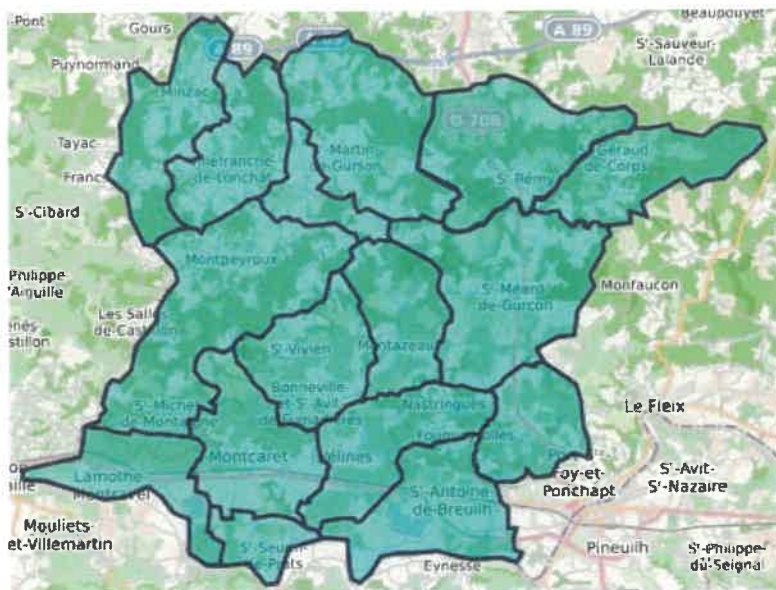


Département de la Dordogne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTAIGNE MONTRAVEL ET GURSON (CDC MMG)



Source : dossier d'enquête

Projet de modification de droit commun N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Enquête publique du lundi 08 septembre 2025 à 8h30 au mercredi 08 octobre 2025 à 17h00 (heure légale France Métropolitaine)

Conclusions motivées et avis

Diffusion 06/11/2025 :

- 1 ex. à la CDC MMG
- 1 ex. au Tribunal Administratif de Bordeaux


Cousy René
Commissaire enquêteur

Sommaire

1- Bref rappel du déroulement de l'enquête publique.....	3
2- Conclusions motivées.....	5
2-1 Le dossier d'enquête.....	5
2-2 L'information du public.....	6
2-3 Le déroulement de l'enquête publique.....	6
2-4 La concertation.....	6
2-5 Réunion d'information et d'échange	7
2-6 Le projet (quatre points d'évolution)	7
2-6-1 Identification de trois bâtiments, situés en zone A, susceptibles de pouvoir changer de destination.....	7
2-6-2 Création, d'un STECAL (Ah1) en zone A, sur la commune de Saint Méard de Gurçon	9
2-6-3 Création d'un STECAL (Ne1) au sein du secteur Ne existant sur la commune de Saint Méard de Gurçon.....	10
2-6-4 Modification du règlement écrit du secteur Na sur la commune de Fougueyrolles, notamment les articles N4, N9, N11 et N13.....	10
2-7 Les incidences prévisibles du projet	10
2-8 Les avis émis, par la MRAe, la CDPENAF et les PPA.....	11
2-9 Les avis émis sur le projet par les communes concernées par le projet de modification	11
2-10 Le procès verbal des observations du public et questions du commissaire enquêteur	12
2-11 Les observations du public / Les réponses du porteur du projet.....	12
2-12 Les réponses du porteur du projet aux questions du commissaire enquêteur	12
Bilan	13
Avis.....	17

1- Bref rappel du déroulement de l'enquête publique

En date du 04/07/2025, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson (CDC MMG) a demandé, au tribunal administratif de Bordeaux, de désigner un commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

Par décision N°E25000105/33, du 10 juillet 2025, monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné monsieur René COUSY en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Il a également désigné monsieur Alain LESPINASSE commissaire enquêteur suppléant.

Cette enquête publique, prescrite par arrêté du Président de la CDC MMG daté du 29 juillet 2025, concerne une modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT.

Elle s'est déroulée, au service administratif de la CDC MMG, siège de l'enquête publique, (58 route des Étangs à Villefranche de Lonchat 24610) du lundi 08 septembre 2025 (8h30) au mercredi 08 octobre 2025 à 17h00.

