

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)

Rapport d'enquête

Diffusion 06/11/2025 :

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



Sommaire du rapport

1- Généralités	3
1-1 Le contexte	3
1-2 Objet de l'enquête	3
1-3 Cadre juridique.....	4
1-4 Composition du dossier d'enquête	4
1-5 Concertation	5
2-Analyse, selon le dossier d'enquête, des particularités du projet de modification du PLUi.....	6
2-1 Identification de trois bâtiments, situés en zone A, pour changement de destination	6
2-2 Création, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, d'un STECAL (Ah1) en zone A	7
2-3 Création, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, au sein d'un STECAL Ne existant, d'un sous-secteur Ne1	8
2-4 Modification du règlement écrit, du secteur Na sur la commune de Fougueyrolles, notamment des articles N4, N9, N11 et N13	9
2-5 Bilan des évolutions des surfaces agricoles et naturelles	11
2-6 Compatibilité de la modification	11
2-7 Fondement juridique de la modification	11
3-Évaluation des incidences potentielles, du projet de modification, sur l'environnement (selon la pièce F du dossier d'enquête technique)	12
4- Organisation et déroulement de l'enquête.....	13
4-1 Désignation du commissaire enquêteur.....	13
4-2 Préparation de l'enquête.....	13
4-3 Visites des lieux	13
4-4 Information du public.....	14
4-5 Informations complémentaires.....	20
4-6 Déroulement de l'enquête	20
4-7 Relation comptable des contributions du public	22
5- Procès-verbal de synthèse des observations, et réponses du porteur du projet	23
5-1 Procès-verbal de synthèse des observations	23
5-2 Réponses du porteur du projet au document qui précède.....	23
6- Avis émis sur le projet par la MRAe, les PPA, la CDPENAF et les communes concernées	24
7- Analyse des contributions du public et des questions du commissaire enquêteur.....	26
Annexes	33
1) Procès verbal de synthèse des observations	
2) Mémoire en réponse du porteur du projet	

Rapport

1- Généralités

1-1 Le contexte

Par délibération du conseil communautaire, en date du 27/09/2018, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il couvre 18 communes qui s'étendent sur environ 26000 hectares, pour une population de 12000 habitants en 2024.

Depuis son approbation, ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions : soit par modifications simplifiées (deux) ou de droit commun (également deux).

La CDC MMG souhaite à nouveau faire évoluer le PLUi précité dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun N°3 qui a été prescrite par arrêté 2024-008A, en date du 12 novembre 2024, du Président de la CDC MMG.

Cet arrêté précise notamment :

- Dans le deuxième considérant : « que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».
- À son article 2 : « que la modification concernera les adaptations suivantes :
 - ⇒ Ajout de sous-secteurs de Zones A et N et règlement associé ;
 - ⇒ Ajout de prescriptions ».
- À son article 3 : les modalités de la concertation, soit :
 - ⇒ Mise à disposition de documents au bureau de la Communauté de Communes à Villefranche de Lonchat ;
 - ⇒ Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
 - ⇒ Mise en ligne du dossier sur le site internet de la Communauté de Communes.

Cet article stipule également que les observations du public pourront être reçues par voie postale (CDC MMG – 58 route des Étangs – 24610 Villefranche de Lonchat) et éventuellement par voie électronique à l'adresse suivante : direction@cdcmg.fr

1-2 Objet de l'enquête

Par arrêté référencé 2025-003 (pièce jointe N°1), en date du 29 juillet 2025, le Président de la CDC MMG a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur les dispositions du projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal cité supra.

Le siège de l'enquête a été fixé au service administratif de la CDC MMG sis 58, Route des Étangs à Villefranche de Lonchat 24610.

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.

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

- 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.

1-3 Cadre juridique

L'organisation et les modalités de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté 2025-003, cité ci-dessous, du 29 juillet 2025.

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique conformément aux dispositions du **chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement**.

Les modifications d'un plan local d'urbanisme sont régies par les dispositions des articles L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme et plus particulièrement par les articles **L 153-41 à L 153-44**, du même code, pour une **modification de droit commun**.

1-4 Composition du dossier d'enquête

En ce qui concerne sa présentation, une chemise principale insérait deux sous-chemises. **L'une groupait les pièces composant le dossier technique et l'autre celles relatives au dossier administratif.**

Le dossier technique comprenait :

- ✚ A) le rapport de présentation portant la référence 1 – (31 pages) ;
- ✚ B) le document graphique portant la référence 2 – (8 pages numérotées) ;
- ✚ C) le règlement d'urbanisme portant la référence 5 – (22 pages dont 2 pages blanches) ;
- ✚ D) la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale – (14 pages) ;
- ✚ E) le dossier de demande d'examen « au cas par cas » ad hoc – documents graphiques (annexe 2) – (5 pages numérotées) ;
- ✚ F) le dossier de demande d'examen « au cas par cas » ad hoc – notice d'auto-évaluation (annexe 3) – (43 pages numérotées) ;
- ✚ G) l'avis conforme rendu par de la MRAe le 25/02/2025 – (2 pages) ;
- ✚ H) les avis de la CDPENAF et des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 02/07/2025 – (1 page).
 - avis de la Direction Départementale des Territoires du 07/02/2025 – (3 pages) ;
 - avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne du 03/02/2025 – (2 pages) ;
 - avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle-Aquitaine Dordogne du 22/01/2025 – (1 page) ;
- ✚ I) les avis des communes concernées :
 - ⇒ Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières (1 page) ;
 - ⇒ Commune de Fougueyrolles (2 pages) ;
 - ⇒ Commune de Saint Méard de Gurçon (1 page) ;
 - ⇒ Commune de Saint-Seurin-de-Prats (1 page en double).
- ✚ J) une lettre de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour information (1 page).
- ✚ K) PPRI de la commune de Saint-Seurin-de-Prats :
 - ⇒ Carte des zonages (format A3) ;
 - ⇒ Règlement (10 pages numérotées).

Remarque du commissaire enquêteur : les pièces référencées D, E, F et G ne font pas mention de la demande de changement de destination du bâtiment situé sur la commune de **Saint-Seurin-de-Prats**, parcelle **B 689**.

Le dossier administratif comprenait :

- ↳ l'arrêté 2024-008A prescrivant la modification de droit commun N°3 du PLUi, valant SCoT, de la CDC MMG (*2 pages*) ;
- ↳ l'arrêté 2025-003 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun N°3 du PLUi, valant SCoT, de la CDC MMG (*5 pages*) ;
- ↳ l'avis d'enquête publique (*2 pages*) ;
- ↳ la parution dudit avis dans les journaux « Sud-Ouest et Réussir le Périgord » :
 - ⇒ 1^{ère} parution le 22/08/2025 (Réussir le Périgord – *2 pages*) et le 23/08/2025 (Sud-Ouest - *1 page*) ;
 - ⇒ 2^{ème} parution le 12/09/2025 (*3 pages en comptant le bordereau d'ajout des pièces*).

1-5 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 dans le procès-verbal de synthèse des observations. Cf. infra, annexe 1 et annexe 2 pour la réponse du Président de la CDC MMG.

2-Analyse, selon le dossier d'enquête, des particularités du projet de modification du PLUi

2-1 Identification de trois bâtiments, situés en zone A, pour changement de destination

Ces bâtiments sont identifiés par une étoile, sur cercle au fond bleu turquoise, sur les extraits cadastraux ci-dessous.

2-1-1 Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières

Deux bâtiments, situés au lieu-dit « Calendreau Ouest », sur la parcelle cadastrée section AB N° 130, sont concernés. Selon le rapport de présentation, ces bâtiments sont :

- raccordés aux réseaux eau et électricité et font partie d'une même propriété ;
- facilement accessibles (voie communale).



Extrait parcellaire sans échelle – Source le dossier d'enquête.

2-1-2 Commune de Saint-Seurin-de-Prats

Le troisième bâtiment se situe au lieu-dit « Baron » (et non « Fougère Ouest » comme indiqué dans le dossier d'enquête) sur la parcelle cadastrée section B N° 689. Toujours selon le rapport de présentation :

- ce bâtiment est concerné par la zone rouge de PPRI ;
- les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur la voie qui borde la parcelle.



Extrait parcellaire sans échelle – Source le dossier d'enquête.

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

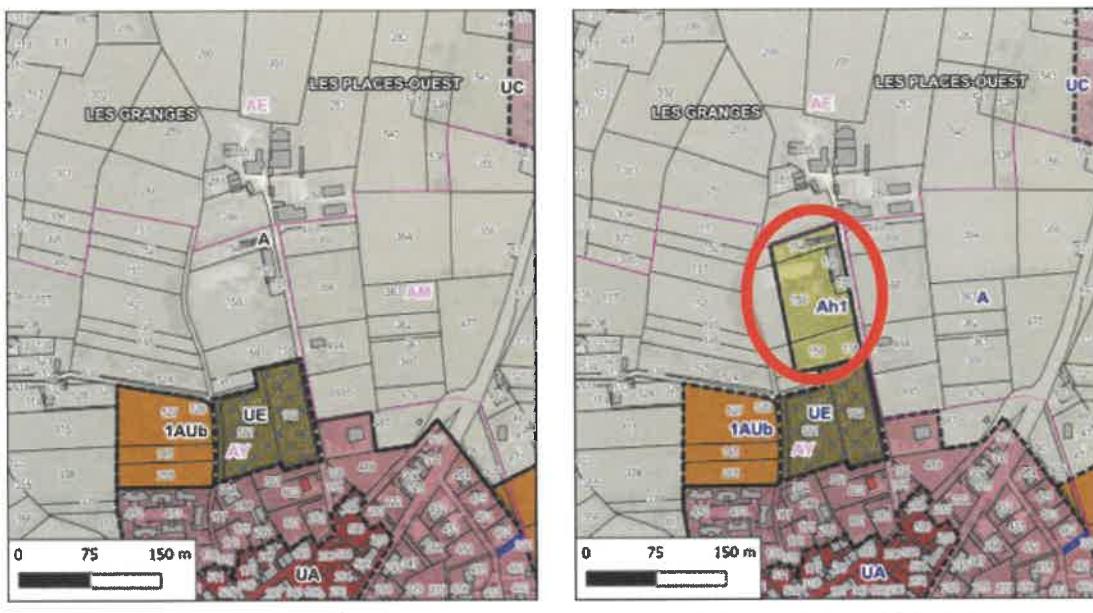
Le secteur Ah1 projeté, d'une surface de 1 hectare, se situe sur des parcelles sises au lieu-dit « Le Bourg², au nord du cimetière.

