



ENQUÊTE PUBLIQUE
relative
aux projets de
révisions allégées
et aux projets de
modifications de droit commun
du PLUi des Monts de Châlus
et du PLUi du Pays de Nexon

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Projets
de modification de droit commun
du PLUi des Monts de Châlus
et du PLUi du Pays de Nexon
de révision allégée
du PLUi des Monts de Châlus
du PLUi du Pays de Nexon

ENQUÊTE PUBLIQUE

- Enquête réalisée du 17 mars 2025 au 16 avril 2025
- Dossier n° E24000091/87 PLUi
- Arrêté du 10 février 2025, n° 2025-02

Document n° 1

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Maître d'ouvrage : Communauté de communes
Pays de Nexon Monts de Châlus
6bis place de la République
87800 NEXON
☎ : 05 55 58 37 90

Commissaire enquêteur : Rousseric Sylvie
35 route de l'ancienne fontaine
87510 NIEUL

SOMMAIRE

Préambule	7
1 - LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
1.1 Objet de l'enquête publique	8
1.2 Identification du maître d'ouvrage et compétences	8
1.3 Le cadre réglementaire de l'enquête publique	9
1.4 Composition du dossier d'enquête publique	10
2 - LES PROJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE	12
2.1 Historique	12
2.2 Le projet de modification de droit commun.....	12
2.3 Le projet de révision allégée	13
3 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	22
3.1 Désignation du commissaire-enquêteur	22
3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	22
3.3 Préparation de l'enquête publique	22
3.4 La concertation préalable du public	23
3.5 L'information du public	23
3.6 Déroulement de l'enquête publique	24
3.7 Remise du procès-verbal et mémoire en réponse	27
3.8 Bilan des permanences et de l'enquête publique hors permanences	27
4 - DÉLIBÉRATION ET RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT	29
4.1 Délibération du Conseil communautaire	29
4.2 Réunion d'examen conjoint	31
5 - AVIS DES SERVICES	19
5.1 Avis de la MRAe	19
5.2 Avis des Personnes Publiques Associées	19
6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉS DE COMMUNES	36
6.1 Révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et du PLUI du Pays de Nexon	36
6.2 Modification de droit commun du PLUi des Monts de Châlus et du PLUI du Pays de Nexon	41
7 - CONCLUSION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	42

Préambule

Cette enquête publique concerne deux anciennes communautés de communes qui ont fusionné le 1^{er} janvier 2017, devenant la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

L'ancienne communauté de communes des Monts de Châlus dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 3 mars 2020.

L'ancienne communauté de communes du Pays de Nexon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 1^{er} octobre 2020.

Les PLUi de ces deux anciennes communautés de communes ont été approuvés par la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus et cette enquête publique a été prescrite par elle. Néanmoins, ces deux PLUi avaient été engagés avant la fusion et c'est pourquoi cette enquête publique porte sur chacun des PLUi.

Cette enquête publique est une enquête publique conjointe : elle porte sur deux procédures, modification de droit commun et la révision allégée de chacun des deux PLUi. La Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a prescrit ces deux procédures.

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme Cette modification de droit commun permet notamment de faire évoluer le règlement (écrit et graphique),

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est une version allégée de la procédure de révision générale, et ce, grâce à l'organisation d'un examen conjoint du projet d'évolution du PLUi, réalisé entre l'établissement porteur du document d'urbanisme, l'État, les personnes publiques associées.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique.

La procédure d'enquête publique a pour objet :

- d'assurer l'information et la participation du public,
- de recueillir son avis, ses observations, ses suggestions et ses contre-propositions,
- de prendre en compte les intérêts des tiers,

Et ce, afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires à son information pour décider de l'opportunité de leur réalisation.

GLOSSAIRE

CDPENAF	: Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DDT	: Direction Départementale des Territoires
MRAe	: Mission Régionale d'Autorité environnementale
PADD	: Plan d'Aménagement et de Développement Durables
PLUi	: Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	: Personnes Publiques Associées
STECAL	: secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

1 - LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est une enquête publique conjointe ; elle porte à la fois sur :

- un projet de modification de droit commun,
- un projet de révision allégée d'un PLUi,

et ce, pour chacun de ces deux projets, sur deux anciennes communautés de communes :

- la Communauté de communes Pays de Nexon et
- la Communauté de communes Monts de Châlus

Ces deux communautés de communes sont désormais regroupées en une seule, la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

Par quatre délibérations, la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a prescrit les deux projets mis à l'enquête publique et ce pour les deux anciennes communautés de communes, soit huit délibérations au total.

Délibérations de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus	Date	Monts de Châlus	Pays de Nexon
Prescrivant la modification de droit commun du PLUi	28 juin 2022	2022/55	2022/56
Prescrivant la révision allégée du PLUi	5 avril 2023	2023/30	2023/31
Visant à intégrer de nouveaux projets au projet de révision allégée	9 juillet 2024	2024/58	2024/59
Arrêtant le projet de révision allégée du PLUi et présentant le bilan de la concertation	15 octobre 2024	2024/75	2024/76

Cette enquête publique conjointe est présentée par la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, le maître d'ouvrage, et elle a été prescrite par l'arrêté communautaire en date du 10 février 2025.

1.2 - Identification du maître d'ouvrage et compétences

Cette enquête publique conjointe est présentée par la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus,

Dans le cadre des dispositions de la loi du 7 août 2015, les élus des deux communautés de communes du Pays de Nexon et Monts de Châlus ont fait part de leur souhait de se regrouper, et le schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) approuvé par le préfet le 30 mars 2016 a prescrit leur fusion.

Les deux communautés de communes Monts de Châlus et Pays de Nexon ont fusionné le 1^{er} janvier 2017, devenant la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

Cette Communauté de communes regroupe 15 communes et rassemblait au dernier recensement (2022) 13 133 habitants.

La Communauté de communes a son siège à Nexon et elle dispose de deux sites d'accueil, un à Nexon et un à Châlus, dans les Maisons de l'Intercommunalité.

Elle exerce, de plein droit, en lieu et place des communes membres, de nombreuses compétences, dont celle de "Aménagement de l'espace" qui comprend notamment le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Elle est donc Maître d'Ouvrage de cette modification et de cette révision et, en conséquence, elle présente ce dossier d'enquête en son nom, au titre de sa compétence.

1.3 - Le cadre réglementaire de l'enquête publique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant.

- Le Code général des collectivités territoriales.
- Le Code de l'urbanisme, articles L 153-31 et suivants et R 153-11 et 12, concernant la révision du plan local d'urbanisme.
- Le Code de l'urbanisme, articles L 103-2 et suivants, concernant la concertation préalable à la révision du PLU.
- Le Code de l'urbanisme, articles L 153-19, concernant celui qui réalise l'enquête publique.
- Le Code de l'urbanisme, article R 104.11 portant sur la révision des plans locaux d'urbanisme et l'évaluation environnementale.
- Le Code de l'urbanisme, article R 104.18 portant sur le contenu de l'évaluation environnementale.
- Le Code de l'environnement, articles L 123-19-1 et 2, définissant les conditions et limites dans lesquelles le principe de participation du public est applicable.
- Le Code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants portant sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique.
- Délibération n° 2022/55 du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 prescrivant la modification de droit commun du PLUi des Monts de Châlus.
- Délibération n° 2022/56 du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 prescrivant la modification de droit commun du PLUi du Pays de Nexon.
- Délibération n° 2024/75 du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2024 arrêtant le projet de révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et présentant le bilan de la concertation.
- Délibération n° 2024/76 du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2024 arrêtant le projet de révision allégée du PLUi du Pays de Nexon et présentant le bilan de la concertation.
- Décision en date du 19 décembre 2024 du Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges, Monsieur François-Joseph Revel, désignant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique, ainsi que le commissaire enquêteur suppléant.
- Arrêté du Président de la communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, Monsieur Dexet Emmanuel, n° 2025-02, en date du 10 février 2025, portant ouverture de l'enquête publique.

Les délibérations du Conseil communautaire, ainsi que l'arrêté du Président de la communauté de communes sont joints dans le document n° 3 "Annexes".

1.4 - Composition des dossiers d'enquête publique

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public a été établi par le bureau d'études du groupe DEJANTE (basé à Malemort en Corrèze) et il était composé de quatre dossiers distincts, deux par anciennes communautés de communes.

LE DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Monts de Châlus	Pays de Nexon
0 - Pièces administratives <ul style="list-style-type: none">• Délibération n°2022/55 du Conseil communautaire• Avis des PPA• Avis de la MR Ae	0 - Pièces administratives <ul style="list-style-type: none">• Délibération n°2022/56 du Conseil communautaire• Avis des PPA• Avis de la MR Ae
1 - Notice de présentation	1 - Notice de présentation
2 - PADD	2 - PADD
3 - Règlement	3 - Règlement

La notice de présentation est un document de 14 pages pour Châlus et 63 pages pour Nexon et il se décompose comme ci-dessous.

1. Cadre réglementaire

- 1.1 Historique du document
- 1.2 Nature des modifications envisagées
- 1.3 Compatibilité réglementaire

2. Présentation du territoire intercommunal

3. L'objet de la modification : l'extension de l'emprise au sol des annexes en zone Agricole et Naturelle

- 3.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'urbanisme
- 3.2 Incidence de la modification

4. Conclusion

LE DOSSIER DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PAYS DE NEXON

Les deux dossiers, celui du Pays de Nexon et celui des Monts de Châlus se présentent sous une forme identique, sous la forme d'un classeur qui contient cinq sous dossiers.