L'objectif **unique** de cette modification porte sur les points suivants :

- L'identification de trois bâtiments, situés en zone A, susceptibles de pouvoir changer de destination (2 localisés à Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières et un à Saint-Seurin-de-Prats).
- La création d'un STECAL¹ (Ah1) en zone A, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, pour permettre la construction d'un hangar ouvert avec toiture photovoltaïque afin d'abriter un parcours d'entraînement d'un centre équestre existant.
- La création d'un sous-secteur Ne1 au sein d'un STECAL Ne existant, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, pour permettre l'édification d'une structure pour abriter des terrains de padel existants.
- La modification du règlement écrit du secteur Na, notamment les articles N4, N9, N11 et N13, afin d'encadrer les conditions d'implantation d'un parc photovoltaïque sur les délaissés de l'aérodrome de Fougueyrolles.

Pendant la durée de l'enquête, selon l'arrêté précité :

- ✚ Le dossier d'enquête pouvait être consulté sur :
 - ❖ support papier au siège de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux au public ;
 - ❖ le site internet de la CC MMG <https://www.cdcmontaignemontravelgurson.fr> où il était possible de télécharger les pièces ;
 - ❖ un poste informatique mis à la disposition du public au siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux au public.
- ✚ Le public pouvait formuler ses observations et propositions :
 - ❖ sur le registre support papier mis à sa disposition, au siège de l'enquête publique, aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux au public ;
 - ❖ lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur (voir lieu, jours et horaires ci-après) ;
 - ❖ par courrier électronique à l'adresse plui@cdcmmg.fr ;
 - ❖ par correspondance à adresser au commissaire enquêteur domicilié au service administratif de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson, 58 Route des Étangs - 24610 Villefranche de Lonchat.
- ✚ Les observations et propositions du public, transmises par voie électronique, pouvaient être consultées, dans les meilleurs délais, sur le site internet <https://www.cdcmontaignemontravelgurson.fr>
- ✚ Les observations et propositions du public éventuellement transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur pouvaient être consultées au siège de l'enquête.

¹ : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

En application de l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, j'ai tenu trois permanences, au siège de l'enquête publique, aux jours et horaires suivants :

Lundi 08 septembre 2025	de 9h00 à 12h00
Vendredi 26 septembre 2025	de 14h00 à 17h00
Mercredi 08 octobre 2025	de 14h00 à 17h00

Durant ces trois permanences, j'ai reçu sept personnes dont une deux fois.

À l'issue de l'enquête, neuf contributions ont été recensées :

- **6** sur le registre d'enquête ;
- **2** par lettres déposées en mains propres au siège de l'enquête dont une, lors d'une permanence du commissaire enquêteur ;
- **1** par courriel.

Il est à noter que deux intervenants ont, chacun, déposé deux contributions :

- ⇒ R4 et L1
- ⇒ R6 et L2

Il n'y a pas eu d'observation ni de proposition émise par voie orale ou par courrier postal.

2- Conclusions motivées

2-1 Le dossier d'enquête

Sur la forme : les pièces du dossier, support papier, étaient réparties dans deux tomes. Celui numéroté (1) contenait les documents techniques et le deuxième, les documents administratifs. Cette présentation et les index collés sur le recto des chemises contenant ces pièces facilitaient la consultation.

Il en était de même pour le dossier numérique, mis en ligne sur le site internet de la CDC MMG. La présentation pièce par pièce, chacune identifiée par une lettre alphabétique, simplifiait également la consultation.

Lors de l'examen des documents, j'ai constaté, sans être exhaustif, que :

- certains lieux-dits cités ne correspondaient à ceux mentionnés sur le plan cadastral ;
- l'usage des mots secteurs, sous-secteurs et zone, pas toujours utilisés à bon escient, appelle à une clarification ;
- le pourcentage, des évolutions des surfaces naturelles, indiqué page 29 du rapport de présentation, concerne le sous-secteur Ne1 et non Ne ;
- l'article V du rapport de présentation (Fondement juridique de la modification) apporte une confusion sur la procédure en citant la modification simplifiée ;
- le règlement écrit de la zone N repère, en écriture rouge, les modifications envisagées. C'est le cas notamment pour le caractère de la zone naturelle N qui mentionne le nouveau sous-secteur Ne1 en lui attribuant, comme le secteur Ne, une vocation dédiée **aux équipements communaux**² alors que les terrains de padel **sont privés**.