Sur ce foncier, les Écuries Saint Méaroises ont 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 2669 m² permettant d'abriter notamment une carrière d'entraînement équestre.

Le dossier d'enquête précise notamment que :

- le besoin d'une carrière couverte s'avère nécessaire afin d'assurer l'activité à l'abri des intempéries et de garantir les revenus du centre équestre ;
- l'activité existe, avec l'ensemble des structures et des réseaux nécessaires ;
- la création d'un STECAL sur une surface de 1ha :
 - ne va pas consommer de terre agricole ni changer la vocation du secteur ;
 - est strictement due au statut social du porteur de projet, qui n'a pas celui d'un agriculteur et que le même projet porté par un agriculteur aurait pu se faire en zone A.

Les extraits du règlement graphique qui suivent, illustrent l'évolution du zonage.



Source des extraits du règlement graphique : le dossier d'enquête.

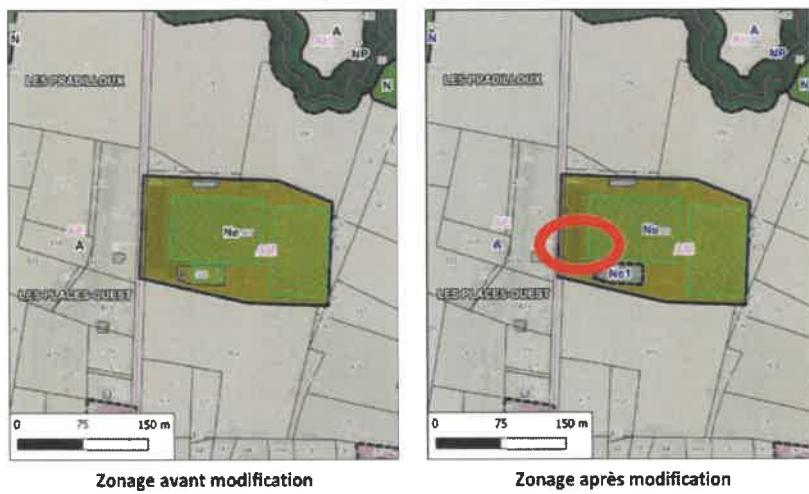
² : Selon le plan cadastral, le nom du lieu-dit sur lesquelles se situent les parcelles concernées s'appelle « Le Bourg » et non Les Granges.

Les nouvelles dispositions du règlement écrit, applicables au secteur Ah1, sont repérées par une écriture rouge dans le tableau ci-dessous.

Caractère de la zone	<p>Le règlement précise la vocation de la zone agricole et des secteurs de zone A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les secteurs Ah et Ah1, qui correspondent à des activités équestres liées à une exploitation. ⇒ Les secteurs At et At1, qui correspondent à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole.
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	<p>Article A2 : Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>Dans le secteur Ah1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont également admises les constructions et installations à vocation agricole. (libellé très proche mais sans la notion de nécessité liée à l'activité agricole).
Volumétrie et implantation des constructions	<p>Le règlement des zones A définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des règles d'emprise au sol Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs : En secteur Ah1 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 2800 m². • Des règles de hauteur Des précisions sont apportées concernant la hauteur maximum des constructions autorisées dans la zone : En secteur Ah1 : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser les 12 mètres au faîte.

2-3 Crédation, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, au sein d'un STECAL Ne existant, d'un sous-secteur Ne1

Ce sous-secteur **Ne1**, d'une surface de 1187 m², est prévu sur la parcelle AM 508 contiguë du terrain de football, au sein d'un secteur Ne existant. Cf. cartographie ci-dessous.



Source des extraits du règlement graphique : le dossier d'enquête.

Les anciens terrains de tennis, qui avaient été aménagés sur la parcelle précitée, ont été vendus à une personne privée qui les a transformés **en terrains de padel**. Elle souhaiterait pouvoir les couvrir pour rendre possible l'activité sportive durant toute l'année.

Les dispositions du règlement écrit en vigueur, du secteur Ne du PLUi valant SCoT, n'étant **pas adaptées** pour permettre **l'édition d'une structure** de couverture, il est créé, pour le **sous-secteur Ne1, des mesures ad hoc** (cf. tableau suivant). Elles portent :

- sur la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols ;
- sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

Les nouvelles dispositions du règlement écrit, applicables au sous-secteur Ne1, sont repérées par une écriture rouge dans le tableau ci-dessous.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Dans les secteurs Ne et Ne1, - Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis/padel, city stade).
Volumétrie et implantation des constructions	<p>Le règlement des zones N définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des règles d'implantation : L'implantation des constructions est différenciée en secteur Ne1 : En secteur Ne1 ⇒ Non réglementé (les constructions peuvent s'implanter en limite séparative et/ou sans règle de distance spécifique). • Des règles d'emprise au sol Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des secteurs : En secteur Ne1 ⇒ L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 900 m².

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



Localisation de l'aérodrome (Na) à Fougueyrolles (avec la piste indiquée par le rectangle gris)

Carte extraite du dossier d'enquête

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 étant actuellement à l'étude sur les délaissés dudit aérodrome, la modification **vise à encadrer les conditions de son implantation**. Le tableau, ci-après, recense les évolutions réglementaires envisagées portant sur les articles **N4** (Desserte par les réseaux), **N9** (emprise au sol des constructions), **N11** (Aspect extérieur) et **N13** (Espaces libres et plantations).

Il est à noter que le rapport de présentation :

- rappelle que ;
 - dans le cadre de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les délaissés aéroportuaires sont, entre autres, prioritaires pour l'installation de parcs photovoltaïques ;
 - le règlement du PLUi du sous-secteur (*en réalité secteur*) Na **autorise déjà** l'installation de panneaux photovoltaïques.
- précise que :
 - les délaissés importants de l'aérodrome **ne sont pas** des espaces à vocation agricole ou naturelle ;
 - le périmètre de la zone (*en réalité secteur*) **reste inchangé**.

Évolutions du règlement écrit (écritures rouges)

Règlement en vigueur	Règlement tenant compte du projet de modification
<p>Desserte par les réseaux (article N4) [...]</p> <p>4) Autres réseaux : Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3^e alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.</p>	<p>Desserte par les réseaux (article N4) [...]</p> <p>4) <u>Autres réseaux</u> Ajout : Ces règles ne s'appliquent pas aux parcs de production d'énergies renouvelables.</p>
<p>Emprise au sol des constructions (article N9) [...]</p> <p>Secteurs Ne, Na et Ns : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p>	<p>Emprise au sol des constructions (article N9) [...]</p> <p>Secteurs Ne, Na et Ns : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p> <p>Ajout : Secteur Na : L'emprise au sol des constructions ne concerne pas les panneaux photovoltaïques. L'emprise au sol des locaux techniques et des postes de transformation électrique ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.</p>

<p>Aspect extérieur (article N11)</p> <p>[...]</p> <p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur sera limitée à 2m.</p> <p>Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés.</p>	<p>Aspect extérieur (article N11)</p> <p>Ajout pour les clôtures</p> <p>Secteur Na :</p> <p>La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.</p>
<p>Espaces libres et plantations (article N13)</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).</p>	<p>Espaces libres et plantations (article N13)</p> <p>Ajout</p> <p>Secteur Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés ; - Les essences végétales retenues devront être peu inflammables pour ne pas augmenter la vulnérabilité face au risque incendie (résineux proscrits).

Remarque générale, du commissaire enquêteur, sur le règlement écrit (zone N) :

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 destination dédiée **aux équipements communaux** alors que les terrains de padel **sont privés**.

2-5 Bilan des évolutions des surfaces agricoles et naturelles

Les deux STECAL créés concernent des activités existantes. Ils représentent :

- **Secteur Ah1** : 0,007% des 14 448 ha de la zone agricole A ;
- **Sous- secteur Ne1** et non Ne comme indiqué page 29 du rapport de présentation : 0,001% des 9 583 ha de la zone naturelle N.

2-6 Compatibilité de la modification

Le rapport de présentation stipule que la modification N° 3 du PLUi est compatible avec :

- ✚ les lois d'aménagement de l'urbanisme ainsi qu'avec l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;
- ✚ les servitudes d'utilité publique (le projet de modification respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier du PLUi approuvé) ;
- ✚ Les projets d'intérêt général (la CDC MMG n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général).

2-7 Fondement juridique de la modification

Toujours selon le rapport de présentation, page 30, le fondement juridique de la procédure est justifié par le respect des critères suivants :

- Ne pas modifier les orientations définies par le **PADD** ;
- Ne pas avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne pas modifier l'équilibre entre zones urbaines et agricoles ou naturelles ;
- Ne pas comporter de graves risques de nuisances.

Remarque du commissaire enquêteur : le fondement juridique de la modification a fait l'objet, de ma part, d'une question dans le procès verbal de synthèse. Cf. annexe 1 et annexe 2 pour la réponse.