Monts de Châlus	Pays de Nexon
Avis des PPA + Avis de la MR Ae Réunion d'examen conjoint	Avis des PPA + Avis de la MR Ae Réunion d'examen conjoint
0 - Pièces administratives <ul style="list-style-type: none">Délibération du Conseil communautaire n° 2023/31 du 5 avril 2023Délibération du Conseil communautaire n° 2024/59 du 9 juillet 2024Délibération du Conseil communautaire n° 2024/76 du 15 octobre 2024	Pièces administratives <ul style="list-style-type: none">Délibération du Conseil communautaire n° 2023/31 du 5 avril 2023Délibération du Conseil communautaire n° 2024/59 du 9 juillet 2024Délibération du Conseil communautaire n° 2024/76 du 15 octobre 2024
1 - Notice de présentation	1 - Notice de présentation
2 - PADD	2 - PADD
3 - Règlement graphique 11 plans du PLUi	3 - Règlement graphique 11 plans du PLUi

La notice de présentation est un document de 64 pages pour Châlus et 63 pages pour Nexon et il se décompose comme ci-dessous.

Partie n° 1 : Cadre réglementaire

- Historique du document
- Nature des modifications envisagées
- Compatibilité réglementaire

Partie n° 2 : Présentation du territoire intercommunal

Partie n° 3 : Les différents projets de la procédure de révision allégée

- Présentation des différents projets et de leur localisation

Monts de Châlus

- Sur la commune de Bussière-Galant
- Sur la commune de Châlus
- Sur la commune de Dournazac
- Sur la commune de Flavignac
- Sur la commune de Lavignac
- Sur la commune de Pageas

Pays de Nexon

- Sur la commune de Janailhac
- Sur la commune de Meilhac
- Sur la commune de Nexon
- Sur la commune de Saint-Maurice-les-Brousses
- Sur la commune de Saint-Priest-Ligoure
- Sur la commune de Rilhac-Lastours

Partie n° 4 : Analyse des incidences de la révision allégée

- Au regard des périmètres existants
 - Les espaces protégés
 - Les espaces non protégés
- Au regard du contexte paysager et architectural
- Au regard du contexte agricole
- Au regard des risques et nuisances

Partie n° 5 : Les évolutions du PLUi envisagées

Monts de Châlus

- Sur la commune de Bussière-Galant
- Sur la commune de Châlus
- Sur la commune de Dournazac
- Sur la commune de Flavignac
- Sur la commune de Lavignac
- Sur la commune de Pageas

Pays de Nexon

- Sur la commune de Janailhac
- Sur la commune de Meilhac
- Sur la commune de Nexon
- Sur la commune de Saint-Maurice-les-Brousses
- Sur la commune de Saint-Priest-Ligoure
- Sur la commune de Rilhac-Lastours

Partie n° 6 : Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLUi opposable

- Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027
- Le SDAGE Adour-Garonne
- Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine
- Le PLUi des Monts de Châlus
- Le PLUi du Pays de Nexon

Partie n° 7 : Conclusion

LES AUTRES PIÈCES DU DOSSIER

- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, en date du 10 février 2025, prescrivant l'enquête publique.
- Une copie de l'affiche de l'avis d'enquête publique
- Les registres d'enquête publique

**Le dossier, tel que présenté, est incomplet car il manque le résumé non technique.
Lors de la réunion d'examen conjoint il a été prévu qu'il sera joint au dossier d'approbation.**

2 - LES PROJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.1 - Historique

La Communauté de communes Pays de Nexon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 1^{er} octobre 2020 par le Conseil communautaire Pays de Nexon Monts de Châlus. Il a fait l'objet de procédures de modification simplifiée n° 1 et 2 qui ont été approuvées le 19 décembre 2023.

La Communauté de communes Monts de Châlus dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 3 mars 2020 par le conseil communautaire Pays de Nexon Monts de Châlus. Il a fait l'objet de procédures de modification simplifiée n° 1 et 2 qui ont été approuvées le 19 décembre 2023.

Les PLUi de ces deux communautés de communes avaient été engagés avant la fusion et c'est pourquoi cette enquête publique porte sur chacun des PLUi.

Par deux délibérations en date du 28 juin 2022, le Conseil communautaire a prescrit la procédure de modification de droit commun du PLUi de chacun des deux PLUi.

Par deux délibérations en date du 15 octobre 2024, le Conseil communautaire a prescrit la procédure de révision allégée du PLUi de chacun des deux PLUi.

2.2 - Le projet de modification de droit commun

➤ **Ce projet de modification de droit commun est identique pour les deux anciennes Communautés de communes, celle du Pays de Nexon et celle des Monts de Châlus.**

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 (d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 ont permis d'autoriser en zone A et N la possibilité de réaliser des extensions et des annexes aux constructions à usage d'habitation existante, ce qu'offrent le PLUi Pays de Nexon et le PLUi Monts de Châlus.

Cependant la Communauté de commune rencontre de plus en plus de difficultés en ce qui concerne l'emprise au sol des annexes des habitations existantes qui n'est pas adaptée au caractère rural du territoire.

Le but de cette modification est de porter l'emprise au sol de ces annexes de 30 à 50 m² dans les zones agricoles et leurs sous-secteurs (zones Ah - habitat, Ax - économie et At - agro-tourisme) et dans les zones naturelles et le sous-secteur (Nx - économie).

Il s'agit donc de modifier le règlement écrit du PLUi afin de permettre cette évolution et ce, dans le cadre des articles L 153-36 et suivants et R 104-12 du Code de l'urbanisme (évaluation environnementale).

- les autres règles d'implantation restent inchangées.
- les règles architecturales ne sont pas modifiées.
- la distance des annexes par rapport à l'habitation n'est pas modifiée.

2.3 - Le projet de révision allégée

Le PLUi des Monts de Châlus a été approuvé le 3 mars 2020 et le PLUi du Pays de Nexon a été approuvé le 1^{er} octobre 2020. Chacun de ces deux PLUi ont fait l'objet de procédures de modification simplifiée n° 1 et 2 qui ont été approuvés le 19 décembre 2023.

Depuis, il est apparu qu'il était nécessaire de faire évoluer les PLUi afin de prendre en compte de nouveaux projets, certains nécessitant ponctuellement l'adaptation du zonage existant.

C'est le but de cette révision allégée dont l'objectif est de:

- prendre en compte des activités économiques existantes ou émergentes,
- prendre en compte des projets à vocation touristique ou agrotouristique,
- prendre en compte des projets nécessaires à des exploitations agricoles,
- prendre en compte des équipements d'intérêt collectif et de services publics, existants ou à venir,
- supprimer certaines protections surfaciques, notamment certaines marges de recul (uniquement pour le PLUi des Monts de Châlus).
- et également, afin de corriger des erreurs matérielles.

MONTS DE CHÂLUS

Bussière-Galant

➤ Secteur de Mendiéras (parcelle XB 92)

L'objectif de cette demande est de prendre en compte une activité touristique (gites) classé en zone agricole au PLUi ainsi que le souhait de développement de cette activité (agrandissement, diversification et nettoyage de la parcelle).

La communauté de commune se propose d'y répondre à cette demande par la création d'un STECAL de type N au PLUi.

☞ La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture estiment que la surface impactée par cette modification est trop importante.

La Communauté de communes propose une nouvelle délimitation, plus restreinte et la Chambre d'Agriculture se prononce en faveur de cette évolution qui est par ailleurs conforme à la demande de la CDPENAF.

➤ Secteur de Combelevraud (parcelles C 14, 460, 462, 464, 465,637, 638, 639,340)

Il s'agit d'un secteur qui, depuis, 2016, abrite un refuge pour éléphant dit "Elephant Haven", agréé pour accueillir trois éléphants. Par courrier, l'état a demandé que cette capacité d'accueil soit agrandie afin de permettre, à terme, d'accueillir six éléphants, ce que ne permettent pas les bâtiments existants.

Il est donc nécessaire d'engager un travail sur le zonage afin d'identifier des parcelles favorables à la construction de nouveaux bâtiments, plus proches des bâtiments et des accès existants.

La communauté de communes propose donc de déclasser des parcelles actuellement en A pour les reclasser en zone At.

☞ Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ Secteur Bourg de Bussière-Galant (parcelle ZD 152)

La Communauté de communes souhaite la suppression d'un Espace Vert Protégé car il ne correspond pas aux attentes de cette zone : il s'agit d'un jardin privé avec présence d'un garage.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ Secteur de la Gare

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle sur un espace communal (stade). Le stade de rugby, l'éco-point et une partie du stationnement sont en zone NI tandis qu'une partie du stationnement, les abords immédiats du stade et les vestiaires sont en zone Np. Cette situation bloque la commune qui souhaite faire des travaux et agrandir les vestiaires.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Châlus

➤ Secteur du bourg (parcelle AD 157)

Cette révision a pour but de réduire la marge de recul pour le monde agricole destinée à permettre le maintien d'espace de transition entre les zones urbaines et agricoles. Cette marge impacte dans son développement une parcelle sur laquelle est installée une activité économique (salon de beauté et massage et projet d'installer un gîte lié à l'espace de bien-être).

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Dournazac

➤ Secteur de Lachaud (parcelle D 327)

Il s'agit de prendre en compte une activité touristique qui était présente lors de l'approbation du PLUi en mars 2020 (considéré comme erreur matérielle).

L'objectif est donc de matérialiser son existence au zonage du PLUi via la création d'un STECAL de type NI au lieu N.