Le commissaire enquêteur :

- **recommande** une relecture approfondie du rapport de présentation et du document graphique afin de rectifier ou clarifier les erreurs rédactionnelles ;
- signale que la confusion sur la procédure, citée supra, a fait l'objet, de sa part, d'une question référencée **4** sur le procès-verbal de synthèse des observations. La réponse du porteur du projet est satisfaisante (*ce sont des coquilles qui seront corrigées dans le dossier pour approbation*) ;
- considère, nonobstant les "anomalies" relatées ci-dessus, que le dossier d'enquête permettait de comprendre la finalité du projet.

Sur le fond : j'ai utilisé le procès-verbal de synthèse pour attirer l'attention du porteur du projet sur le l'avis de la DDT qui indique que la création du STECAL (Ah1), en zone agricole, nécessitait une procédure de révision à modalités allégées du PLUi.

Le commissaire enquêteur renvoie à l'article 2-6-2 ci-après pour la réponse du Président de la CDC MMG.

² :

- **Ne et Ne1** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)

2-2 L'information du public

L'information qui avait été mise en œuvre est détaillée aux articles 4-4 et 4-5 de mon rapport. Elle a consisté :

- Dispositions légales : à la publication, à deux reprises, de l'avis d'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département de la Dordogne et à son affichage visible de l'extérieur, au format A2 fond jaune, aux endroits prévus par l'article 9 de l'arrêté, 2025-003, qui a prescrit l'enquête publique.
Quinze jours au moins avant le début et pendant toute sa durée, ledit avis a été mis en ligne sur le site internet de la CDC MMG <https://www.cdcmontaignemontravelgurson.fr>

Le commissaire enquêteur note, au regard des annonces dans la presse et des certificats d'affichages établis par le président de la CDC MMG et les maires concernés, que ces formalités, réalisées dans les délais réglementaires, ont respecté les dispositions de publication et d'affichage prévues à l'article 9 de l'arrêté ordonnant l'enquête publique.

- Dispositions complémentaires :
 - À la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet des mairies de Saint Méard de Gurçon et Saint-Seurin-de- Prats ;
 - À la parution à deux reprises, à l'initiative des mairies de Saint Méard de Gurçon, Saint-Seurin-de- Prats et Fougueyrolles , de l'avis d'enquête, sur l'application "Panneau Pocket";
 - À la mise en place par le maire de Fougueyrolles, le 25 août 2025, sur demande du commissaire enquêteur, d'une affiche de l'avis d'enquête au format A2 fond jaune, en bordure du chemin d'Éole qui dessert l'aérodrome ;
 - À l'annonce, relative à l'enquête publique, sur la page Facebook de la commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières ;
 - À l'insertion, sur le panneau lumineux situé, Place de la liberté, sur la commune de Villefranche de Lonchat (membre de la CDC MMG), d'un texte annonçant la tenue de la présente enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère que la diversité des actions énumérées, ci-dessus, concourait à toucher le plus grand nombre possible de personnes et note qu'il n'y a pas eu, durant l'enquête, d'observation portant sur l'information du public.

2-3 Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée selon les modalités de l'arrêté qui l'a prescrite.

Au cours de l'enquête, il n'y a pas eu d'incident porté à ma connaissance.

Le local, mis à ma disposition pour la tenue de mes permanences, permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions de confidentialité.

Au final, le commissaire enquêteur considère que l'enquête a surtout joué son rôle auprès des personnes concernées par le projet et qu'elle s'est déroulée dans de bonnes conditions.

2-4 La concertation

L'article 3 de l'arrêté 2024-008A du président de la CDC MMG, prescrivant la présente modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT, définit les modalités d'une concertation.

Ce thème a fait l'objet, de ma part, d'une question référencée **2** sur le procès-verbal des observations pour connaître le bilan de cette concertation.

La réponse du porteur du projet est la suivante :

« La CDC a attendu le retour de la consultation des PPA, de la CDPENAF et surtout de la MRAE pour lancer la concertation. A partir du 01 avril 2025 et jusqu'au 31 juillet 2025, les mairies concernées par la modification de droit commun N°3 ont affiché l'arrêté 2024-008A. La Communauté de Communes l'a aussi affiché au siège à Vélines et aux bureaux de Villefranche de Lonchat à la même période. Le dossier a été mis à disposition du public dans les mairies et à la CDC. La CDC a mis le dossier sur le site internet à partir du 01 avril 2025 et a fait des compléments au fur et à mesure (par exemple avis des communes, enquête publique). Le registre d'observations mis à disposition n'a eu aucune observation de la part du public car personne n'est venu consulter le dossier mis à disposition ».