3-Évaluation des incidences potentielles, du projet de modification, sur l'environnement (selon la pièce F du dossier d'enquête technique)

Thèmes	Auto-évaluation des incidences éventuelles liées aux évolutions décrites aux articles 2-1-1, 2-2, 2-3 et 2-4, qui précédent
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	
Consommation de l'espace	
Trame verte et bleue	
Paysages et patrimoine bâti	
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>La présente étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> attire l'attention sur le fait que les secteurs visés par la présente procédure sont déjà anthropisés (carrière équestre en activité, terrains de padel, bâtiments existants, terrains de l'aérodrome). indique que les évolutions apportées dans le cadre du projet de modification du PLUi ne présentent pas d'impacts négatifs significatifs sur les thèmes précités.
Risques naturels et technologiques	
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	
Nuisances sonores	
Sols pollués et déchets	
Thématiques cumulées	

La notice d'auto-évaluation 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.

Remarques du commissaire enquêteur :

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

Je rappelle que le changement de destination du bâtiment situé sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats **n'est pas pris en considération** dans l'auto-évaluation de la pièce F susvisée (cf. article supra 1-4). Par contre, **il est bien pris en compte** dans les pièces A et B du dossier d'enquête (tome technique).

4- Organisation et déroulement de l'enquête

4-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E25000105/33, en date du 10 juillet 2025, monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire la présente enquête publique. Il a également désigné Monsieur Alain LESPINASSE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

4-2 Préparation de l'enquête

22/07/2025 :	⇒ Déplacement au service administratif de la CDC MMG pour prendre connaissance du projet et participer à la définition des modalités de l'enquête publique.
28/07/2025 11/08/2025 18/08/2025 26/08/2025	⇒ Entretiens téléphoniques avec les responsables de la CDC MMG, chargés du suivi de la procédure, pour faire le point sur divers sujets dont, la constitution du dossier d'enquête, l'information du public.
22/08/2025	⇒ Nouveau déplacement au service administratif de la CDC MMG pour : <ul style="list-style-type: none">• parapher le registre d'enquête pré-coté et viser les pièces du dossier d'enquête ;• expliquer le déroulement de l'enquête publique et la tenue du registre d'enquête mis à la disposition du public au siège de l'enquête ;• récupérer un exemplaire du dossier d'enquête.

4-3 Visites des lieux

Le 22/08/2025 de 16h30 à 17h00 : Commune de Saint Méard de Gurçon : (**secteur Ah1 de la zone A et sous-secteur Ne1 du secteur Ne**). M. le Maire m'a conduit sur les deux sites. Sur le premier, j'ai rencontré, fortuitement, les personnes responsables du centre équestre qui m'ont présenté, dans les grandes lignes, leur projet.

Le 25/08/2025 de 8h30 à 11h30

- ⇒ **Commune de Saint-Seurin-de-Prats** : (Identification d'un bâtiment pour changement de destination en zone A). Après avoir rencontré Mme le Maire à la mairie pour explication de l'objectif poursuivi par la demande, j'ai visité les lieux, seul.
- ⇒ **Commune de Fougueyrolles** : (Modification du règlement écrit du secteur Na, notamment les articles N4, N9, N11 et N13). Après l'explication en mairie, du but de la modification précitée, par M. le maire et le représentant de la société « LUXEL » (porteuse d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur les délaissés de l'aérodrome), ces derniers m'ont accompagné sur les lieux.
- ⇒ **Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières** : (Identification de deux bâtiments pour changement de destination en zone A). Après l'explication en mairie, du projet par M. le maire, ce dernier m'a accompagné sur les lieux.

Ces visites, m'ont permis :

- d'approfondir ma perception des lieux et surtout de prendre connaissance de la configuration du foncier concerné et de son environnement.
- de prendre connaissance des affichages de l'avis d'enquête mis en place sur les supports des annonces officielles des quatre mairies et aux abords des terrains concernés par le projet mis à l'enquête. En complément de l'affiche installée sur un des délaissés de l'aérodrome sis sur la commune de Fougueyrolles, j'ai demandé à M. le Maire d'en rajouter une seconde mieux visible par le public, en bordure du chemin d'Eole. Quant aux affichages réalisés par la

commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, j'ai constaté que les affiches n'étaient pas plastifiées. Afin de remédier à leur dégradation lors d'éventuelles intempéries, j'ai suggéré à M. le maire de rajouter une protection. Ce qui fut fait.

4-4 Information du public

A) Par la presse

La publicité de l'avis d'enquête a été réalisée, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête publique (CDC MMG), dans les journaux suivants, support papier :

- « Réussir le Périgord » les 22 août 2025 et le 12 septembre 2025 ;
- « Sud Ouest » les 23 août 2025 et le 12 septembre 2025.

Cf. pièces jointes N°2.

Il est à noter que « Sud Ouest » avait, aux dates du 23 août 2025 et du 12 septembre 2025, mis en ligne, ledit avis, sur sa version numérique.

B) Par affichages

L'avis d'enquête publique, au format A2 sur fond jaune, a été affiché selon les dispositions, de dates et de lieux, décrites dans les tableaux qui suivent.

Les certificats établis par les maires des communes concernées et par le président de la CDC MMG (cf. pièces jointes N°3) attestent ces formalités et le maintien en place des affiches jusqu'à la fin de l'enquête.

Commune de Saint Méard de Gurçon (affichage le 22 août 2025)



STECAL Ah1 sur des parcelles sises au lieu-dit « Le Bourg », au nord du cimetière.



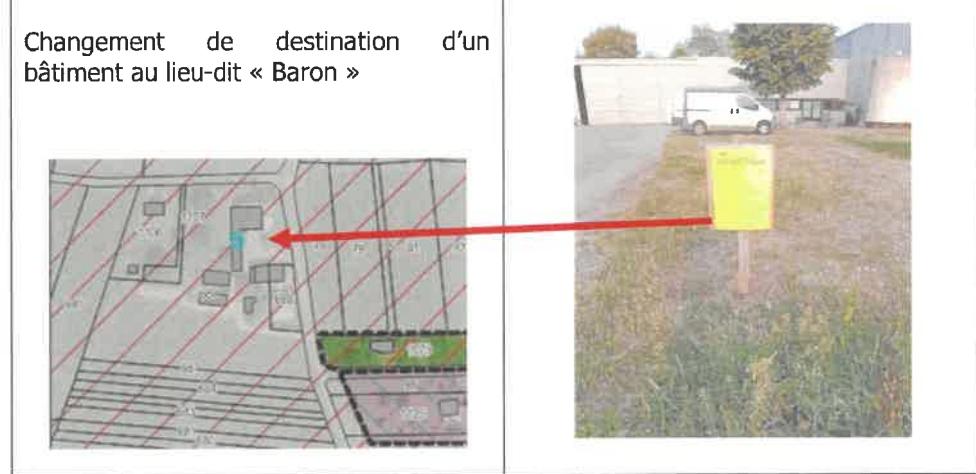
Sous-secteur Ne1



Commune de Saint-Seurin-de-Prats (affichage le 22 août 2025)

Panneau affichage extérieur de la mairie, place du Maréchal FERRANT





Commune de Fougueyrolles (affichage le 22 août 2025)



Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières (affichage le 21 août 2025)

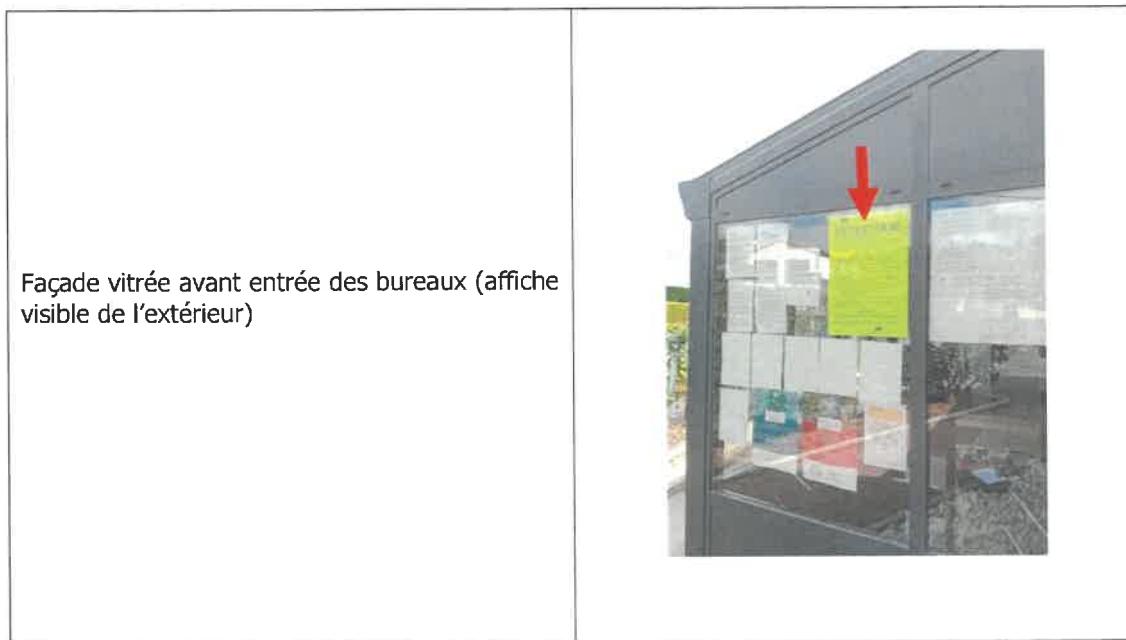
Panneau affichage extérieur de la mairie	
Changement de destination de deux bâtiments au lieu-dit « Calendreaud Ouest»	

Cette dernière affiche, constatée dégradée le 09/09/2025, a été remplacée le 12/09/2025.