☞ *La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture estiment que la surface impactée par cette modification est trop importante au regard du projet. La Communauté de communes propose une nouvelle délimitation, plus restreinte.*
La Chambre d'Agriculture se prononce en faveur de cette évolution qui est par ailleurs conforme à la demande de la CDPENAF.

➤ **Secteur la Croix Blanche** (parcelles D 1839, 1840, 1841 et 1842)

Il s'agit de réduire la marge de recul agricole afin de permettre l'implantation d'une activité économique et touristique (installation d'un gîte et d'une salle de réception). Ces parcelles sont classées en zone Ub dans la partie sud et en agricole dans la partie nord. L'implantation des constructions dans la partie nord des parcelles, la plus plane, est impactée par la zone de recul agricole ; alors que dans la partie sud, les constructions seraient impactées par la pente (10%) et l'ombre portée du boisement situé de l'autre côté de la route empêcherait la réalisation de bâtiments type passifs.

La Communauté de communes souhaite répondre favorablement à l'installation de cette activité dont les bâtiments de type passifs offrent de belles perspectives en termes de caractéristiques environnementales et économiques.

☞ *Avis défavorable de la CDPENAF.*

La DDT estime que l'implantation proposée n'est pas justifiée et conforme une implantation le long de la voie communale.

Monsieur Dargentolle souligne sur la marge de recul permettrait d'aligner les constructions sur celles de la parcelle voisine (1658

Madame Laurière de la DDT réitère sa position.

La Communauté de communes prend acte de cette décision défavorable.

Flavignac

➤ **Secteur du Masgoudier** (parcelle ZB 122)

Il s'agit de prendre en compte une activité économique (entretien parc et jardin), autorisée avec le précédent PLUi. La parcelle a été classée en zone agricole, ce qui empêche toute évolution du bâtiment.

La communauté de communes souhaite créer un STECAL de type Ax afin de prendre en compte l'activité existante et son besoin d'agrandissement et de sécurisation du matériel. Cette modification peut être assimilée à la rectification d'une erreur matérielle

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ **Secteur du bourg** (parcelles AB 372, 391 et 49)

La communauté de communes souhaite supprimer des espaces verts protégés dans le bourg de Flavignac, occupés par des jardins privés en nature de pelouse ou de potager et ce afin de permettre l'urbanisation pour répondre aux enjeux de densification via le non étalement urbain et la non consommation d'espace naturel agricole et forestier.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ Secteur de Lambaudie (parcelles 90 et 91)

Cette modification est pour répondre à la demande d'un artisan qui souhaite utiliser une grange pour son activité.

La Communauté de communes souhaite répondre favorablement à l'installation de cette activité qui redonne vie à un bâtiment agricole (sans projet d'agrandissement) par un STECAL de type Ax.

☞ Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF

La Chambre d'Agriculture alerte sur le fait que le demandeur est double actif et les demandes d'extension ou de constructions nouvelles si elles étaient destinées à l'exploitation agricole ne seraient plus autorisées.

La communauté de communes prend acte de cette remarque mais précise que le PLUi ne prévoit pas de STECAL permettant à la fois l'activité artisanale et agricole et ce n'est pas souhaitable.

☞ *En raison de l'impossibilité d'un STECAL permettant à la fois l'activité artisanale et agricole, et d'une baisse de l'activité artisanale et d'une évolution favorable de l'activité agricole, le demandeur a informé Monsieur le Maire de Flavignac qu'il abandonnait sa demande.*

Lavignac (parcelle A 437)

➤ Secteur du Bost

L'objectif de cette demande par la Communauté de communes serait de créer un STECAL de type Ax pour prendre en compte une activité de maçonnerie qui occupe un ancien bâtiment agricole désaffecté.

☞ Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Pageas

➤ Secteur de la Jourdanie (parcelles A 489 et 521)

Une activité artisanale dédiée à la fumaison de poisson et à la vente directe occupant un ancien bâtiment agricole souhaite se développer afin de répondre à une demande grandissante : agrandir le bâtiment pour augmenter la taille du laboratoire et créer une boutique.

La Communauté de communes souhaite y répondre favorablement par la création d'un STECAL de type Ax.

☞ Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ **Secteur des Thermes** (parcelles 5, 743, 746, 749 et 752)

L'entreprise de transports routiers Rougier, occupe des parcelles situées de part et d'autre de la RN 21, parcelles classées en zone Ux. Elle souhaite, suite à un sinistre, restructurer ses installations et développer son activité en créant des zones de stockage de plaquettes et un nouveau bâtiment.

La Communauté de communes souhaite répondre favorablement à la demande de cette entreprise en permettant l'extension de la zone Ux sur les parcelles demandées, la réserve étant de conserver une bande de 8 m à proximité des riverains afin d'éviter tout risque de conflit de voisinage.

☞ **Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF**

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ **Secteur du bourg** (parcelle C 304)

Une entreprise de parc et jardin jouxte l'ouest du bourg de Pageas. Le quart sud-est de la parcelle est classée en zone Ub et le reste en zone N. Elle souhaite pouvoir se développer sur parcelle

L'objectif est de créer une zone Ux pour mieux encadrer les constructions existantes et répondre favorablement à son besoin d'agrandissement. Seule la partie orientale de la parcelle est concernée, la partie ouest restant en zone N.

☞ **Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF**

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Le chambre d'agriculture demande si cette activité est également une pépinière car, dans ce cas, une zone A serait plus approprié ; il lui est répondu par la négative.

☞ **Remarque du commissaire enquêteur**

Je relève une source de confusion dans la notice de présentation du PLUi des Monts de Châlus. En effet, page 31, il est noté que le porteur de projet "souhaite développer et compléter son activité en créant une pépinière permettant la vente de végétaux".

La chambre d'agriculture s'est interrogée sur ce terme.

Il serait donc préférable de modifier les termes employés afin que la confusion ne perdure pas.

PAYS DE NEXON

Janailhac

➤ Secteur du Petit Betour (parcelles ZD 165, 166 et 167)

La Mutualité Française envisage la création d'une maison de répit, structure entièrement médicalisée, intermédiaire entre l'hôpital et le domicile. Le projet se compose de 15 logements individualisés, de locaux techniques et locaux communs. La Mutualité Française a choisi trois parcelles qui, actuellement sont en zone Ub et Np au PLUi.

La communauté de communes, favorable à ce projet, souhaite déclasser ces parcelles de la zone Ub et Np pour les reclasser en zone Ue.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

La MRAe demande si d'autres terrains ont été envisagés ; le bureau d'études répond que des recherches ont été effectuées mais qu'aucun terrain n'a été trouvé.

➤ Secteur du Moulin du Breuil (parcelle ZO 99)

La commune de Janailhac, souhaite profiter des aménagements liés à la nouvelle station d'épuration, située au nord-ouest du Breuil, pour créer une zone urbaine afin d'accueillir un local de chasse.

La communauté de communes propose la création d'une zone Ue, de surface limitée, pour répondre à cette demande qui permettra également de prendre en compte la station d'épuration.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Meilhac

➤ Secteur de la Garenne (parcelle A 806 et 807)

Un artisan qui habite à la Garenne et qui y exerce son activité a pour objectif la création d'un bâtiment à usage de dépôt et de bureau d'environ 200 m² sur sa parcelle attenante. Le but de la demande est donc de matérialiser son activité artisanale existante (chauffage, plomberie et ramonage) et de répondre à son besoin d'agrandissement et de réaménagement.

La communauté de commune souhaite répondre favorablement à cette demande par la création d'une zone Ux.

☞ *Avis défavorable de la DDT et de la CDPENAF, la zone actuelle ayant l'habitat pour vocation principale, que la création d'une zone Ux n'est pas pertinente car risque troubles de voisinage.*

Messieurs Dexet et Dargentolle regrettent cette décision qui va à l'encontre du développement économique.

Nexon

➤ Secteur de la gare (parcelle ZI 81)

Un exploitant agricole souhaiterait diversifier son activité et construire un nouveau bâtiment. Or, si ses bâtiments actuels sont en zone agricole, le reste de la parcelle est en zone naturelle protégée en raison de la présence du ruisseau de la Vannelle.

La Communauté de communes souhaite répondre favorablement à cette demande tout en limitant la réponse : zone tampon de 25 m en zone Np en bordure du ruisseau afin de la préserver et éloignement de 100 m des habitations existantes. La zone agricole sera ajustée.

☞ *Avis favorable de la DDT, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint

➤ Secteur de la Lande (parcelles ZE 52, 158 et 160)

Un exploitant agricole souhaiterait construire des bâtiments nécessaires à son exploitation, à proximité de son habitation, et ce afin de limiter ses déplacements. La totalité de ses terres agricoles sont sur la commune de Saint-Priest-Ligoure. Les terrains sur Nexon sont classés soit en zone naturelle qui permet la construction de bâtiments agricoles, soit en zone naturelle protégée ce qui l'interdit et soit en Espace Boisé Classé. Le propriétaire souhaiterait donc que soit revu le classement de la zone Np.

La Communauté de communes souhaite répondre favorablement tout en la limitant afin de préserver les enjeux environnementaux du secteur (préservation en Np des zones humides, des étangs et des écoulements présents sur l'unité foncière).

☞ *Après présentation de la proposition de nouveau zonage, avis favorable de la DDT et de la CDPENAF. La Chambre d'Agriculture regrette que l'ensemble de la demande n'ait pas été prise en compte mais souligne néanmoins l'effort de concertation fait par la Communauté de communes.*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

☞ **Remarque du commissaire enquêteur**

Je relève des erreurs et des manquements qui nuisent fortement à la validité des décisions qui ont été prises.