Le commissaire enquêteur considère que la concertation réalisée se rapproche des dispositions prévues par l'arrêté 2024-008A. Soit :

- ⇒ Mise à disposition de documents au bureau de la CDC à Villefranche de Lonchat ;
- ⇒ Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler des observations ;
- ⇒ Mise en ligne du dossier sur le site internet de la CDC.

L'arrêté précité indique que les observations du public pouvaient être reçues par voie postale et éventuellement par voie électronique.

Au vu du code de l'urbanisme, notamment son article L 103-2, une concertation ne paraissait pas exigée car la modification du PLUi n'est pas soumise à évaluation environnementale.

2-5 Réunion d'information et d'échange

Pendant la durée de l'enquête personne n'a été demandeur de l'organisation d'une telle réunion et le commissaire enquêteur n'a pas ressenti la nécessité d'en organiser une.

2-6 Le projet (quatre points d'évolution)

2-6-1 Identification de trois bâtiments, situés en zone A, susceptibles de pouvoir changer de destination

Contexte réglementaire

A) L'article L 151-11 du code de l'urbanisme dispose, entre autres :

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° [...] ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **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.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

B) Le règlement écrit, en vigueur, du PLUi valant SCoT stipule dans les dispositions applicables à la zone agricole A, notamment à l'article A2 : Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]

- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.**

Situation et caractéristique des bâtiments

⇒ Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières :

Sur la parcelle cadastrée section AB N° 130, sise au lieu-dit « Calendreaud Ouest », existent trois bâtisses disposées en forme de U :

- une habitation ancienne, au sud ;
- deux anciens bâtiments, sur les côtés latéraux est et ouest, qui semblent avoir eu un usage agricole. Ce sont ces deux bâtiments qui font l'objet de l'identification en vue d'un changement de destination. Celui implanté à l'est dispose de ses murs périmétriques et d'une charpente vétuste ou absente sur une partie. Il n'a pas de couverture. Quant à celui existant à l'ouest, il est plutôt en état de ruine (pas de toiture, murs périmétriques en pierre plus ou moins effondrés).

Cette description résulte d'une visite des lieux car la photo insérée dans le rapport de présentation ne permet pas une visualisation correcte.

Le commissaire enquêteur considère que ces deux anciennes constructions présentent un intérêt patrimonial rural susceptible de rendre possible leur identification en vue d'un changement de destination, dans le respect des dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme et par le règlement écrit du PLUi valant SCoT.

⇒ Commune de Sain-Seurin-de-Prats :

Le troisième bâtiment concerné se situe au lieu-dit « Baron », sur la parcelle cadastrée section B N° 689.

Il figure dans la zone rouge du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la commune. Ce dernier stipule à son article 4-1 : « *Les travaux d'entretien, ainsi que les travaux de modernisation et réhabilitation des constructions existantes, quelque soit leur usage y compris en cas de changement d'affectation, à la condition que la surface hors oeuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10 % quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire, garages ou autres surfaces).* »

Sur ce point, dans son avis du 07/02/2025, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a :

- rappelé la disposition ci-dessus et a indiqué que le PPRI de la commune est appelé à évoluer à court terme et que la conversion du bâtiment en gîte ne sera pas autorisée en zone rouge du futur PPRI ;
- a émis un avis réservé sur le changement de destination du bâtiment précité.

Cette demande de changement de destination a fait l'objet, de ma part, de deux questions référencées **6** et **7** sur le procès-verbal des observations.

Le porteur du projet a fait les réponses suivantes :

- *L'identification du bâtiment sur le plan de zonage du PLU n'est qu'un simple préalable requis pour la demande d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration de travaux, qui seront dans un second temps validés, ou non, par la CDPENAF (car bâtiment situé en zone A). La procédure sera instruite dans le respect du règlement du PPRI.*
- *Un changement de destination, ou d'usage, n'entraîne pas obligatoirement des modifications de l'aspect extérieur des constructions. Et en effet, si les travaux se limitent à un réaménagement intérieur sans modification des volumes et des façades, une simple déclaration de travaux pourrait être suffisante. Cependant, le changement de destination requiert l'avis de la CDPENAF et doit, à ce titre, être identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.*

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses ci-dessus et notamment de l'engagement qui stipule que la procédure sera instruite dans le respect du règlement du PPRI.