Siège de la CDC MMG : 6 Place Mairie, 24230 Vélines (affichage le 22 août 2025)



Bureau administration CDC MMG : 58 route des Étangs, 24610 Villefranche de Lonchat (affichage le 22 août 2025)



C) Sur le site internet <https://www.cdcmontaignemontravelgurson.fr> de la CDC MMG

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête étaient consultables et téléchargeables à partir du 22/08 /2025 et pendant toute la durée de l'enquête.

The screenshot shows the homepage of the CDC MMG website. At the top, there is a navigation bar with links to 'Annuaire', 'Agenda', 'Actualités', 'Contactez-nous', and 'Plan du site'. Below this is a banner announcing a public consultation from September 8, 2025, to October 8, 2025, at 17:00. A red arrow points down to the main content area, which features the MMG logo and a search bar. The main menu includes 'La CDC', 'Vie pratique', 'Economie', 'Tourisme', and 'Contacts'. Below the menu, a section titled 'Modification de droit commun N°3' is shown, along with a list of related topics. Another banner at the bottom reiterates the consultation details.

L'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 3 du PLUi valant SCoT aura lieu du 8 septembre 2025 à 8h30 au 8 octobre 2025 à 17h00. **LIRE**

Rechercher sur tout le site...

OU recherche rapide

Ma commune Mon besoin

La CDC Vie pratique Economie Tourisme Contacts

Modification de droit commun N°3

- » Présentation
- » Etapes d'élaboration du PLUi
- » Modification simplifiée N° 1 du PLUi
- » Modification simplifiée N° 2 du PLUi
- » Modifications de droit commun N°1 et N°2
- » **Modification de droit commun N°3**
- » Consultation et téléchargement des documents en vigueur

L'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 3 du PLUi valant SCoT aura lieu du 8 septembre 2025 à 8h30 au 8 octobre 2025 à 17h00

Thierry Boidé, Président de la Communauté de Communes a prescrit le 12 novembre 2024 l'arrêté 2024-008A ([télécharger le document PDF](#)) prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCOT qui porte sur les points suivants :

- Ajout de sous-secteurs de Zones A et N et règlement associé
- Ajout de prescriptions

Cette modification fait l'objet d'une enquête publique du lundi 8 septembre 2025 à 8h30 au mercredi 8 octobre 2025 à 17h selon les conditions définies dans l'arrêté AR-2025-003 du 29 juillet 2025 ([télécharger le document](#)).

Un avis d'enquête publique ([télécharger le document](#)) est affiché dans les 4 communes concernées de la CDC MMG par cette modification, au siège de la CDC MMG à Vélines (6 place de la Mairie) et au bureau de la CDC MMG à Villefranche de Lonchat (58 Route des Etangs).

Cet avis a fait également l'objet d'une diffusion dans le journal "Réussir le Périgord" le vendredi 22 août 2025 et dans le journal "Sud-Ouest" le samedi 23 août 2025.

4-5 Informations complémentaires

4-5-1 Commune de Saint Méard de Gurçon :

- ➡ Mise en ligne, de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et de l'avis d'enquête sur le site internet <https://www.stmearddegurcon.fr> de la mairie de Saint Méard de Gurçon (du 21 août 2025 jusqu'à la fin de l'enquête).
- ➡ Publication, le 19 août 2025, sur l'application **Panneau Pocket**, de l'avis d'enquête.
- ➡ Publication, le 21 août 2025, sur l'application **Panneau Pocket**, de l'arrêté prescrivant l'enquête publique.
- ➡ Publication, le 22 septembre 2025, sur l'application **Panneau Pocket**, d'un rappel portant sur l'enquête publique en cours.

4-5-2 Commune de Saint-Seurin-de-Prats :

- ➡ Mise en ligne, de l'avis d'enquête sur le site internet <http://saint-seurin-de-prats.com> de la mairie de Saint-Seurin-de-Prats (du 27 août 2025 jusqu'à la fin de l'enquête).

Remarques du commissaire enquêteur : la date de l'arrêté indiquée dans la note de présentation était **erronée**. L'arrêté a été signé par le Président de la CDC MMG le **29 juillet 2025** et non le **30 juillet 2025**.

- ➡ Publication, les 25 août 2025 et 22 septembre 2025, sur l'application **Panneau Pocket**, de l'avis d'enquête.

4-5-3 Commune de Fougueyrolles :

- ➡ Publication, les 20 août 2025 et 22 septembre 2025, sur l'application **Panneau Pocket**, de l'avis d'enquête.
- ➡ 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.

4-5-4 Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières :

- ➡ Insertion, le 25/09/2025, sur la page Facebook de la commune, d'une information sur la tenue de l'enquête publique avec l'avis d'enquête joint.

4-5-5 CDC MMG :

- ➡ Annonce de l'enquête publique sur le panneau lumineux situé, Place de la Liberté, sur la commune de Villefranche de Lonchat (à partir du 22 août 2025 et pendant toute la durée de l'enquête).

4-6 Déroulement de l'enquête

Par arrêté du président de la CDC MMG, en date du 29 juillet 2025, l'enquête publique a été fixée du lundi 08 septembre 2025 à 8h30 au mercredi 08 octobre 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

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 CDC 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 la disposition du public, 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.

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

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

❖ 1^{ère} Permanence du lundi 08 septembre 2025 de 9h00 à 12h00 (premier jour de l'enquête)

Au cours de la permanence :

- ⇒ j'ai reçu quatre personnes :
- Monsieur le maire de la commune de Fougueyrolles ;
 - Monsieur le directeur général de « G.S. Padel » à Saint Méard de Gurçon (GALBRUN Steven) ;
 - Les représentantes des « ÉCURIES SAINT MÉAROISES » (Mesdames MURAT Françoise et Coralie) ;

Trois contributions, référencées R1, R2 et R3, ont été portées sur le registre d'enquête :

- R1 avec une pièce jointe (Plan d'implantation d'un projet de centrale photovoltaïque au sol), par M. le maire précité ;
- R2, par M. GALBRUN Steven ;
- R3 avec une liasse de pièces jointes (12 pages), par Mme MURAT Coralie.

❖ 2^{ème} Permanence du vendredi 26 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

Entre la fin de la permanence du 08 septembre 2025 (12h00) et le début de celle de ce jour, un courriel de la mairie de Sainte-Foy-La-Grande a été annexé au registre d'enquête et mis en ligne sur le site internet de la CDC MMG le 11/09/2025. Cette contribution porte la référence C1 sur le registre d'enquête.

Au cours de la permanence :

- ⇒ j'ai reçu deux personnes qui ont, chacune, porté une contribution sur le registre d'enquête :
- Monsieur SERCLERAT REVALOR Martin (contribution R4 avec deux documents joints) ;
 - Monsieur TIRARD-BOIS Bernard (contribution R 5).

❖ **3^{ème} Permanence du mercredi 08 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 (dernier jour de l'enquête)**

Entre la fin de la permanence du 26 septembre 2025 et le début de celle de ce jour, une lettre avec documents joints ont été déposés au siège de l'enquête le 03/10/2025 et annexés au registre d'enquête le 06/10/2025, sous la référence L1.

Au cours de la permanence :

⇒ J'ai reçu deux personnes :

- Mme POINTET Anne qui m'a remis, en mains propres, une lettre de l'EARL POINTET pour l'annexer au registre d'enquête. Ce qui fut fait sur le champ sous la référence L2. En complément à ladite lettre, cette personne a porté également une contribution R6 sur le registre d'enquête qui relate des informations complémentaires ;
- Monsieur le maire de la commune de Fougueyrolles qui est venu prendre connaissance des contributions consignées sur le registre d'enquête. Il n'a pas fait d'observation.

Au total, durant mes trois permanences, j'ai reçu sept personnes dont une deux fois. Au cours de l'enquête, il n'y a pas eu d'incident porté à ma connaissance.

Le registre d'enquête a été clôturé, par moi-même, le 08 octobre 2025 à 17h00, conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

En plus du registre d'enquête, j'ai récupéré le dossier d'enquête, qui avait été mis à la disposition du public au siège de l'enquête, en vue de rédiger le procès-verbal de synthèse des observations, puis mon rapport.

4-7 Relation comptable des contributions du public

Nombre de contributions recueillies durant l'enquête : **9**

- portées sur le registre d'enquête : **6** (R1 à R6) ;
- par lettres déposées en mains propres au siège de l'enquête dont une, lors d'une permanence du commissaire enquêteur : **2** (L1 et L2) ;
- par courriel : **1** (C1) ;
- par courrier postal : **0**
- observation ou proposition orale : **0**

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

⇒ R4 et L1

⇒ R6 et L2

5- Procès-verbal de synthèse des observations, et réponses du porteur du projet

5-1 Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et à l'article 7 de l'arrêté qui a prescrit l'enquête publique, j'ai remis, dans les délais réglementaires, en mains propres au président de la CDC MMG, le procès-verbal de synthèse des observations du public (annexe **N°1**), lors de l'entretien du 16 octobre 2025 à 9h30 au siège de l'enquête. Mes propres questions relatives au projet y étaient jointes.

Cette remise de document a été suivie de mes explications sur la teneur des différents questionnements.

J'ai également remis une copie papier de la totalité des contributions et des pièces annexées afin qu'elles puissent être consultées, lors de la rédaction du mémoire en réponse, par le porteur du projet.

5-2 Réponses du porteur du projet au document qui précède

Les réponses (annexe **N°2**), au procès-verbal de synthèse susvisé, me sont parvenues par courriel le 21 octobre 2025.