Tout d'abord, le demandeur possède deux sites d'exploitation (et non un seul), l'un à Saint-Priest-Ligoure (céréales et châtaigniers) et l'autre à Nexon sur le lieu de son domicile (légumes, fruits et fruitiers). Les locaux demandés sont pour le stockage et la transformation des céréales et des fruits et légumes.

Rilhac-Lastours

➤ Secteur du bourg (parcelles ZB 97 et 82)

Dans le bourg de Rilhac, il existe une brasserie et le propriétaire envisage une guinguette dans une ancienne grange. Or le changement de destination n'est pas possible le bourg ayant été classé en zone Ua1, très restrictive.

La communauté de communes souhaite répondre favorablement aux besoins de ces deux activités économiques en zonant les deux bâtiments en zone Ua.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Saint-Maurice-les-Brousses

➤ Secteur de Fousserie (parcelle AW 34)

Une entreprise de chauffage et plomberie souhaite améliorer les conditions de travail (création de vestiaire et de sanitaires) et disposer d'un nouvel espace de stockage par la construction d'un bâtiment de 300 m².

La communauté de communes souhaite donc remplacer le zonage Ax de cette parcelle par un zonage Ux.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.
La Chambre d'Agriculture rappelle la règle de réciprocité s'appliquant à de tels projets, à savoir que les nouvelles constructions fréquentées par des tiers devront respecter un éloignement de 100 m vis-à-vis des installations et constructions agricoles.

➤ Secteur de la Tuilerie (parcelle AH 42)

Une entreprise de travaux agricoles et de travaux pour EDF depuis 2020 et dont le permis a été autorisé avec l'ancien document d'urbanisme a le projet de construire un nouveau bâtiment d'environ 1 000 m² afin de développer son activité et d'améliorer les conditions de travail.

La Communauté de communes propose donc de matérialiser cette activité afin de permettre son évolution.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*
Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ **Secteur de la Tuilerie** (parcelles AD 2, 5, 6, 35, 37, 39 et 41)

Une scierie (associée à une activité agricole) et qui existe depuis 1800 n'avait pas fait l'objet d'un bon classement dans le précédent PLUi et avait été classée en zone agricole ce qui ne permet pas son évolution.

La Communauté de communes souhaite réparer cette erreur matérielle en remplaçant la zone A par une zone naturelle qui sera plus adaptée à la double activité d'exploitation agricole et forestière.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

➤ **Secteur du Vieux-Saint-Maurice** (parcelle AX 70)

Une activité commerciale est présente depuis 2022 et dont le permis a été autorisé avec l'ancien document d'urbanisme.

La communauté de communes souhaite matérialiser cette activité par une zone Ux.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Saint-Priest-Ligoure

➤ **Secteur du Fressinet** (parcelles YH 10,20 et 23)

Une activité touristique est présente.

La communauté de communes souhaite répondre favorablement au besoin de développement de cette activité touristique par un STECAL At.

☞ *Avis favorable de la DDT et de la CDPENAF*

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint.

3 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 27 novembre 2024, le Président de la communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a demandé, auprès du Tribunal Administratif de Limoges, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Nexon et de celui des Monts de Châlus et relative à la révision allégée des PLUi du Pays de Nexon et des Monts de Châlus.

Le 19 décembre 2024, Monsieur Pierre Genet a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique par le Vice-Président du Tribunal Administratif, Monsieur François-Joseph Revel, et j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

➤ En raison d'un problème indépendant de sa volonté, Monsieur Genet n'a pu assurer cette enquête publique et je l'ai effectué en tant que suppléante.

3.2 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté, n° 2025-02, en date du 10 février 2025, le Président de la communauté de commune Pays de Nexon Monts de Châlus, Monsieur Dexet Emmanuel, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe et a défini les modalités de son exécution (document de 4 pages).

3.3 - Préparation de l'enquête publique

- Avant le démarrage de l'enquête publique, des contacts ont été établis entre Monsieur Genêt, le commissaire enquêteur nommé pour cette enquête publique et la Communauté de communes. Monsieur Genêt s'est rendu à la Maison de l'intercommunalité à Nexon afin de définir, en collaboration avec les responsables et Monsieur Dargentolle, les modalités du déroulement de l'enquête: lieux, dates et horaires des permanences.

Monsieur Genêt a également demandé, afin de faciliter le repérage, qu'une couleur différente soit appliquée à chacun des quatre dossiers, les registres d'enquête ayant une couleur identique aux dossiers auxquels ils se rapportent.

- Le 17 février 2025, j'ai reçu, en tant que commissaire suppléant, le dossier complet en version numérique.
- Début mars, Madame Cathelin du Tribunal administratif m'a appelé pour m'informer que Monsieur Genêt ne pouvait assurer cette enquête publique et si je pouvais l'assurer, ce que j'ai confirmé.
- Le 11 mars 2025, une réunion a été organisée à la Maison de l'Intercommunalité, en présence de Monsieur Dargentolle (Vice-président de la Communauté de communes, en charge de l'Urbanisme), de Madame Julie Chantre (responsable Aménagement du territoire et Environnement) et de Madame Marina Delage (Urbanisme et PLUi), (Service planification - Gestion des documents d'urbanisme, Direction de l'Aménagement du Territoire et de la Stratégie Foncière...), afin de faire le point sur le dossier et évoquer des points particuliers. À l'issue de cette réunion, et après signature et paraphage des 64 registres, un exemplaire des dossiers en version papier m'a été remis.
- J'ai effectué trois visites sur le terrain afin de parfaire ma connaissance du dossier et de mieux comprendre des points particuliers (sur Nexon, Meilhac, Dournazac) : mieux appréhender les lieux et vérifier la pertinence des demandes.

3.4 - La concertation préalable du public

Conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du Code de l'urbanisme, la concertation sur le dossier de révision allégée des deux PLUi a été organisée du 23 juillet 2024 au 11 octobre 2024.

Des informations ont également été régulièrement publiées sur le site internet de la Communauté de communes.

La population pouvait faire part de ses observations sur des cahiers mis à sa disposition au sein des deux Maisons de l'Intercommunalité, à Châlus et à Nexon, ainsi que dans les mairies de toutes les communes des anciennes communautés de communes, celle des Monts de Châlus et celle du Pays de Nexon.

La participation du public a été très faible. En effet, aucune remarque n'a été formulée dans les cahiers de concertation concernant le PLUi des Monts de Châlus et seules cinq remarques ont été formulées en ce qui concerne le PLUi du Pays de Nexon.

Les cinq remarques portent principalement sur des demandes relatives à la constructibilité de terrains et quatre d'entre elles ne rentrent donc pas dans le champ de la procédure de révision allégée en cours. Une seule remarque concerne directement la procédure de révision allégée et a été rédigée par un porteur de projet, dont la modification figure au dossier de révision allégée.

Le bilan de cette concertation a été présenté lors de la réunion du conseil communautaire du 15 octobre 2024 qui met donc fin à la concertation. Le projet de révision allégée est arrêté.

À la suite de cette réunion, le dossier a été envoyé à l'ensemble des Personnes Publiques Associées concernées ainsi qu'à la MRAEE afin qu'elles puissent formuler leur avis.

3.5 - L'information du public

L'avis d'ouverture d'enquête publique est destiné à informer le public sur l'ouverture de la procédure. Conformément à l'article 9 de l'arrêté du Président de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, ainsi qu'à l'article L 123-10 du Code de l'environnement, toutes les mesures ont été prises pour informer le public de cette enquête publique ; cette information a été effectuée sous plusieurs formes.

Parution dans la presse

L'avis d'enquête a été publié, par les soins de la Communauté de communes, dans deux journaux d'information. Les annonces ont été effectuées 17 jours avant le début de l'enquête, dans la rubrique Annonces légales ou classées et elles ont été republiées deux et quatre jours après le début de l'enquête publique (cf tableau des dates ci-dessous).

Date de Publication	Le Populaire du Centre	Union & Territoires
Première publication	Vendredi 28 février 2025	Vendredi 28 février 2025
Rappel de la publication	Mercredi 19 mars 2025	Vendredi 21 mars 2025

Affichage des avis

L'avis d'ouverture d'enquête publique était conforme à la réglementation. Il présentait des caractères noirs sur fond jaune et il était donc aisément visible par le public ; il a été mis en place plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la Maison de l'Intercommunalité à Nexon, sur le bureau d'accueil de la Maison de l'Intercommunalité à Châlus, sur les mairies des communes de la Communauté de communes ; il a été également apposé en différents points des communes.

Les panneaux d'affichage sont restés en place durant toute l'enquête publique.



Affichage sur la Maison de l'intercommunalité à Nexon



Affichage sur la mairie de Pageas

Parution sur les sites internet

Les 15 communes de la Communautés de communes Pays de Nexon Monts de Châlus disposent toutes d'un site internet. L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de six communes, à savoir Châlus, Flavignac, les Cars, Pageas, Janailhac et Saint-Priest-Ligoure.

L'avis d'enquête publique, ainsi que le dossier complet concernant cette enquête, ont été publiés sur le site de la Communautés de communes Pays de Nexon Monts de Châlus.

L'affiche de l'avis d'enquête publique donnait accès aux dossiers. Ainsi, il était possible de consulter les dossiers depuis son domicile, toutes les pièces étant mises en ligne. Le public avait également la possibilité de consigner ses observations par voie électronique directement sur le formulaire en fin de page du site de la Communauté de communes dans les conditions prévues dans l'arrêté communautaire et reproduit sur l'avis d'enquête publique à une adresse de messagerie prévue à cet effet.

