréquentation du public a été relativement importante.

## **Il observe que :**

- le projet de PLUi dans sa globalité prend en compte la nécessité d'équilibre entre zones urbaines et rurales en affichant une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une politique de valorisation des centres ville et villages (limitation des zones à urbaniser, comblement des « dents creuses ») se traduisant par la volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et patrimoniaux.
- Ce plan répond aux principaux enjeux environnementaux qui concernent la gestion économe des espaces, un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique, la préservation des milieux naturels et la prise en compte des risques pour les populations.
- Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal proposé répond aux objectifs définis dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien pour les PPA que pour le public sont traitées de manière exhaustive. Elles sont toujours argumentées, précises et adaptées à chaque situation.
- le maître d'ouvrage montre qu'il est prêt à revenir sur certains points du projet en affichant son souci permanent de tenir compte des inquiétudes du public. Cette volonté de dialogue se manifeste à plusieurs reprises dans le mémoire en réponse.

## **II AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Considérant que :**

- le commissaire enquêteur n'a qu'un rôle consultatif et a pour mission principale d'accueillir les administrés, de les renseigner, de recueillir leurs observations orales ou écrites. Au terme de cette enquête de 33 jours, il analyse et se prononce sur la recevabilité du projet en ayant émis des conclusions motivées.

### **Il apparaît que :**

- Le cadre juridique de l'enquête a été respecté dans sa préparation, son déroulement et sa clôture. Les diverses formalités imposées par le législateur et le respect des formes prescrites sont avérés.
- Le dossier d'enquête publique, particulièrement volumineux était disponible et consultable dans chacune des 10 mairies ainsi qu'au siège de l'enquête. Le dossier dématérialisé est resté accessible et téléchargeable sur le site de la CCMVOC.
- Les divers documents constituant le dossier étaient aisément lisibles et compréhensibles par les consultants locaux connaissant bien le territoire, ils ont été exploités dans de bonnes conditions matérielles.
- l'arrêté communautaire a été respecté dans son ensemble.
- Aucun incident notoire n'a été relevé dans le déroulement de cette enquête.

### **Attendu que :**

- le projet de PLUi répond aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées par le Code de l'Urbanisme,
- Le dossier apporte les arguments nécessaires à la justification de l'élaboration du PLUi,
- Les impacts sur l'environnement, me paraissent avoir été bien identifiés et analysés à l'échelle du territoire et les mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser, me semblent appropriées,
- Le projet n'entraîne aucune incidence sur la zone NATURA 2000 ni sur les ZNIEFF, ces zones étant classées en zones naturelles,
- la concertation faite au préalable notamment auprès des maires, des personnes publiques associées et du public laisse entrevoir une transparence et une volonté d'aboutir dans le projet,
- les observations formulées tant par les personnes associées que par la population, ont fait l'objet d'une réponse approfondie de la part du pétitionnaire,

Au vu de ces éléments et des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE** à la demande présentée par la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Sostranien.

### **Cependant il assortit son avis de la réserve suivante :**

- ↷ *Eviter toute rupture du corridor écologique présent dans l'extension du parc d'activité de La Croisière avec un maintien résiduel des zones humides à définir par l'étude environnementale lors de la modification du PLUi. Dans l'éventualité d'arrachage de haies, apporter une compensation de plantation, même partielle.*

### **Et la recommandation de la prise en compte des avis :**

- *Des services de l'Etat dans leur globalité.*
- *De Mme la Préfète de la Creuse qui demande que les collectivités s'attachent à mettre en place des traitements de neutralisation pour garantir aux abonnés une eau conforme aux normes de potabilité. Cette autorité préconise un zonage N pour les périmètres bordant la Gartempe afin de garantir la qualité de l'eau prélevée à destination de la population.*
- *Du commissaire enquêteur pour la satisfaction des demandes exprimées à St.Agnant de Versillat - 9 CR, à St. Maurice la Souterraine - 15 RM, 28 CR, 30 RM, à St. Priest la Feuille - 1 RM et 3 RM*
- *Du commissaire enquêteur pour stopper la vacance de logements affectant le parc, par la mise en place d'une politique de réhabilitation permettant une remise en marché, synonyme d'économie de surfaces constructibles.*

- *Du commissaire enquêteur pour la définitions des enveloppes bâties qui ne sont pas toujours en adéquations avec les critères définis dans le PADD et présentent souvent des disparités entre-elles.*
- *Du commissaire enquêteur pour l'OAP de La Croisière relatif à la hauteur des bâtiments, le règlement devra définir une hauteur maximale s'intégrant au paysage.*

Fait à Bourgneuf le 6 novembre 2019  
Henri SOULIÉ, commissaire enquêteur