6- Avis émis sur le projet par la MRAe, les PPA, la CDPENAF et les communes concernées

Organismes	Dates des Avis	Avis émis
MRAe	25/02/2025	Avis conforme³ sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
Direction Départementale des Territoires	07/02/2025	Avis favorable au projet 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 nécessite une procédure de révision à modalités allégées du PLUi. Il est à noter l' avis réservé sur le changement de destination du bâtiment situé sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats, en zone rouge du PPRI.
Chambre d'Agriculture	03/02/2025	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle Aquitaine	22/01/2025	Aucune observation à faire remonter (toutefois souligne l'importance d'une réflexion continue sur l'impact du PLUi pour les artisans).
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)	02/07/2025	Avis favorable sur la création des deux STECAL (Ah1 et Ne1).
Commune de Saint Méard de Gurçon	02/09/2025	Avis favorable aux demandes, de création de deux STECAL (Ah1 et Ne1), intégrées à la modification de droit commun N°3 du PLUi ayant valeur de SCoT.
Commune de Fougueyrolles	02/08/2025	Avis favorable à la demande, de modification du règlement écrit du secteur Na de l'aérodrome, intégrée à la modification de droit commun N°3 du PLUi ayant valeur de SCoT.
Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières	30/07/2025	Avis favorable aux demandes, d'identification de deux bâtiments pour changement de destination, intégrées à la modification de droit commun N°3 du PLUi ayant valeur de SCoT
Commune de Saint-Seurin-de-Prats	04/09/2025	Avis favorable à la demande, de changement de destination d'un bâtiment, intégrée à la modification de droit commun N°3 du PLUi ayant valeur de SCoT.

Les présidents de la région Nouvelle Aquitaine, du Conseil Département de la Dordogne et la Chambre de Commerce et d'Industrie n'ont pas fait connaître leur avis sur le projet.

³ : Cet avis n'inclut pas l'identification du bâtiment susceptible de changement de destination sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats.

Il est à noter la présence, dans le dossier d'enquête, de la copie d'une lettre de la Direction Générale de L'Aviation Civile adressée à la société Luxel suite au dépôt d'un dossier sur la plate forme du Guichet Unique de la DGAC. Ce dossier porte sur un projet de mise en place de panneaux photovoltaïque sur les délaissés de l'aérodrome de Sainte-Foy-La-Grande sis sur le commune de Fougueyrolles.

L'évolution du règlement écrit du PLUi valant SCoT, décrite à la l'article 2-4 supra, a un lien avec ce projet.

7- Analyse des contributions du public et des questions du commissaire enquêteur

Les contributions du public

Le dépouillement des neuf contributions, reçues pendant la durée de l'enquête, a permis de les synthétiser et de les classer selon les sujets suivants :

7-1 Identification de bâtiments pour changement de destination

⇒ Commune de Bonneville et Saint Avit de Fumadières, parcelle AB 130 :

- **Contribution R4** : M. SERCLERAT REVALOR Martin, propriétaire de deux bâtiments concernés, a annexé au registre d'enquête 2 plans d'insertion dans le site qui montrent les travaux prévus en conservant l'aspect des structures existentielles.
- **Contribution L1** : elle fait suite à celle déjà portée par M. SERCLERAT REVALOR Martin sous la référence R4. Elle comprend : une lettre, deux photos montrant l'état des bâtiments existants et quatre plans (vues aériennes et façades) permettant de visualiser les aménagements décrits dans la lettre. Cette dernière précise que ce projet de réhabilitation, dans le respect de l'architecture locale, **vise à redonner vie à un patrimoine bâti**, tout en y intégrant des fonctions sociales, familiales et intergénérationnelles utiles à la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les contributions R4 et L1 : Il se limite aux deux bâtiments identifiés, dans le projet soumis à la présente enquête publique, comme pouvant changer de destination. Il ne porte pas sur la nature des aménagements prévus par l'intervenant en zone A du PLUi valant SCoT qui seront examinés, entre autres, par la CDPENAF dans le cadre d'une demande de permis de construire. Je prends seulement acte de la volonté de redonner vie à un patrimoine bâti ancien et ainsi éviter sa disparition.

Ma visite des lieux m'a permis de constater que malgré l'état de dégradation avancé de l'un des bâtiments, celui situé à l'ouest, ces deux anciennes constructions présentent un intérêt patrimonial rural ancien susceptible de rendre possible leur identification, dans le respect des dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

⇒ Commune de Saint-Seurin-de-Prats, parcelle B 689 :

- **Contribution L2** : Mme POINTET Anne, représentant L'EARL POINTET, indique, entre autres :
 - que pour **diversifier** l'activité de l'exploitation, elle souhaite pouvoir accueillir du public pour des événements ou de la dégustation en groupe et aussi de l'hébergement à la ferme et qu'à cet effet, elle envisage de transformer l'actuel atelier-pépinière, qui n'a plus aujourd'hui d'utilité, en gîte pour recevoir de deux à quatre personnes ;
 - que cet atelier est déjà équipé de sanitaires, d'une kitchenette, d'un chauffage électrique, de larges portes et fenêtres ;
 - que le style choisi sera dans l'esprit loft permettant de conserver l'espace en entier pour recevoir du public pour d'autres manifestations (comme des expositions de peinture) ;
 - que le futur gîte se situant à proximité du chai, l'idée est de permettre la découverte de son métier (exploitation agricole produisant du vin, des céréales et des plants de vignes) ;
 - que l'exploitation est traversée par un chemin de randonnée (PDIPR) et dotée d'un paddock ombragé, électrifié et sécurisé ainsi que d'un box à cheval. Ce qui, selon l'intervenante, permettrait d'accueillir des cavaliers souhaitant randonner en étoile et profiter de la proximité de la Dordogne en venant avec leurs propres chevaux.
- **Contribution R6** : elle vient en complément des renseignements mentionnés dans la lettre, de Mme POINTET, citée ci-dessus. Elle précise :
 - qu'aucun aménagement extérieur ou intérieur de bâtiment n'est prévu ;

- 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 ;
- que le changement de destination n'a pas d'incidence par rapport à l'exploitation agricole ;
- que le bâtiment est raccordé à tous les réseaux (eau, électricité et assainissement individuel) ;
- que la demande de changement de destination ne concerne que la partie aménagée en bureau et atelier (le garage attenant plus au sud en est exclu) ;
- que l'hébergement des cavaliers (cité dans la lettre) ne comprend pas les repas.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les contributions L2 et R6 : Je prends acte des motivations de l'intervenante et de ses précisions, notamment celle concernant le niveau du sol du bâtiment concerné, par rapport à la crue de 1944.

7-2 Crédation, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, d'un STECAL Ah1 en zone A

- **Contribution R3 :** Mme MURAT Coralie (fille de Mme MURAT Françoise) a annexé au registre d'enquête une liasse de 12 pages, regroupant les documents suivants :
 - ⇒ Un "mémento de motivation" de Mme MURAT Françoise portant sur l'historique de la "naissance" des Écuries Saint Méaroises, sur l'implantation retenue pour la construction d'un bâtiment agricole, avec toiture en panneaux photovoltaïques, par rapport aux installations existantes et sur les aménagements extérieurs et intérieurs de ce bâtiment ;
 - ⇒ Un refus de permis de construire, relatif au bâtiment précité, déposé le 04/07/2024 (N° PC 024 461 24 R0009) par **Eurowatt Développement** ;
 - ⇒ L'avis défavorable de la CDPENAF relatif à la demande de PC ci-dessus ;
 - ⇒ Une attestation d'affiliation chef d'exploitation délivrée, le 26/03/2024 à Mme MURAT Françoise, par la MSA Dordogne Lot et Garonne ;
 - ⇒ Une situation au répertoire SIRENÉ, en date du 31/03/2025, faisant référence à l'entreprise de Mme MURAT Françoise ;
 - ⇒ Un deuxième refus de permis de construire, sur le même bâtiment, déposé le 14/04/2025 (N° PC 024 461 25 00003) par **Mme MURAT Françoise** ;
 - ⇒ Un plan visuel du bâtiment à construire (avec mention : emplacement non conforme) ;
 - ⇒ Une vue aérienne du bâtiment faisant figurer les aménagements et les **cotes d'implantation** ;
 - ⇒ Un plan d'aménagement intérieur du bâtiment.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En synthèse des documents listés ci-dessus, je note notamment :

- que comme l'indique le dossier d'enquête, la société « Écuries Saint Méaroises » souhaite faire évoluer l'activité de son centre équestre en construisant un bâtiment couvert pour garantir un accueil des cavaliers quelque soit les conditions météorologiques ;
- que par deux fois le permis de construire, visant la construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque, 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.*
- que le deuxième refus 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** » ;
- que les parcelles retenues pour la construction du bâtiment ne sont pas utilisées à des fins de productions agricoles.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Un plan, joint à la liasse des documents cités dans la contribution R3, intitulé « Vue aérienne du bâtiment » fait état des dimensions du bâtiment à construire et des cotes de recul par rapport au chemin d'accès.

Je recommande, à la CDC MMG, 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 le plan cité ci-avant.

7-3 Création, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, au sein d'un STECAL Ne existant, d'un sous-secteur Ne1

- **Contribution R2** : M. GALBRUN Steven **confirme** que le projet porte sur **la couverture** des deux terrains de padel, sur une superficie d'environ 850 m², afin que les utilisateurs desdits terrains puissent jouer en tout temps et, **précise** que le cabanon attenant auxdits terrains a été aménagé en club house pour la vente de sandwichs et boissons.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte des déclarations de l'intervenant.

7-4 Modification du règlement écrit, du secteur Na sur la commune de Fougueyrolles, notamment les articles N4, N9, N11 et N13

- **Contribution R1** : M. le maire de Fougueyrolles :
 - **rappelle** que la modification du règlement (écrit) du secteur Na est rendue nécessaire pour encadrer les conditions (d'implantation) d'un projet de parc photovoltaïque.
 - **indique** que la mairie de Sainte-Foy-la-Grande a été prévenue de l'enquête publique.
 - **annexe** au registre d'enquête, à titre d'information, le plan d'implantation du projet de centrale photovoltaïque au sol.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte des déclarations de M. le maire et précise qu'une autre enquête publique devrait avoir lieu ultérieurement, spécialement sur le projet de centrale photovoltaïque.