Les copies des journaux, de l'avis d'enquête publique, des avis internet, des certificats attestant de cet affichage ainsi que quelques photos de l'affichage de l'avis d'enquête sont joints dans le document n° 4 "Annexes"

3.6 - Déroulement de l'enquête publique

Lieux, dates et horaires de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue dans les locaux :

- de la Maison de l'Intercommunalité de Châlus, 28 avenue François Mitterrand - 87230 Châlus.
- de la Maison de l'Intercommunalité de Nexon, 6 bis place de la République, 87800 Nexon.
- des mairies de chacune des communes concernées, à savoir Bussière-Galant, Châlus, Dournazac, Flavignac, Janailhac, Lavignac, les Cars, Meilhac, Nexon, Pageas, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Jean-Ligoure, Saint-Maurice-les-Brousses, Saint-Priest-Ligoure.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 mars 2025 au mercredi 16 avril 2026, soit pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture des mairies des communes et des deux Maisons de l'Intercommunalité (cf tableau ci-après).

Heures d'ouverture des lieux concernés par l'enquête publique

Pour PLUi Nexon	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
MDI Nexon	9h - 12h	Fermé				
	14h - 17h	Fermé				
Janailhac	9h - 12h	9h - 12h	Fermé	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h
	Fermé	14h - 17h30	Fermé	14h - 17h30	Fermé	Fermé
Meilhac	14h - 17h	8h - 12h	Fermé	14h - 17h	8h - 12h	9h - 12h
	Fermé	14h - 17h	Fermé	Fermé	14h - 17h	Fermé
Nexon	8h30 - 12h00	8h30 - 11h30				
	14h00 - 17h30	Fermé	14h00 - 17h30	14h00 - 17h30	14h - 17h	Fermé
Rilhac-Lastours	Fermé	8h - 12h	8h - 12h	8h - 12h	8h - 12h	8h - 12h*
	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé
Saint-Hilaire-les-Places	9h - 12h	9h - 12h				
	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé
Saint-Jean-Ligoure	15h - 18h	15h - 18h	Fermé	15h - 18h	9h - 12h	9h - 12h
	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé
Saint-Maurice-les-Brousses	8h30 - 12h00	Fermé				
	15h - 18h	15h - 18h	Fermé	15h - 18h	15h - 18h	Fermé
Saint-Priest-Ligoure	8h45 - 12h15	8h - 12h	Fermé	8h30 - 12h00	8h30 - 12h00	9h - 12h
	14h00 - 16h30	14h00 - 16h30	Fermé	14h00 - 18h00	14h00 - 16h30	Fermé

* Semaines paires

Pour PLUi Châlus	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
MDI Châlus	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	Fermé
	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	Fermé
Bussière-Galant	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h
	Fermé	Fermé	14h - 17h	Fermé	14h - 17h	Fermé
Châlus	9h - 12h	9 h - 12 h	9 h - 12 h	9h - 12h	9h - 12h	10 h - 12 h
	13h30 - 16h	13h30 - 16h	13h30 - 16h	13h30 - 16h	13h30 - 16h	Fermé
Doumazac	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h
	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé
Flavignac	Fermé	9h - 12h	9h - 12h	Fermé	9h - 12h	9h - 12h
	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	14h - 17h	Fermé
Lavignac	13h30 - 17h30	Fermé	13h30 - 17h30	13h30 - 17h30	Fermé	Fermé
	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé	Fermé
Les Cars	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	9h - 12h	10h - 11h30
	Fermé	Fermé	Fermé	13h - 17h	13h - 17h	Fermé
Pageas	8h - 12h	8h - 12h	8h30 - 12h	8h - 12h	8h - 12h	9h30 - 12h*
	13h - 17h	13h - 17h	13h - 17h	13h - 17h	13h - 17h	

* Sur rendez-vous avec un élu

Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément aux dispositions de l'Arrêté. Six permanences avaient été programmées pour un total de 18 heures. Des jours différents avaient été choisis afin de permettre à tous de pouvoir se rendre à l'une ou l'autre de ces permanences.

Lieu	Jour	Horaire
Châlus Maison de l'Intercommunalité de Châlus	Vendredi 21 mars 2025	9h00 à 12h00
Nexon Maison de l'Intercommunalité de Nexon	Jeudi 27 mars 2025	9h00 à 12h00
Châlus Maison de l'Intercommunalité de Châlus	Mercredi 2 avril 2025	14h00 à 17h00
Nexon Maison de l'Intercommunalité de Nexon	Samedi 5 avril 2025	9h00 à 12h00
Châlus Maison de l'Intercommunalité de Châlus	Samedi 12 avril 2025	9h00 à 12h00
Nexon Maison de l'Intercommunalité de Nexon	Mercredi 16 avril 2025	14h00 à 17h00

L'ouverture et la clôture du registre d'enquête publique

Conformément à l'arrêté n° 3 du Président de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, Monsieur Emmanuel Dexet, en date du 10 février 2025, prescrivant l'enquête publique, j'ai procédé, le mardi 11 mars 2025 à 9h45, à la Maison de l'Intercommunalité à Nexon, à l'ouverture des 17 registres d'enquête publique, après les avoir préalablement paraphés.

Madame Marina Delage s'est chargée de déposer les pièces mises à la disposition du public, les registres ainsi que les quatre dossiers d'enquête, dans chacun des lieux concernés (les 15 communes et les deux Maisons de l'Intercommunalité).

Le mercredi 16 avril 2025, j'ai procédé à la clôture des registres mis à la disposition du public à la Maison de l'intercommunalité de Nexon. Marina Delage s'est chargée de récupérer les dossiers et les registres dans toutes les communes et je suis allée les clôturer le mercredi 23 avril 2025.

Durant toute l'enquête publique, les dossiers sont restés à la disposition du public, dans les 15 communes et les deux Maisons de l'Intercommunalité, aux jours et heures d'ouverture de ces lieux. Les registres mis à disposition pour recevoir les observations du public sont également restés en place pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le rapport du commissaire-enquêteur restera à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, dans les 15 mairies concernées ainsi que dans les deux Maisons de l'Intercommunalité.

3.7 - Remise du procès-verbal et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête a été envoyé à Madame Marina Delage, par internet, le 25 avril 2025.

Le mémoire en réponse au procès-verbal a été envoyé le vendredi 9 mai 2025.

Le procès-verbal et le mémoire en réponse sont joints dans le document n° 3 "Annexes"

3.8 - Bilan des permanences et de l'enquête publique hors permanences

Les six permanences que j'ai assurées se sont tenues dans les deux Maisons de l'intercommunalité, celle de Nexon et celle de Châlus, et dans des conditions matérielles extrêmement satisfaisantes, les salles mises à disposition offrant de l'espace, une excellente luminosité, une bonne confidentialité et un excellent accueil et soutien de la part du personnel.

Les documents liés à l'enquête sont restés à la disposition du public à l'accueil des deux Maisons de l'Intercommunalité et des 15 mairies concernées.

Aucune observation particulière n'a été signalée concernant les locaux mis à la disposition du commissaire-enquêteur et du public, ainsi que sur le déroulement des permanences.

➤ **Première permanence, le vendredi matin 21 mars 2025**

Une seule personne s'est présentée, mais sa réclamation ne rentrait pas dans le champ de l'enquête publique.

➤ **Deuxième permanence, le jeudi matin 27 mars 2025**

Deux personnes se sont présentées mais leurs réclamations ne concernaient pas l'enquête publique (elles avaient eu des informations erronées).

➤ **Troisième permanence, le mercredi après-midi 2 avril 2025**

Trois personnes se sont présentées mais la réclamation de l'un d'entre elles ne rentrait pas dans le champ de l'enquête publique.

➤ **Quatrième permanence, tenue le samedi matin, 5 avril 2025**

Six personnes se sont présentées mais les réclamations de cinq d'entre elles ne rentrait pas dans le champ de l'enquête publique. La cinquième personne a détaillé ses observations de façon orale.

Monsieur Dargentolle, Vice-Président de la Communauté de communes, en charge de l'urbanisme m'a accompagnée durant une partie de cette permanence.

➤ **Cinquième permanence, tenue le samedi matin, 12 avril 2025**

Deux personnes se sont présentées; L'une d'entre elles a détaillé ses observations de façon orale (la même personne que le 5 avril).

➤ **Sixième permanence, tenue le mercredi après-midi, 16 avril 2025**

Trois personnes se sont présentées mais les réclamations de deux d'entre elles ne rentrait pas dans le champ de l'enquête publique. La troisième personne, qui a déposé une observation sur le registre, est la personne qui avait exposé oralement ses observations à deux reprises.

Monsieur Dargentolle et Monsieur Dexet, Président de la Communauté de communes, sont passés à la permanence.

Tableau récapitulatif du bilan des permanences et des autres jours d'enquête publique

Période Du 17 mars 2025 au 16 avril 2025	Permanences				Hors permanences			
	Nbre total personnes reçues	Dont personnes hors EP	Observations consignées sur le registre EP	observations hors EP	Dépôts total hors permanence	Courriers reçus ou déposés	Dépôts registre	Dont observations hors EP
du 21 au 27 mars								
Vendredi 21 mars	1	1	0	1				
du 21 au 27 mars					2	2		2
Judi 27 mars	2	2	0	0	1	0	1	
du 27 mars au 2 avril					4	1	3	1
Mercredi 2 avril	3	1	2	1				
du 2 au 5 avril					1	1		1
Samedi 5 avril	6	5	0	5				
du 5 au 12 avril								
Samedi 12 avril	2	0	1	0		1		
du 12 au 16 avril								
Mercredi 16 avril	1	0	1		1	1		
TOTAL	15	9	4	7	9	6	4	4

Aucune pétition n'a été adressée au commissaire enquêteur durant l'enquête publique.