2-6-2 Création, d'un STECAL (Ah1) en zone A, sur la commune de Saint Méard de Gurçon

Le STECAL Ah1 projeté, d'une surface de 1 hectare, se situe sur des parcelles sises au nord du cimetière, au lieu-dit « Le Bourg »,.

Sur ce foncier, les Écuries Saint Méaraises exercent une activité englobant l'élevage de chevaux et un centre équestre. Elles envisagent de construire un bâtiment structure en bois, couvert par une toiture photovoltaïque de 2 669 m² permettant d'abriter notamment, une carrière d'entraînement équestre.

Selon les pièces jointes à la contribution R3 portée sur le registre d'enquête, par deux fois, le permis de construire visant la construction d'un bâtiment agricole a été refusé. La première fois suite à un avis défavorable de la CDPENAF et la deuxième fois toujours suite à un avis défavorable de la CDPENAF pour les motifs suivants : *Le statut du demandeur ne rentre pas dans le cadre de la dérogation accordée aux exploitants agricoles et à la nécessité à leurs activités ; le bâtiment n'a pas d'usage agricole.*

Il est à noter que le deuxième refus a fait état d'une observation émise par la CDPENAF : « **Aussi pour permettre de faire aboutir ce projet non consommateur d'espace, la commission invite le pétitionnaire à déposer, auprès du service d'urbanisme compétent, une demande permettant l'intégration de cette zone dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLUi Montaigne Montravel et Gurson** ».

Le projet de création du STECAL Ah1 précité fait donc suite à la préconisation de la CDPENAF.

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la DDT a émis un avis **favorable** sur le projet de modification de droit commun N°3 du PLUi, **à l'exception** du point relatif à délimitation dudit STECAL en zone agricole qui, selon ce service, **nécessite une procédure de révision à modalités allégées du PLUi**. Elle signale également avoir sensibilisé la CDC MMG sur ce risque d'insécurité juridique à l'occasion de la procédure de modification N°1 approuvée en novembre 2024 qui prévoyait également la délimitation de tels secteurs.

Face à ce sujet d'ordre juridique, le commissaire enquêteur a interrogé, par le canal du procès-verbal des observations (question 1), le porteur du projet pour connaître son point de vue. Voici sa réponse : *Il n'y a pas de réduction de zone agricole, conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. La création d'un sous-secteur de zone Ah1 entre ainsi bien dans le cadre d'une procédure de modification. La CDPENAF a par ailleurs validé la création de ce STECAL.*

Le commissaire enquêteur :

- n'ayant pas la compétence pour trancher une divergence d'aspect juridique inhérente à la procédure de modification de droit commun retenue par le porteur du projet, émettra, **sur ce point, une réserve** assortie à son avis final ;
- tient, cependant, à rappeler :
 - o sa perception des lieux lors de sa visite de terrain. Actuellement l'emprise du STECAL prévu (Ah1) englobe un espace qui n'a plus d'usage agricole. Elle est utilisée pour le fonctionnement du centre équestre (paddock, carrière, bâtiment aménagé en boxes, sellerie, graineterie et atelier, une maison d'habitation avec annexe agencée en bureau, sanitaires, sellerie et aire de pansage, une aire d'accueil...) ;
 - o qu'en réalité, la diminution de la zone agricole (1ha) n'est que graphique sur le plan de zonage ;
 - o que la notice d'auto-évaluation, citée à l'article 2-7 ci-après, conclut qu'il peut être estimé que le projet de modification N°3 du PLUi de la CDC MMG ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et qu'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire ;
 - o que cette conclusion a été confortée par la MRAe qui a rendu un avis conforme sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** ;
 - o que l'observation de la CDPENAF, rapportée ci-dessus, qualifie ce projet (création du STECAL) **de non consommateur d'espace**.

2-6-3 Création d'un STECAL (Ne1) au sein du secteur Ne existant sur la commune de Saint Méard de Gurçon

Ce sous-secteur est envisagé sur la parcelle AM 508, située à proximité d'équipements sportifs (terrain de football).

Suite à un changement de propriétaire, les anciens terrains de tennis, qui avaient été aménagés sur la parcelle précitée, ont été transformés **en terrains de padel**. Le nouveau propriétaire souhaiterait pouvoir les couvrir pour rendre possible l'activité sportive durant toute l'année.