⇒ **Contribution C1** : Mme le maire de Sainte-Foy-la-Grande **signale** que sa commune est propriétaire de l'aérodrome situé sur la commune de Fougueyrolles et **qu'elle apporte son soutien**, en détaillant les raisons, au projet de modification du PLUi visant à permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque sur les délaissés dudit aérodrome.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte des déclarations de Mme le maire.

7-5 Contribution hors sujet

- **Contribution R5** : M. TIRARD-BOIS Bernard :
 - souhaitait faire une demande pour terrain à bâtir sur sa parcelle, attenante au hameau du « Grand Billat », située sur la commune de Saint Méard de Gurçon (section cadastrale BD) ;
 - a bien noté que cette demande **ne rentrait pas dans le cadre de la modification présentée à l'enquête** ;
 - **renouvellera** cette demande lors d'une procédure de révision du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Effectivement, il appartiendra à l'intervenant de réitérer sa demande lors d'une révision du PLUi.

Les questions du commissaire enquêteur relatives au projet de modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT

Concernant la procédure (création d'un STECAL Ah1 en zone agricole)

1) 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**. 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.

Quelle réponse, de votre part, appellent l'avis et le rappel, rapportés ci-dessus, relatifs à la procédure ?

Réponse de la collectivité :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En premier lieu, il n'appartient pas à un commissaire enquêteur de trancher un sujet d'aspect juridique lié à la procédure, de modification de droit commun du PLU, retenue par le porteur du projet. Mon commentaire se limitera à rappeler ma perception des lieux lors de ma 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...).

En réalité, la diminution de la zone agricole n'est que graphique sur le plan de zonage.

Je rappelle que :

- ⇒ la notice d'auto-évaluation, citée à l'article 3 ci-avant, 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.
- ⇒ cette conclusion a été confortée par la MRAE qui a rendu un avis conforme sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**.

Concernant la concertation

2) L'arrêté 2024-008A, prescrivant la présente modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT, prévoyait, à son article 3, des modalités de concertation.

Pouvez-vous indiquer les modalités qui ont été mises en œuvre et quel a été le bilan de la concertation ?

Réponse de la collectivité :

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 (voir justificatifs joints à cette réponse). La Communauté de Communes a aussi affiché cet arrêté 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :
La réponse satisfait mes interrogations.

Concernant les conditions d'obtention du permis de construire relatif au projet de construction de Mme Murat

3) Parmi les documents annexés à la contribution R3, formulée par Mme MURAT Françoise, figurent :

- une attestation, d'affiliation chef d'exploitation émise par la MSA Dordogne Lot et Garonne, qui précise, notamment, que Mme Murat est **affiliée en qualité de chef d'exploitation auprès dudit organisme depuis le 01/11/1990** et qu'à la date du 26/03/2024 cette activité est **exercée à titre principal** ;
- une situation au répertoire SIRENE qui stipule, entre autres :
 - Identifiant SIREN : 380 438 929 ;
 - Identifiant SIRET du siège : 380 438 929 00016 ;
 - L'Activité Principale Exercée (APE) : 01.43Z – **Élevage de chevaux et d'autres équidés**.

Ces documents permettraient-ils, dorénavant, à l'intervenante, au regard des dispositions en vigueur du PLUi valant SCoT, l'obtention du permis de construire qui lui a été refusé deux fois ?

Pour rappel, je rapporte les précisions figurant en page 20 du rapport de présentation inséré dans le dossier d'enquête sous la référence A : « *Afin de s'assurer de la faisabilité du projet, il est proposé la création d'un sous-secteur Ah1, qui autorise une densité de construction strictement adaptée au projet.* »

À noter que la création de ce STECAL est uniquement due au statut social du porteur de projet, qui n'a pas le statut d'agriculteur. Le même projet porté par un agriculteur aurait pu se faire en zone 'A' simple».

Réponse de la collectivité :

Nous préférions sécuriser l'obtention du PC vu que la CDPENAF a émis un avis favorable à la modification de droit commun N°3 pour la création du STECAL. Le changement de code APE pourrait conduire à un PC favorable mais il faut repasser en CDPENAF dont le vote n'est pas acquis. En effet en septembre 2024, le PC a été refusé alors que le pétitionnaire était bien enregistré Chef d'Exploitation à la MSA mais le code de l'activité principale ne permettait pas la construction de cette couverture. La DDT nous avait suggéré de demander ce STECAL dans une modification du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note de votre point de vue et je rapporte littéralement l'avis de la CDPENAF pour rappeler sa portée :

"En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi portant les effets d'un SCoT visant à créer deux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) sur la commune de Saint-Méard-de-Gurçon :

- ⇒ *En zone A, sous secteur Ah1, destiné à des activités équestres liées à une exploitation,*
- ⇒ *En zone N, sous secteur Ne1, localisé autour des équipements sportifs communaux, permettant l'édification d'abris pour les structures.*

La commission du 24/06/2025 a émis un avis favorable à la demande de modification".

Concernant le rapport de présentation cité ci-avant

- 4) L'article V (Fondement juridique de la modification) apporte une confusion sur la procédure. La modification prescrite par arrêté du président de la CDC MMG est celle de droit commun et non simplifiée comme l'indiquent les précisions suivantes et la référence à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

- ⇒ « *La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.* »
- ⇒ « *La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.* »
- ⇒ « *La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.* »

Pouvez-vous apporter une clarification ?

Réponse de la collectivité :

En effet, ce sont des coquilles qui seront corrigées dans le dossier pour approbation. Les références à la modification simplifiée seront supprimées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- 5) L'article VI (compatibilité de la modification) mentionne concernant les servitudes d'utilité publique : « *La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.* »

Outre le bâtiment situé en zone rouge du PPRI sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats et identifié comme susceptible de pouvoir changer de destination, existe-t-il sur les autres lieux concernés par le projet de modification de droit commun N3 du PLUi valant SCoT des servitudes d'utilité publique ? Si oui lesquelles ?

Réponse de la collectivité :

La zone Na est concernée par la SUP T5 servitude aéronautique de dégagement, ainsi que la SUP AS 1- conservation des eaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note des servitudes d'utilité publique citées qui concernent le secteur Na soumis à des modifications du règlement écrit.

Concernant l'identification d'un bâtiment, pour changement de destination, sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats

- 6) Dans son avis du 07/02/25, la DDT :

⇒ indique :

- que « *le bâtiment identifié se situe en zone rouge du PPR inondation Dordogne approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2002. Pour les biens et activités existants, le règlement en vigueur autorise le changement de destination, à la condition que la surface hors œuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10% quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire, garages ou autres surfaces)* ».
- « *qu'il est à noter que le PPRI de la commune est appelé à évoluer à court terme* ».

- que « *La conversion du bâtiment en gîte ne sera pas autorisée en zone rouge du futur PPRI* ».
- ⇒ émet un **avis réservé** sur le changement de destination de ce bâtiment.

Quelle réponse, de votre part, appellent : l'observation et l'avis rapportés ci-dessus, relatifs au risque inondation, et les précisions émises par Mme POINTET dans ses contributions référencées L2 et R6 ?

Réponse de la collectivité :

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 validé ou non, par la CDPENAF (car bâtiment situé en zone A). La procédure sera instruite dans le respect du règlement du PPRI.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse

- 7) Les précisions relatives par Mme POINTET, dans ses contributions L2 et R6, semblent indiquer un changement d'usage du bâtiment (sans prévision d'aménagements extérieurs ou intérieurs).

Au regard de l'absence de prévision d'aménagements sur les structures extérieures et intérieures du bâtiment, la procédure de changement de destination est-elle adaptée ?

Réponse de la collectivité :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte pour l'identification.

Rapport achevé le 04 novembre 2025

Le Commissaire Enquêteur

René COUSY



NB :

- Figurent dans des dossiers séparés :
 - les conclusions motivées et avis ;
 - les pièces jointes. (Elles sont adressées uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête publique).
- Les annexes suivent page suivante.

RC

Annexes

- 1) Procès verbal de synthèse des observations**
- 2) Mémoire en réponse du porteur du projet**

AS

1) Procès verbal de synthèse des observations

Le Commissaire Enquêteur
COUSY René

Le 16 octobre 2025

Communauté de Communes Montaigne
Montravel et Gurson
58, route des Étangs
24610 Villefranche de Lonchat

OBJET : Projet de modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT, de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson. (CDC MMG)

Référence : arrêté 2025-003 du 29 juillet 2025

Procès-verbal de synthèse des observations

Monsieur le Président,

À la fin de l'enquête publique, qui a duré du 08-09-2025, 8h30 au 08-10-2025 à 17h00, neuf contributions ont été recensées :

- **6** (R1 à R6) portées sur le registre d'enquête ;
- **2** (L1 et L2) émises sur lettres déposées en mains propres au siège de l'enquête dont l'une, lors d'une permanence du commissaire enquêteur ;
- **1** (C1) parvenue par courriel.

Aucune contribution n'a été transmise par courrier postal. Il n'y a pas eu d'observation ou de proposition émise par voie orale.

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

- ⇒ R4 et L1
⇒ R6 et L2

Conformément à l'article 7 de votre arrêté du 29 juillet 2025 qui a prescrit l'enquête publique, je vous communique le procès-verbal de synthèse des observations, auquel je joins mes propres questions.

Au regard de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours, à compter de la remise dudit document, pour produire vos observations.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté précité, j'ai tenu trois permanences au siège de l'enquête publique, aux dates 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

Au total, durant mes trois permanences, j'ai reçu sept personnes dont une, deux fois. Au cours de l'enquête, il n'y a pas eu d'incident porté à ma connaissance.