Bilan

Aucune personne ne s'est manifestée en ce qui concerne l'enquête publique sur la modification de droit commun. Une personne a déposé une observation sur le registre de Rilhac-Lastours concernant la modification de droit commun, mais par erreur.

J'ai comptabilisé 15 visites lors de ces six permanences

- 1 personne est venue 3 fois, ce qui ramène à 13 personnes
- 1 personnes est venue par erreur, mal informée de la teneur exacte de l'enquête publique.
- 2 personnes sont venues pour faire part de leurs observations générales sur l'environnement.
- 9 personnes sont venues déposer une observation, mais hors champs de l'enquête publique.
- Au total, seules 4 personnes concernées par l'enquête publique se sont manifestées lors d'une permanence : Madame Brunet Evelyne, Monsieur Boudier Thomas, Monsieur Sage Jean-Louis et Monsieur Grassaud Sébastien (ce dernier étant venu 3 fois).

En dehors des permanences :

- 4 personnes ont déposé une observation sur l'un des registres en dehors d'une permanence.
- 1 personne a déposé une observation sur l'adresse internet dédiée.
- 5 personnes ont envoyé ou déposé un courrier soit au commissaire enquêteur soit à un maire.
- Monsieur Murray a envoyé un courrier à Monsieur le Maire de Flavignac pour lui faire part de sa décision d'abandonner sa demande.

Au total, 8 personnes se sont manifestées pour faire une demande de terrain constructible dont cinq d'entre elles lors d'une permanence. Monsieur Peneau, qui habite Angers, a confirmé sa demande courrier par téléphone.

4 - DÉLIBÉRATIONS ET RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

4.1 - Délibérations du Conseil communautaire

Pour cette enquête publique conjointe, plusieurs délibérations ont été prises. Elles sont identiques pour les PLUi des deux anciennes communautés de communes.

Modification de droit commun

- Délibération n° 2022/55 du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 pour le PLUi des Monts de Châlus
Délibération n° 2022/56 du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 pour le PLUi du Pays de Nexon

Le Vice-Président explique tout d'abord les raisons pour lesquelles une modification dite de droit commun est nécessaire et il présente les objectifs poursuivis.

Le Conseil communautaire décide :

- d'autoriser le représentant de la communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification de droit commun du PLUi de la Communautés de communes concernée ;
- d'autoriser le représentant de la Communauté de communes à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération. prescrivant la modification de droit commun du PLUi du Pays de Nexon.

Révision allégée

- Délibération n° 2023/30 du Conseil communautaire en date du 5 avril 2023 pour le PLUi des Monts de Châlus
Délibération n° 2023/31 du Conseil communautaire en date du 5 avril 2023 pour le PLUi du Pays de Nexon

Le Vice-Président rappelle les travaux qui ont été réalisés et qui ont permis d'identifier de nouveaux points à faire évoluer dans les PLUi en vigueur.

Après que les objectifs de la révision allégée aient été rappelés et après que les conseillers aient été informés que le projet de révision allégée ferait l'objet d'un examen conjoint entre l'État, la Communauté de communes et les Personnes Publiques associées, le Conseil communautaire a décidé :

- de prescrire la révision allégée du PLUi du Pays de Nexon conformément aux objectifs qui ont été exposés,
- de fixer les modalités de concertation,
- d'associer les personnes publiques et
- d'autoriser le représentant de la Communauté de communes à signer sous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

- Délibération n° 2023/58 du Conseil communautaire en date du 9 juillet 2024 pour le PLUi des Monts de Châlus
Délibération n° 2023/59 du Conseil communautaire en date du 9 juillet 2024 pour le PLUi du Pays de Nexon

Le Vice-Président indique que de nouveaux projets ont été portés à la connaissance de la Communauté de communes, projets correspondant à des équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le Conseil communautaire décide :

- décide d'étendre la prescription de la révision allégée aux projets correspondant à des équipements d'intérêt collectif et service public.
- de fixer les modalités de concertation, d'associer les personnes publiques
d'autoriser le représentant de la communauté de communes à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

- Délibération n° 2024/75 du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2024 pour le PLUi des Monts de Châlus
- Délibération n° 2024/76 du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2024 pour le PLUi du Pays de Nexon

Le président présente l'état d'avancement de la procédure, les rencontres organisées avec les porteurs de projet, l'examen provisoire en commission et le dossier de révision allégée finalisé par le bureau d'études.

Le Conseil communautaire décide de :

- dresser le bilan de la concertation,
- arrêter le projet de révision allégée,
- soumettre le projet pour avis aux Personnes Publiques associées,
- soumettre le projet pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- saisir le Préfet du département au titre des demandes de dérogation à l'urbanisation limitée,
- autoriser le Président à signer tous documents et à prendre toute décision nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4.2 - Réunion d'examen conjoint - 31 janvier 2025

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 31 janvier 2025 et étaient présents :

Monsieur Dexet, président

Monsieur Dargentolle, Vice-Président, en charge de l'urbanisme

Madame Zalas, Directrice Générale des Services

Madame Chantre, responsable du Pôle aménagement du territoire et environnement

Madame Delage, Instructrice des autorisations du droit des sols

Madame Laurière, Madame Legrand et Monsieur Nicolas de la DDT 87

Madame Vigouroux, Chambre d'Agriculture 87

Madame Lecomte, Conseil Départemental 87

L'UDAP et le PNR étaient excusés

La CMA et le CNPF étaient excusés mais ont envoyé leur avis

La MRAe a envoyé son avis

Le bureau d'études a rappelé les objectifs définis par les délibérations et madame Manière a présenté les différents points des deux dossiers de la révision allégée des deux PLUi

Les 26 projets d'évolution ou de modification de chacun des PLUi de la Communauté de communes ont été étudiés et chacun s'est conclu soit par un accord soit par une proposition de modification ou de réajustement.

Les avis de cette réunion sont reportés en chapitre 2, à la suite de l'examen de chacun des projets.

- Madame Manière précise, en fin de réunion, que le dossier d'approbation sera complété par un résumé non technique ainsi que par un tableau récapitulatif des évolutions surfaciques, conformément à la demande de la MRAe.

5 - AVIS DES SERVICES

Par courrier daté du 17 octobre 2024, la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a soumis, pour avis, le dossier de la modification de droit commun et le dossier de la révision allégée du PLUi du Pays de Nexon et du PLUi des Monts de Châlus à la MRAe ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées.

5.1 - Avis de la MRAe - 23 janvier 2024

Avis général de la MRAE pour l'ensemble des quatre dossiers

Cet avis de la MRAe est identique pour les quatre dossiers.

- Elle constate que, sur la forme, le dossier soumis à l'enquête publique n'était pas conforme au contenu d'un dossier d'évaluation environnementale comme indiqué à l'article R 104-18 du Code de l'urbanisme).

Ils doivent donc être complétés par un résumé non technique et par une présentation des critères, indicateurs et modalités de suivi.

 ***Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été prévu de joindre ce résumé non technique au document final ainsi que le tableau récapitulatif des évolutions surfaciques.***

- Conformément aux dispositions permises par l'article R 104-12 du Code de l'urbanisme, le dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale volontaire.

Elle remarque que le dossier ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale volontaire, la Communauté de commune concluant à de faibles incidences sur l'environnement et les paysages.

La MRAE attend donc que la personne publique responsable des PLUi présente les raisons pour lesquelles elle considère que les incidences sur l'environnement de la modification des justifient la réalisation d'une évaluation environnementale sur la base d'une auto-évaluation.

Avis de la MRAE sur modification de droit commun

- Cet avis est identique pour les deux PLUi, celui des Monts de Châlus et celui du Pays de Nexon.
- Après avoir rappelé la raison de la modification de droit commune, Monsieur Wabinski, par délégation pour la MRAe, considère que le projet de modification du PLUi n'appelle pas d'observation particulière.

Avis de la MRAE sur la révision allégée du Pays de Nexon

- La MRAe recommande de fournir un tableau récapitulatif afin de permettre d'appréhender la consommation d'espace générée par la révision allégée : zone du Petit Betour à Janailhac notamment.
- Elle demande que la consommation d'espace générée par cette procédure soit précisée et que soit justifiée la compatibilité du projet communal avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.
- Elle recommande de présenter les alternatives d'implantation de la maison de répit et ce, afin d'éviter la réduction de la zone Np qui encadre des espaces naturels à très forts enjeux environnementaux, écologique et/ou paysager (à protéger en priorité).

- Elle recommande de décrire la trame verte et bleu et d'identifier les évolutions du zonage susceptibles de porter atteinte aux éléments qui la constituent.
- En ce qui concerne les deux exploitations agricoles sur la commune de Nexon, les extensions envisagées impactent des secteurs classés en zone Np il convient de démontrer l'impossibilité d'alternatives sur les périmètres des exploitations et en dernier lieu de prévoir des mesures de compensation.
- Elle estime que la présomption de zones humides au droit des zonages modifiés ou à proximité justifie de mener des investigations spécifiques, et notamment dans le secteur de la gare à Nexon en raison d'une incidence résiduelle probable sur la zone humide.
- Elle recommande de dresser un état des lieux de l'assainissement collectif afin prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs ayant des systèmes épuratoires collectifs performants ou en conformité.
- En ce qui concerne les risques, elle préconise de préciser les mesures destinées à limiter les incidences potentielles de l'évolution de l'activité agricole sur le voisinage, notamment sur le secteur de la gare à Nexon.
- Elle estime que l'analyse des incidences sur la biodiversité est insuffisante et que l'évaluation environnementale n'est donc pas menée à son terme.