Les dispositions du règlement écrit, en vigueur, n'étant pas adaptées pour permettre la réalisation des travaux liés à la couverture, des évolutions ad hoc dudit règlement, inhérentes au nouveau sous-secteur Ne1, sont prévues.

Elles portent sur :

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives** (non réglementée) ;
- **L'emprise au sol** (L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 900 m2).

Le commissaire enquêteur estime que ces évolutions sont mineures et que la réalisation des travaux projetés sur le site des terrains de padel, apportant un confort aux sportifs, devrait avoir un impact très positif sur le développement et la pratique de ce sport.

2-6-4 Modification du règlement écrit du secteur Na sur la commune de Fougueyrolles, notamment les articles N4, N9, N11 et N13

L'aérodrome de Sainte-Foy-La-Grande, situé sur la commune de Fougueyrolles, est classé en **secteur Na** du PLUi valant SCoT.

Un projet de parc photovoltaïque est actuellement en cours sur les délaissés de cet aérodrome.

L'évolution, des articles susvisés classés dans la SECTION 2 (CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL) du règlement écrit en vigueur, vise à encadrer les conditions de son implantation.

Ces articles concernent :

- La desserte par les réseaux (Article N.4)
- L'emprise au sol (Article N.9)
- L'aspect extérieur (Article N.11)
- Les espaces libres et plantations (Article N.13)

Le commissaire enquêteur considère que ces évolutions sont globalement pertinentes, notamment celles portant sur les clôtures qui devront être en mailles grillagées perméables à la petite et moyenne faune. Toutefois, il **recommande**, concernant les espaces libres et plantations, de préconiser des essences susceptibles de mieux supporter les épisodes de forte chaleur dus au changement climatique.

2-7 Les incidences prévisibles du projet

La notice d'auto-évaluation, qui porte sur l'ajout de spécifications au règlement écrit du secteur Na, sur la création d'un STECAL Ne1 et d'un STECAL Ah1, sur l'identification de deux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination sur la commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, conclut qu'il peut être estimé que le projet de modification N°3 du PLUi de la CDC MMG ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et qu'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.

Le commissaire enquêteur :

✚ partage cet avis dans la mesure où :

- la création des deux STECAL concerne des activités existantes (padel pour le STECAL Ne1 et élevage de chevaux /centre équestre pour le STECAL Ah1) ;
- la consommation d'espace agricole est physiquement nulle car l'emprise du STECAL AH1 est déjà occupée par l'activité équine précitée (bâtiments qui lui sont dédiés, carrière d'entraînement non couverte...). À titre d'information, le dossier d'enquête mentionne une consommation, (graphique) de (0,007% des 14448 ha de la zone agricole A.

✚ constate que :

- la conclusion résultant de la notice susvisée a été confortée par la MRAe qui a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

✚ Rappelle que :

- la notice d'auto-évaluation ne porte pas sur l'identification du bâtiment susceptible de changer de destination sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats.

2-8 Les avis émis, par la MRAe, la CDPENAF et les PPA

La MRAe a émis un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale portant sur les évolutions décrites ci-dessus à l'article 2-7.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (**CDPENAF**) a émis **un avis favorable** sur la création des deux STECAL (Ah1 et Ne1).

La Direction Départementale des Territoires (**DDT**) a émis un **avis favorable**, à l'exception du point relatif à la délimitation du STECAL (Ah1) en zone agricole sur la commune de Saint Méard de Gurçon **qui nécessite une procédure de révision à modalités allégées du PLUi**.

La Chambre d'Agriculture a émis un **avis favorable** sur : l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination (sans préciser lesquels), la création d'un STECAL AH1, la création d'un STECAL Ne1, la modification du règlement écrit du secteur Na.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle Aquitaine n'a fait remonter **aucune observation** (toutefois, elle souligne l'importance d'une réflexion continue sur l'impact du PLUi pour les artisans).

Le commissaire enquêteur prend acte des avis émis et rappelle qu'il a interrogé, par le canal du procès-verbal des observations, le porteur du projet pour connaître son point de vue sur l'avis de la DDT (cf. article 2-6-2 ci-avant).

2-9 Les avis émis sur le projet par les communes concernées par le projet de modification

Chaque commune concernée par le projet de modification de droit commun N°3 du PLUi, valant SCoT, a délibéré favorablement sur le sujet d'évolution prévu sur son territoire.

Le commissaire enquêteur prend note des avis favorables.