Synthèse des observations du public

Le dépouillement des neuf contributions, reçues pendant la durée de l'enquête, a permis de les synthétiser et de les classer selon les thèmes suivants :

Identification de bâtiments pour changement de destination

⇒ Commune de Bonneville-et-Saint-Avit-de-Fumadières, parcelle AB 130 :

- **Contribution R4** : M. SERCLERAT REVALOR Martin, propriétaire de deux bâtiments concernés, a annexé au registre d'enquête 2 plans d'insertion dans le site qui montrent les travaux prévus en conservant l'aspect des structures existentielles.
- **Contribution L1** : elle fait suite à celle déjà portée par M. SERCLERAT REVALOR Martin sous la référence R4. Elle comprend : une lettre, deux photos montrant l'état des bâtiments existants et quatre plans (vues aériennes et façades) permettant de visualiser les aménagements décrits dans la lettre. Cette dernière précise que ce projet de réhabilitation, dans le respect de l'architecture locale, vise à redonner vie à un patrimoine bâti, tout en y intégrant des fonctions sociales, familiales et intergénérationnelles utiles à la commune.

⇒ Commune de Saint-Seurin-de-Prats, parcelle B 689 :

- **Contribution L2** : Mme POINTET Anne, représentant L'EARL POINTET, indique, entre autres :
 - que pour diversifier l'activité de l'exploitation, elle souhaite pouvoir accueillir du public pour des événements ou de la dégustation en groupe et aussi de l'hébergement à la ferme et qu'à cet effet, elle envisage de transformer l'actuel atelier-pépinière, qui n'a plus aujourd'hui d'utilité, en gîte pour recevoir de deux à quatre personnes ;
 - que cet atelier est déjà équipé de sanitaires, d'une kitchenette, d'un chauffage électrique, de larges portes et fenêtres ;
 - que le style choisi sera dans l'esprit loft permettant de conserver l'espace en entier pour recevoir du public pour d'autres manifestations (comme des expositions de peinture) ;
 - que le futur gîte se situant à proximité du chai, l'idée est de permettre la découverte de son métier (exploitation agricole produisant du vin, des céréales et des plants de vignes) ;
 - que l'exploitation est traversée par un chemin de randonnée (PDIPR) et dotée d'un paddock ombragé, électrifié et sécurisé ainsi que d'un box à cheval. Ce qui, selon l'intervenante, permettrait d'accueillir des cavaliers souhaitant randonner en étoile et profiter de la proximité de la Dordogne en venant avec leurs propres chevaux.
- **Contribution R6** : elle vient en complément des renseignements mentionnés dans la lettre, de Mme POINTET, citée ci-dessus. Elle précise :
 - qu'aucun aménagement extérieur ou intérieur de bâtiment n'est prévu ;
 - 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 ;
 - que le changement de destination n'a pas d'incidence par rapport à l'exploitation agricole ;
 - que le bâtiment est raccordé à tous les réseaux (eau, électricité et assainissement individuel) ;
 - que la demande de changement de destination ne concerne que la partie aménagée en bureau et atelier (le garage attenant plus au sud en est exclu) ;
 - que l'hébergement des cavaliers (cité dans la lettre) ne comprend pas les repas.

Création, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, d'un STECAL Ah1 en zone A

- **Contribution R3** : Mme MURAT Coralie (fille de Mme MURAT Françoise) a annexé au registre d'enquête une liasse de 12 pages, regroupant les documents suivants :
 - Un "mémoire de motivation" de Mme MURAT Françoise portant sur l'historique de la "naissance" des Ecuries Saint Méaroises, sur l'implantation retenue pour la construction d'un bâtiment agricole, avec toiture en panneaux photovoltaïques, par rapport aux installations existantes et sur les aménagements extérieurs et intérieurs de ce bâtiment ;
 - Un refus de permis de construire, relatif au bâtiment précité, déposé le 04/07/2024 (N° PC 024 461 24 R0009) par **Eurowatt Développement** ;
 - L'avis défavorable de la CDPENAF relatif à la demande de PC ci-dessus ;
 - Une attestation d'affiliation chef d'exploitation délivrée, le 26/03/2024 à Mme MURAT Françoise, par la MSA Dordogne Lot et Garonne ;
 - Une situation au répertoire SIRENE, en date du 31/03/2025, faisant référence à l'entreprise de Mme MURAT Françoise ;
 - Un deuxième refus de permis de construire, sur le même bâtiment, déposé le 14/04/2025 (N° PC 024 461 25 00003) par **Mme MURAT Françoise** ;
 - Un plan visuel du bâtiment à construire (avec mention : emplacement non conforme) ;
 - Une vue aérienne du bâtiment faisant figurer les aménagements et les **cotes d'implantation** ;
 - Un plan d'aménagement intérieur du bâtiment.

Création, sur la commune de Saint Méard de Gurçon, au sein d'un STECAL Ne existant, d'un sous-secteur Ne1

- **Contribution R2** : M. GALBRUN Steven confirme que le projet porte sur la couverture des deux terrains de padel, sur une superficie d'environ 850 m², afin que les utilisateurs desdits terrains puissent jouer en tout temps et, précise que le cabanon attenant auxdits terrains a été aménagé en club house pour la vente de sandwichs et boissons.

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

- **Contribution R1** : M. le maire de Fougueyrolles :
 - rappelle que la modification du règlement (écrit) du secteur Na est rendue nécessaire pour encadrer les conditions (d'implantation) d'un projet de parc photovoltaïque.
 - indique que la mairie de Sainte-Foy-la-Grande a été prévenue de l'enquête publique.
 - annexe au registre d'enquête, à titre d'information, le plan d'implantation du projet de centrale photovoltaïque au sol.
- **Contribution C1** : Mme le maire de Sainte-Foy-la-Grande signale que sa commune est propriétaire de l'aérodrome situé sur la commune de Fougueyrolles et qu'elle apporte son soutien, en détaillant les raisons, au projet de modification du PLUi visant à permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque sur les délaissés dudit aérodrome.

Contribution hors sujet

- **Contribution R5** : M. TIRARD-BOIS Bernard :
 - souhaitait faire une demande pour terrain à bâtir sur sa parcelle, attenante au hameau du « Grand Billat », située sur la commune de Saint Méard de Gurçon (section cadastrale BD) ;
 - a bien noté que cette demande ne rentrait pas dans le cadre de la modification présentée à l'enquête ;
 - renouvellera cette demande lors d'une procédure de révision du PLUi.

Les questions du commissaire enquêteur relatives au projet de modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT

Concernant la procédure (création d'un STECAL Ah1 en zone agricole)

- 1)** 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**. 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.

Quelle réponse, de votre part, appellent l'avis et le rappel, rapportés ci-dessus, relatifs à la procédure ?

Concernant la concertation

- 2)** L'arrêté 2024-008A, prescrivant la présente modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT, prévoyait, à son article 3, des modalités de concertation.

Pouvez-vous indiquer les modalités qui ont été mises en œuvre et quel a été le bilan de la concertation ?

Concernant les conditions d'obtention du permis de construire relatif au projet de construction de Mme Murat

- 3)** Parmi les documents annexés à la contribution R3, formulée par Mme MURAT Françoise, figurent :
- une attestation, d'affiliation chef d'exploitation émise par la MSA Dordogne Lot et Garonne, qui précise, notamment, que Mme Murat est **affiliée en qualité de chef d'exploitation auprès dudit organisme depuis le 01/11/1990** et qu'à la date du 26/03/2024 cette activité est **exercée à titre principal** ;
 - une situation au répertoire SIRENE qui stipule, entre autres :
 - Identifiant SIREN : 380 438 929 ;
 - Identifiant SIRET du siège : 380 438 929 00016 ;
 - l'Activité Principale Exercée (APE) : 01.43Z – **Élevage de chevaux et d'autres équidés**.

Ces documents permettraient-ils, dorénavant, à l'intervenante, au regard des dispositions en vigueur du PLUi valant SCoT, l'obtention du permis de construire qui lui a été refusé deux fois ?

Pour rappel, je rapporte les précisions figurant en page 20 du rapport de présentation inséré dans le dossier d'enquête sous la référence A : « *Afin de s'assurer de la faisabilité du projet, il est proposé la création d'un sous-secteur Ah1, qui autorise une densité de construction strictement adaptée au projet.* »

À noter que la création de ce STECAL est uniquement due au statut social du porteur de projet, qui n'a pas le statut d'agriculteur. Le même projet porté par un agriculteur aurait pu se faire en zone 'A' simple ».

Concernant le rapport de présentation cité ci-avant

- 4) L'article V (Fondement juridique de la modification) apporte une confusion sur la procédure. La modification prescrite par arrêté du président de la CDC MMG est celle de droit commun et non simplifiée comme l'indiquent les précisions suivantes et la référence à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :
- ⇒ « *La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé* ».
 - ⇒ « *La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances* ».
 - ⇒ « *La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme* ».

Pouvez-vous apporter une clarification ?

- 5) L'article VI (compatibilité de la modification) mentionne concernant les servitudes d'utilité publique : « *La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé* ».

Outre le bâtiment situé en zone rouge du PPRI sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats et identifié comme susceptible de pouvoir changer de destination, existe-t-il sur les autres lieux concernés par le projet de modification de droit commun N3 du PLUi valant SCoT des servitudes d'utilité publique ? Si oui lesquelles ?

Concernant l'identification d'un bâtiment, pour changement de destination, sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats

- 6) Dans son avis du 07/02/25, la DDT :

- ⇒ indique :
 - que « *le bâtiment identifié se situe en zone rouge du PPR inondation Dordogne approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2002. Pour les biens et activités existants, le règlement en vigueur autorise le changement de destination, à la condition que la surface hors œuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10% quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire, garages ou autres surfaces)* ».
 - « *qu'il est à noter que le PPRI de la commune est appelé à évoluer à court terme* ».
 - que « *La conversion du bâtiment en gîte ne sera pas autorisée en zone rouge du futur PPRI* ».
- ⇒ émet un avis réservé sur le changement de destination de ce bâtiment.