Avis de la MRAE sur la révision allégée des Monts de Châlus

- La MRAe recommande de fournir un tableau récapitulatif afin de permettre d'appréhender la consommation d'espace générée par la révision allégée, notamment suppression des espaces verts protégés sur les communes de Bussière-Galant et Flavignac.
- Elle recommande de présenter clairement la compatibilité du projet de révision allégée avec le SRADDET en matière de consommation d'espaces.
- En ce qui concerne le PLUi des Monts de Châlus, la MRAe signale qu'il conviendrait de préciser la vocation de la marge de recul sur deux secteurs, sur les communes de Châlus et de Dournazac, et de préciser les incidences potentielles de cette évolution.
- Elle recommande de décrire la trame verte et bleu et d'identifier les évolutions du zonage susceptibles de porter atteinte aux éléments qui la constituent.
- Elle estime que la présomption de zones humides au droit des zonages modifiés ou à proximité justifie de mener des investigations spécifiques.
- Elle recommande de dresser un état des lieux de l'assainissement collectif afin prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs ayant des systèmes épuratoires collectifs performants ou en conformité.
- Elle estime que l'analyse des incidences sur la biodiversité est insuffisante et que l'évaluation environnementale n'est donc pas menée à son terme.

5.2 - Avis des Personnes Publiques Associées

Modification de droit commun

Objectif : augmentation de l'emprise au sol des annexes de 30 à 50 m² dans les zones agricoles et naturelles ainsi que dans les sous-secteurs Ah, At, Ax et Nx.

Pays de Nexon

Monts de Châlus

Département de la Haute-Vienne - 31 décembre 2024

Pas d'objection mais attire l'attention dans le cadre des futures constructions sur l'importance de veiller au maintien de la perméabilité des sols (cf objectif zéro artificialisation nette fixée par la loi climat et résilience).

Pas d'objection mais attire l'attention dans le cadre des futures constructions sur l'importance de veiller au maintien de la perméabilité des sols (cf objectif zéro artificialisation nette fixée par la loi climat et résilience)

Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne - 27 novembre 2024

Le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne, Monsieur Venteau, informe que le projet de révision allégée n'appelle aucune observation particulière de leur part.

Le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne, Monsieur Venteau, informe que le projet de révision allégée n'appelle aucune observation particulière de leur part.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat - 25 octobre 2024

La directrice territoriale, Madame Raynaud-Bouvier, informe qu'elle n'a pas d'objection particulière à formuler.

La directrice territoriale, Madame Raynaud-Bouvier, informe qu'elle n'a pas d'objection particulière à formuler, certaines propositions permettant le développement de l'activité économique, notamment artisanale et touristique.

CDPENAF - Avis du 17 décembre 2024

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet un avis défavorable car elle estime qu'une emprise au sol de 40 m² pour les annexes semblerait plus raisonnable.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet un avis défavorable car elle estime qu'une emprise au sol de 40 m² pour les annexes semblerait plus raisonnable

CNPF - 26 novembre 2024

Monsieur Cacot, ingénieur du Centre National de la Propriété Forestière de la Haute-Vienne informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur les documents transmis.

Monsieur Cacot, ingénieur du Centre National de la Propriété Forestière de la Haute-Vienne informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur les documents transmis.

Direction Départementale des Territoires - 13 décembre 2024

Le Directeur, Monsieur Nuq, répond que la demande paraît excessive dans les zones naturelles et agricoles à préserver et qu'une limite de 40 m² pour l'emprise au sol des annexes semble raisonnable.

Le Directeur, Monsieur Nuq, répond que la demande paraît excessive dans les zones naturelles et agricoles à préserver et qu'une limite de 40 m² pour l'emprise au sol des annexes semble raisonnable.

Révision allégée des PLUi

Elles ont redéfini ou limité les zonages demandés à quatre reprises ; secteur de Mendiéras à Bussière-Galant, de la Gare et de la Lande à Nexon, de la Croix Blanche à Dournazac.

Le demandeur de Mendiéras s'est exprimé pour manifester sa satisfaction du zonage proposé, celui de la Gare à Nexon ne s'est pas exprimé et les deux autres sont venus contester les nouveaux zonages.

Monts de Châlus

CNPF - 26 novembre 2024

Monsieur Cacot, ingénieur de la Haute-Vienne du Centre National de la Propriété Forestière informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur les documents transmis.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat - 25 octobre 2024

La directrice territoriale, Madame Raynaud-Bouvier, informe qu'elle n'a pas d'objection particulière à formuler. Elle souligne également que certaines propositions permettent le développement de l'activité économique, notamment artisanale et touristique sur ce territoire.

Direction Départementale des Territoires - 14 janvier 2025

Le Directeur départemental adjoint des territoires de la Haute-Vienne, Monsieur Moras Jean-François, déclare que l'évolution présentée n'appelle pas de remarque particulière sauf pour le secteur de la Croix Blanche ; pour la DDT, l'implantation telle que présentée ne paraît pas justifiée et il conviendrait d'implanter le projet à proximité de la voie communale.

CDPENAF - Avis du 17 décembre 2024

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 17 décembre 2024. Elle s'est prononcée sur la base d'un rapport présenté par les services de la DDT et a exprimé un avis pour chacun des projets. Sur les 14 projets étudiés, la commission a donné un avis favorable à 11 projets et un avis défavorable à trois projets, ces trois projets étant les trois projets à vocation touristique.

Secteur de Mendiéras : La commission ne formule pas d'opposition au projet mais estime que le secteur délimitée (12 000 m²) est disproportionnée au vu de la demande.

Secteur de Lachaud : La commission ne formule pas d'opposition au projet mais estime que le secteur délimitée (12 000 m²) est disproportionnée au vu de la demande.

Secteur de la Croix Blanche : la commission estime que l'implantation doit se faire au plus près de la voie communale.

Chambre d'Agriculture - 15 janvier 2025

Monsieur Venteau fait part des observations sur quatre projets.

Secteur de Mendiéras sur Bussière-Galant : la Chambre d'Agriculture invite à réduire le secteur NI en raison de sa superficie proche de l'hectare pour un gîte et cinq hébergements.

Secteur de Lachaud sur Dournazac : la Chambre d'Agriculture invite à réduire le secteur NI en raison de sa superficie de près de 4 000 m² pour deux hébergements.

Secteur de Lambaudie sur Flavignac : la Chambre d'Agriculture appelle à la vigilance en raison de la double activité du pétitionnaire, exploitant agricole et charpentier ; en effet, les nouvelles constructions ne seraient plus autorisées si elles avaient pour destination l'exploitation agricole. Elle signale qu'un STECAL autorisant les destinations agricoles et artisanales serait plus adapté.

Secteur du bourg sur Pageas : la Chambre d'Agriculture soulève le problème d'un classement des parcelles plus adapté si le pétitionnaire venait à développer une activité de pépiniériste.

Pays de Nexon

CNPF - 26 novembre 2024

Monsieur Cacot, ingénieur de la Haute-Vienne du Centre National de la Propriété Forestière informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur les documents transmis.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat - 25 octobre 2024

La directrice territoriale, Madame Raynaud-Bouvier, informe qu'elle n'a pas d'objection particulière à formuler. Elle souligne également que certaines propositions permettent le développement de l'activité économique, notamment artisanale et touristique sur ce territoire.

Direction Départementale des Territoires - 14 janvier 2025

Le Directeur départemental adjoint des territoires de la Haute-Vienne, Monsieur Jean-François Moras, reprend l'argumentaire de la CDPENAF et déclare que l'évolution présentée n'appelle pas de remarque particulière sauf pour le secteur de la Garenne, la zone actuelle ayant pour vocation principale l'habitat, la création d'une zone Ux au milieu d'habitat n'apparaît pas pertinente.

CDPENAF - Avis du 17 décembre 2024

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 17 décembre 2024. Elle s'est prononcée sur la base d'un rapport présenté par les services de la DDT et a exprimé un avis pour chacun des projets.

Sur les 12 projets étudiés, la commission a donné un avis favorable à 10 projets et un seul avis défavorable, ce projet étant à vocation économique.

Secteur de la Garenne : la zone actuelle ayant pour vocation principale l'habitat, la création d'une zone Ux au milieu d'habitat n'est pas pertinente car elle pourrait générer des troubles de voisinage.

Secteur de la Lande : en ce qui concerne ce secteur, la CDPENAF a donné un avis favorable tout en modifiant et limitant le tracé.

Chambre d'Agriculture - 15 janvier 2025

Monsieur Venteau fait part des observations sur deux projets.

Secteur de la Lande : Il constate que la révision allégée ne répond que partiellement aux besoins de l'exploitant agricole, le secteur, à gauche de sa propriété, où l'exploitant a pour projet de construire deux bâtiments de stockage et de transformation, est maintenu en zone Np.

La Chambre d'agriculture confirme que le secteur demandé semble le plus adéquat d'un point de vue pédologique pour accueillir ces deux constructions et elle insiste pour que le secteur demandé soit classé en N afin qu'il puisse mener à bien son projet, projet que la Chambre d'agriculture soutient dans son projet de développement.

Secteur de la Fousserie : la Chambre d'agriculture rappelle que les constructions devront respecter un éloignement de 100m vis-à-vis des installations et constructions agricoles situées à proximité.

6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉS DE COMMUNES

6.1 - Projet de révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et du PLUi du Pays de Nexon

Seules huit personnes se sont manifestées pour donner leur avis sur l'un ou l'autre des projets de la révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et du PLUi du Pays de Nexon.