2-10 Le procès verbal des observations du public et questions du commissaire enquêteur

Le 16/10/2025, soit dans les délais de huit jours prévus par l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis en mains propres, au président de la CDC, le procès-verbal de synthèse des observations émises durant l'enquête auquel étaient jointes ses questions personnelles et une copie de toutes les contributions exprimées par le public.

2-11 Les observations du public / Les réponses du porteur du projet

Il n'y a eu aucune réponse du porteur du projet aux observations du public.

Le commissaire enquêteur a répercuté, dans ses questions posées sur le procès-verbal de synthèse, des éléments issus des contributions du public.

Le commissaire enquêteur réitère sa recommandation mentionnée à la suite de son commentaire inhérent à la contribution R3 (article 7-2 de son rapport) : « Je **recommande** de faire vérifier par le bureau d'études, auteur du dossier d'enquête, si l'enveloppe prévue du STECAL Ah1 permet, surtout dans le sens de la largeur, le respect des dimensions et cotes de recul figurant sur la pièce intitulée « Vue aérienne du bâtiment » jointe à la liasse des documents liés à la contribution R3.

2-12 Les réponses du porteur du projet aux questions du commissaire enquêteur

Le porteur du projet a répondu à toutes les questions du commissaire enquêteur. Globalement, elles apportent des précisions ou des clarifications.

Bilan

Le récapitulatif bilanciel qui suit a pour objet de fonder mon avis. Il vise à identifier, à partir de mes appréciations émises dans les conclusions ci-avant, les éléments négatifs ou positifs.

Thèmes	Éléments négatifs	Éléments positifs	Bilan
Le dossier d'enquête	<p>Sur la forme : des erreurs rédactionnelles constatées lors de l'examen du dossier d'enquête.</p> <p>Sur le fond : La DDT a émis un avis favorable sur le dossier de modification N°3 du PLUi valant SCoT, à l'exception du point relatif à la délimitation d'un STECAL (Ah1) en zone agricole, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, qui selon ce service, nécessite une procédure de révision à modalités allégées du PLUi.</p>	<p>Sur la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> la présentation du dossier support papier et numérique facilitait sa consultation par le public ; dans sa réponse à la question 4 du commissaire enquêteur, posée sur le procès-verbal des observations, le porteur du projet s'engage à faire rectifier le terme inapproprié de modification simplifiée ; nonobstant les anomalies relatées ci-contre sur la forme, le dossier d'enquête permettait de comprendre la finalité du projet. 	<p>Neutre</p> <p>Sur les erreurs rédactionnelles, le commissaire enquêteur émet, ci-après, une recommandation</p> <p>La problématique relevée par la DDT, sur la procédure, fait l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur assortie à son avis final.</p>
L'information du public		Information légale mise en œuvre dans les délais réglementaires et information complémentaire diversifiée permettant de toucher le plus grand nombre possible de personnes.	Positif
Le déroulement de l'enquête publique		L'enquête s'est déroulée sans incident selon les dispositions de l'arrêté qui l'a prescrite	Positif
La concertation		Concertation réalisée proche des dispositions qui étaient prévues dans l'arrêté prescrivant la présente modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT.	Positif

Thèmes	Éléments négatifs	Éléments positifs	Bilan
Réunion d'information et d'échange			Neutre car non demandée et pas justifiée
Le projet (quatre points d'évolution)	<p>Bâtiment situé sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats :</p> <p>Bâtiment situé en zone rouge du PPRI en vigueur</p> <p>Avis réservé de la DDT</p>	<p>Bâtiment situé sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats :</p> <p>Engagement du porteur du projet qui indique que la procédure sera instruite dans le respect du règlement du PPRI.</p> <p>L'information portée dans la contribution R6 qui précise que lors de la construction du bâtiment, le niveau du sol a été adapté à celui de la maison d'habitation (située à proximité) qui n'avait pas été inondée en 1944 ;</p>	Neutre
⇒ identification des bâtiments susceptible de changer de destination		<p>Bâtiments situés sur la commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières :</p> <p>Ces deux anciennes constructions présentent un intérêt patrimonial rural.</p>	Positif
⇒ Création d'un STECAL (Ah1) en zone agricole A	<p>La problématique soulevée par la DDT, sur la procédure de modification de droit commun qui ne serait pas adaptée pour la création du STECAL Ah1 en zone agricole</p>	<p>Activité équestre existante.</p> <p>Pas de nouvelle consommation d'espace agricole, par rapport à la situation existante.</p> <p>Pas d'impacts significatifs sur l'environnement.</p>	Négatif au regard de la problématique, ci-contre, soulevée par la DDT
⇒ Création d'un STECAL (Ne1) au sein du secteur Ne		<p>Les travaux projetés sur les terrains de padel apporteront un confort pour les sportifs et auront un impact très positif sur le développement et la pratique de ce sport.</p>	Positif