Quelle réponse, de votre part, appellent : l'observation et l'avis rapportés ci-dessus, relatifs au risque inondation, et les précisions émises par Mme POINTET dans ses contributions référencées L2 et R6 ?

- 7) Les précisions relatées par Mme POINTET, dans ses contributions L2 et R6, semblent indiquer un changement d'usage du bâtiment (sans prévision d'aménagements extérieurs ou intérieurs).

Au regard de l'absence de prévision d'aménagements sur les structures extérieures et intérieures du bâtiment, la procédure de changement de destination est-elle adaptée ?

Le commissaire enquêteur
COUSY René



PJ : copie de toutes les contributions émises.

P.V. remis en 2 exemplaires en mains propres à... Thierry Boide
Président de la cdc Montaigne Montravel et Gurson

Après accusé de réception, un exemplaire a été redonné ce jour au commissaire enquêteur
par Thierry Boide

À Villefranche de Lonchat, le 16 octobre 2025 à 9h30



MAMG
Montaigne Montravel et Gurson
Communauté de Communes
Dordogne 24

RC

2) Mémoire en réponse du porteur du projet

Mémoire en réponse aux demandes du commissaire enquêteur dans le cadre de la modification n°3 du PLUi valant SCOT de la Cdc de MMG

Concernant la procédure (création d'un STECAL Ah1 en zone agricole)

1) 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. 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.

Quelle réponse, de votre part, appellent l'avis et le rappel, rapportés ci-dessus, relatifs à la procédure ?

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas 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.

Concernant la concertation

2) L'arrêté 2024-00BA, prescrivant la présente modification de droit commun N°3 du PLUi valant SCoT, prévoyait, à son article 3, des modalités de concertation.

Pouvez-vous indiquer les modalités qui ont été mises en œuvre et quel a été le bilan de la concertation ?

Réponse de la collectivité :

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 (voir justificatifs joints à cette réponse). La Communauté de Communes a aussi affiché cet arrêté 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.

Concernant les conditions d'obtention du permis de construire relatif au projet de construction de Mme Murat

3) Parmi les documents annexés à la contribution R3, formulée par Mme MURAT Françoise, figurent:

- une attestation, d'affiliation chef d'exploitation émise par la MSA Dordogne Lot et Garonne, qui précise, notamment, que Mme Murat est affiliée en qualité de chef d'exploitation auprès dudit organisme depuis le 01/11/1990 et qu'à la date du 26/03/2024 cette activité est exercée à titre principal ;
- une situation au répertoire SIRENE qui stipule, entre autres :
 - Identifiant SIREN : 380 438 929 ;
 - Identifiant SIRET du siège : 380 438 929 00016 ;
 - l'Activité Principale Exercée (APE) : 01.43Z- Élevage de chevaux et d'autres équidés.

Ces documents permettraient-ils, dorénavant, à l'intervenante, au regard des dispositions en vigueur du PLUi valant SCoT, l'obtention du permis de construire qui lui a été refusé deux fois ?

Pour rappel, je rapporte les précisions figurant en page 20 du rapport de présentation inséré dans le dossier d'enquête sous la référence A : « Afin de s'assurer de la faisabilité du projet, il est proposé la création d'un sous-secteur Ah1, qui autorise une densité de construction strictement adaptée au projet

À noter que la création de ce STECAL est uniquement due au statut social du porteur de projet, qui n'a pas le statut d'agriculteur. Le même projet porté par un agriculteur aurait pu se faire en zone 'A' simple.

Réponse de la collectivité :

Nous préférons sécuriser l'obtention du PC vu que la CDPENAF a émis un avis favorable à la modification de droit commun N° 3 pour la création du STECAL. Le changement de code APE pourrait conduire à un PC favorable mais il faut repasser en CDPENAF dont le vote n'est pas acquis. En effet en septembre 2024, le PC a été refusé alors que le pétitionnaire était bien enregistré Chef d'Exploitation à la MSA mais le code de l'activité principale ne permettait pas la construction de cette couverture. La DDT nous avait suggéré de demander ce STECAL dans une modification du PLUi.

Concernant le rapport de présentation cité ci-avant

4) L'article V (Fondement juridique de la modification) apporte une confusion sur la procédure. La modification prescrite par arrêté du président de la CDC MMG est celle de droit commun et non simplifiée comme l'indiquent les précisions suivantes et la référence à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

=> « *La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé* ».

=> « *La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances* ».

=> « *La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme* ».

Pouvez-vous apporter une clarification ?

Réponse de la collectivité :

En effet, ce sont des coquilles qui seront corrigées dans le dossier pour approbation. Les références à la modification simplifiée seront supprimées.

5) L'article VI (compatibilité de la modification) mentionne concernant les servitudes d'utilité publique : « La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé».

Outre le bâtiment situé en zone rouge du PPRI sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats et identifié comme susceptible de pouvoir changer de destination, existe-t-il sur les autres lieux concernés par le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCoT des servitudes d'utilité publique ? Si oui lesquelles ?

Réponse de la collectivité :

La zone Na est concernée par la SUP T5 servitude aéronautique de dégagement, ainsi que la SUP AS 1 – conservation des eaux.

Concernant l'identification d'un bâtiment, pour changement de destination, sur la commune de Saint-Seurin-de-Prats

6) Dans son avis du 07/02/25, la DDT:

=> indique :

- que « le bâtiment identifié se situe en zone rouge du PPR inondation Dordogne approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2002. Pour les biens et activités existants, le règlement en vigueur autorise le changement de destination, à la condition que la surface hors œuvre nette ne soit pas augmentée de plus de 10% quelle qu'en soit la destination (surface habitable supplémentaire/ garages ou autres surfaces) ».

- « qu'il soit à noter que le PPRI de la commune est appelé à évoluer à court terme».
 - que «La conversion du bâtiment en gîte ne sera pas autorisée en zone rouge du futur PPRI ».
- => émet un avis réservé sur le changement de destination de ce bâtiment.

Quelle réponse, de votre part, appellent : l'observation et l'avis rapportés ci-dessus, relatifs au risque inondation, et les précisions émises par Mme POINTET dans ses contributions référencées L2 et R6 ?

Réponse de la collectivité :

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 validé, ou non, par la CDPENAF (car bâtiment situé en zone A). La procédure sera instruite dans le respect du règlement du PPRI.

7) Les précisions relatées par Mme POINTET, dans ses contributions L2 et R6, semblent indiquer un changement d'usage du bâtiment (sans prévision d'aménagements extérieurs ou intérieurs).

Au regard de l'absence de prévision d'aménagements sur les structures extérieures et intérieures du bâtiment, la procédure de changement de destination est-elle adaptée?

Réponse de la collectivité :

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 Président

Thierry BOIDÉ

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Thierry Boïdé, Président de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson, certifie avoir affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage au siège de la Communauté de Communes à Vélines et aux bureaux administratifs, 58 route des étranges à Villefranche de Lonchat :

- l'arrêté 2024-008A du 12 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCOT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson et fixant les modalités de concertation du public.

Le dossier complet de cette modification a été mis à disposition du public au secrétariat de la Communauté de Communes pendant toute la durée de l'affichage.

Du 01 avril 2025 au 31 juillet 2025 inclus,

Fait à Villefranche de Lonchat, le 08 octobre 2025.

Le Président,



Thierry Boïdé

RB

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Dominique IBERTO, Maire de la Commune de Saint-Seurin-de-Prats, certifie avoir affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage et aux endroits habituels de la commune afficher place du Maréchal Ferrant devant la mairie :

- l'arrêté 2024-008A du 12 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCOT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson et fixant les modalités de concertation du public.

Le dossier complet de cette modification a été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'affichage.

Du 01 avril 2025 au 31 juillet 2025 inclus,

Fait à Saint-Seurin-de-Prats, le 08 octobre 2025.

Le Maire,


Dominique IBERTO



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Ghislain Pantarotto, Maire de la Commune de Fougueyrolles (24), certifie avoir affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage et aux endroits habituels de la commune de Fougueyrolles (le Bourg):

- l'arrêté 2024-008A du 12 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson et fixant les modalités de concertation du public.

Le dossier complet de cette modification a été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'affichage.

Du 01 avril 2025 au 31 juillet 2025 inclus.

Fait à Fougueyrolles, le 08 octobre 2025.

Le Maire,



RE



rc

Mairie de Saint Méard de Gurçon

CERTIFICAT D'AFFICHAGE ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné, Cyril BARDE, Maire de la Commune de Saint Méard de Gurçon, certifie avoir affiché du 1^{er} avril 2025 au 31 juillet 2025 inclus, sur les panneaux extérieurs d'affichage :

- l'arrêté 2024-008A du 12 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson et fixant les modalités de concertation du public.

Le dossier complet de cette modification a été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'affichage.

Événements particuliers concernant l'affichage : néant

Fait à St Méard de Gurçon,

Le 9 octobre 2025.

Le Maire,


Cyril BARDE



RC

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Serge FOURCAUD, Maire de la Commune de Bonneville et Saint Avit de Fumadières, certifie avoir affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage et aux endroits habituels de la commune sur le panneau d'affiche municipal situé à l'entrée du parking de la Mairie ainsi que sur le terrain concerné par la demande changement de destination situé à Calendreau :

- l'arrêté 2024-008A du 12 novembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°3 du PLUi valant SCoT de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson et fixant les modalités de concertation du public.

Le dossier complet de cette modification a été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'affichage.

Du 01 avril 2025 au 31 juillet 2025 inclus.

Fait à Bonneville, le 08 octobre 2025.

Le Maire,
Serge FOURCAUD