Thèmes	Éléments négatifs	Éléments positifs	Bilan
⇒ Modification du règlement écrit du secteur Na		Les évolutions proposées sont globalement pertinentes et plus particulièrement celles portant sur les clôtures qui devront être en mailles grillagées, perméables à la petite et moyenne faune.	Positif Concernant les espaces libres et plantations, le commissaire enquêteur émet, ci-après, une recommandation
Les incidences prévisibles du projet	La notice d'auto-évaluation ne porte pas sur l'identification du bâtiment susceptible de changer de destination sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats.	Ladite notice d'auto-évaluation portant sur l'ajout de spécifications au règlement écrit du secteur Na, sur la création d'un STECAL Ne1 et d'un STECAL Ah1, sur l'identification de deux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination sur la commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, conclut qu'il peut être estimé que le projet de modification N°3 du PLUi de la CDC MMG ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement. Cette conclusion est partagée par le commissaire enquêteur	Positif
Les avis émis, par la MRAe, la CDPENAF et les PPA	La problématique soulevée par la DDT, sur la procédure de modification de droit commun qui ne serait pas adaptée pour la création du STECAL Ah1 en zone agricole	Avis conforme de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Avis favorable de la CDPENAF sur la création des deux STECAL. Avis favorable de la Chambre d'Agriculture sur le projet de modification de droit commun N°3 du PLUi. Pas d'observation particulière de la Chambre des métiers. Avis favorable de la DDT sur le dossier de modification de droit commun N°3 du PLUi, à l'exception du point relatif à la problématique rapportée ci-contre	Neutre car problématique soulevée par la DDT, déjà évoquée ci-avant, thème : Création d'un STECAL (Ah1) en zone agricole.

Thèmes	Éléments négatifs	Éléments positifs	Bilan
Les avis émis sur le projet par les communes concernées par le projet de modification		Chaque commune, concernée par le projet de modification de droit commun N°3 du PLUi, valant SCoT, a délibéré favorablement sur le sujet d'évolution prévu sur son territoire.	Positif
Le procès verbal des observations du public et questions du commissaire enquêteur		Documents remis au porteur du projet dans les délais réglementaires	Neutre
Les observations du public / Les réponses du porteur du projet		Le commissaire enquêteur a répercuté, dans ses questions posées sur le procès-verbal de synthèse, des éléments issus des observations du public. Le porteur du projet a apporté des réponses.	Neutre
Les réponses du porteur du projet aux questions du commissaire enquêteur		Le porteur du projet a répondu à toutes les questions du commissaire enquêteur. Globalement, elles apportent des précisions ou des clarifications	Positif

Avant d'émettre son avis sur le projet, le commissaire enquêteur rappelle ses recommandations émises ci-avant, à destination du porteur du projet :

✚ **Concernant les erreurs rédactionnelles :** je **recommande** une relecture approfondie du rapport de présentation et du document graphique afin de rectifier ou clarifier les erreurs rédactionnelles.

✚ **Concernant les espaces libres et plantations (article N°13) du règlement écrit :** je **recommande** de préconiser des essences susceptibles de mieux supporter les épisodes de forte chaleur dus au changement climatique.

✚ **Concernant le dimensionnement de l'emprise du secteur Ah1 :** Je recommande de faire vérifier par le bureau d'études, auteur du dossier d'enquête, si l'enveloppe prévue du STECAL Ah1 permet, surtout dans le sens de la largeur, le respect des dimensions et cotes de recul figurant sur la pièce intitulée « Vue aérienne du bâtiment » jointe à la liasse des documents liés à la contribution R3.

Avis

En considération du bilan qui précède, globalement positif, le commissaire enquêteur **émet un avis favorable** au projet de modification de droit commun N°3 du PLUi, valant SCoT, de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson (CDC MMG), assorti de la **réserve suivante** :

- S'assurer de la parfaite légalité de la création du STECAL Ah1 prévu en zone agricole.

Document achevé le 04 novembre 2025
Le commissaire enquêteur
René COUSY