- Tout d'abord, trois personnes ont déposé une observation sur un registre pour manifester leur satisfaction de voir leur demande prise en compte.
- Deux personnes ont déposé des observations pour contester ou s'inquiéter d'un projet.
- Deux personnes ont contesté les modifications apportées à leur projet.
- Une personne a envoyé un courrier pour signifier qu'il demandait l'abandon de sa demande.

Madame BRUNET Evelyne, observations émises lors de la permanence du 2 avril 2025 à Châlus

PLUi des Monts de Châlus

Projet de l'entreprise de transports Rougier, sur la zone des Thermes, commune de Pageas

Madame Brunet Evelyne, une riveraine de l'entreprise, s'inquiète du développement de l'activité, restructuration et des extensions sur des zones N au PLUi des Monts de Châlus.

- Elle signale qu'en mars 2024, la haie mitoyenne entre les parcelles 124 et 126 a été arrachée et que depuis, progressivement, l'entreprise occupe une partie de la parcelle 124.
- Elle alerte que la station de lavage rejette toujours ses eaux polluées sur la parcelle 125 et que des plaques d'hydrocarbures polluent la rivière menant à l'étang du Mas Nadaud.
- Elle fait remarquer que la parcelle 5 qui est classée N au PLUi est déjà occupée par un stockage de plaquette de bois.
- Elle informe que la parcelle 749, elle aussi en zone N au PLUi, n'existe plus en tant que tel et qu'elle est occupée par des bennes et des camions.

Elle souhaiterait que les zones naturelles, et notamment la zone humide de la parcelle 124, soient respectées.

⇒ Réponse de la Communauté de communes

Commune de Pageas – secteur des Thermes

Pour information, la réalisation d'une aire de lavage réglementaire est envisagée par l'entreprise Rougier, de l'autre côté de la route nationale, sur les parcelles E 743, 746 et 752. Elle figure dans le permis de construire délivré le 27 juillet 2022.

S'agissant des inquiétudes relatives à une éventuelle pollution du cours d'eau à proximité, la Communauté de Communes rappelle que le contrôle de ces aspects environnementaux relève de la compétence exclusive des services de la police de l'eau et de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), autorités compétentes pour évaluer et faire respecter la réglementation en matière de protection des milieux aquatiques.

Ses observations

**Projet de la réalisation d'une maison de répit
au Petit Bétour, commune de Janailhac**

Monsieur Sage, intervenant pour le compte de sa belle-mère, Madame Laurent Raymonde, est venu déposer une observation sur ce projet du PLUi du Pays de Nexon.

Bien que le projet lui paraisse très intéressant, que ce soit au niveau économique ou sociologique, il conteste le lieu choisi pour son implantation et démontre l'incohérence de ce projet à cet endroit.

Je suis allée contrôler sur place les allégations de Monsieur Boudier.

- Il signale que le principe d'une maison de répit est qu'elle doit être située dans un cadre apaisant et harmonieux.
- Il décrit l'environnement des terrains retenus, un voisinage peu propice pour ce genre d'établissement ; en effet, il est bordé :
 - à l'ouest, par une coopérative agricole. Il souligne que l'activité de cette coopérative est importante, notamment par le trafic des poids lourds. Il informe également que lorsque les agriculteurs viennent déverser les céréales dans l'important silo, il y a des émissions de poussières et ces dernières seront inévitablement une gêne respiratoire non négligeable pour les résidents en situation de fragilité.
 - au nord-ouest par un établissement de vente et de réparation de matériel agricole et de monoculture.
 - entre ces deux activités, une zone 1 Aux permettra de nouvelles activités et les nuisances qui seront inévitablement liées à ces entreprises (bruit notamment) ne manqueront pas de troubler la quiétude des résidents de cette maison.
 - à l'est par les bâtiments professionnels d'un artisan couvreur-maçon (circulation de camions).
- Il précise que ce secteur ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif et que la maison de répit devra se doter d'un assainissement individuel. En raison de l'importance du projet, à savoir 15 logements, un risque de pollution de la zone Np de la (zone humide et ru) ne peut être ignoré.
- Il souligne également :
 - que la partie nord des trois parcelles est recouverte par une zone Np et qu'il n'est pas précisé dans le dossier la nature de cette zone Np.
 - Il précise qu'un ru prend sa source dans la zone Np, au sein d'une zone humide.
 - Il rappelle l'avis de la MRAe et signale que la zone Np n'a pas fait l'objet d'un diagnostic écologique, que le dossier ne permet pas d'appréhender l'évolution de cette zone et ne détermine pas les mesures ERC à mettre en place.
- Il relève qu'à la question de la MRAe sur une alternative à ce projet, le porteur de projet avait répondu que d'autres terrains avaient été recherchés, mais en vain.
Pour lui cette affirmation est soit erronée soit fautive et il rappelle la recherche de zones potentielles présentant des aptitudes intéressantes en 2016 ; il regrette que ces zones n'aient pas été retenues. Il souligne que sa belle-mère aurait cédé deux parcelles pour ce projet.

En conclusion, pour les raisons évoquées ci-dessus et en particulier pour celles susceptibles de porter gravement atteinte à l'environnement, il souhaite qu'un avis défavorable soit donné à ce projet, au lieu-dit le Petit Bétour.

⇒ Réponse de la Communauté de communes

Commune de Janailhac – secteur du Petit Betour

Comme pour l'ensemble des points abordés dans le cadre des dossiers de révision allégée des deux PLUi, la Communauté de Communes a pris acte des demandes présentées, sans se prononcer sur l'opportunité ou la viabilité des projets concernés. Chaque porteur de projet a lui-même évalué si le secteur envisagé répondait à ses attentes ainsi qu'aux besoins de son activité.

Dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme et de développement économique, la Communauté de Communes a ensuite analysé ces demandes sous l'angle réglementaire, sans émettre de jugement sur la pertinence des choix de localisation opérés. Il convient de noter que certains projets entraient en conflit plus marqué avec des enjeux environnementaux, ce qui a conduit à leur retrait des dossiers de révision allégée.

La Communauté de Communes envisage pour autant de rencontrer de nouveau le porteur de projet pour échanger au sujet de l'impact environnemental du projet et des éventuelles mesures qui pourraient être mises en place.

Monsieur Grassaud, observation émise lors de la permanence du 12 avril 2025 à Châlus

00

Ses observations

Projet de construction de deux lieux de stockage Secteur de la Lande sur la commune de Nexon

Monsieur Grassaud conteste la décision prise par les PPA de modifier l'emplacement de son projet. Monsieur Grassaud est venu à deux permanences pour expliquer de vive voix son dossier et à une troisième pour déposer son observation.

À ma demande, il m'a fait visiter sa propriété de Nexon.

- Il signale que, certes, il dispose de terres à Saint-Priest-Ligoure destinées à la production céréalières et aux châtaigniers et sans bâtiment agricole. Mais que ses terres situées à Nexon, site également de son habitation, sont elles aussi destinées à la production de légumes et de fruits.
Il confirme qu'il a les autorisations d'exploiter valides sur les deux sites.
- Il confirme que pour ses productions, il a besoin, obligatoirement, de lieux de stockage adaptés à la nature des cultures : un local sec et un local humide et donc en conséquence deux locaux différents.
- Il conteste l'emplacement proposé, en limite de voirie et face à l'étang en raison de la nature du terrain, très humide, voire inondable. Il ajoute que la construction de bâtiments dans ce secteur nécessiterait l'abattage des grands résineux ce qui aurait un impact sur ses cultures puisqu'ils fournissent de l'ombre pour les cultures fragiles (telles que les salades) en été.
- Il demande de pouvoir bâtir ses deux bâtiments de stockage et de transformation sur l'ancienne zone Nhc, à abri des vents dominants et sur un sol rocheux, bâtiments aux normes européennes conformément aux formations dispensées par la Chambre d'Agriculture. Ce site est facilement accessible (terrain sec) contrairement à la zone d'accès au site proposé qui traverse des secteurs moins stables.
- Lors de ses dépositions orales, Monsieur Grassaud a également signalé que le site qu'il propose est proche de l'assainissement qui a été validé par le SPANC, contrairement à la zone Est de la propriété.

- Monsieur Grassaud a également précisé son choix de mettre ses bâtiments sur le site de Nexon, par le fait que lui et sa femme transformeront eux-mêmes leur production et qu'il est plus raisonnable de transporter des céréales et des châtaignes que des fruits et légumes, productions plus fragiles.

⇒ Réponse de la Communauté de communes

Commune de Nexon – secteur de la Lande

La Communauté de Communes précise que le siège d'exploitation de M. Grassaud est bien localisé sur la commune de Saint-Priest-Ligoure, avec un total de 41 hectares de terres agricoles ne comportant aucun bâti, ainsi que l'a confirmé la Chambre d'agriculture. En revanche, les parcelles situées à Nexon, mentionnées par M. Grassaud ne figurent pas, pour leur part, au registre parcellaire graphique de 2023 en tant que terres agricoles.



Source Géoportail de l'Urbanisme.

Concernant le déclassement d'une partie d'un espace boisé classé, la Communauté de Communes confirme cette information et renvoie à la notice de présentation, page 57, où il est clairement indiqué que la parcelle n°52 était initialement classée en totalité en espace boisé classé (EBC). Suite à la révision allégée du PLU, une réduction partielle de cet EBC a été opérée, permettant ainsi un déclassement sur une portion de la parcelle.

La Communauté de Communes précise que de nombreux échanges ont eu lieu avec M. Grassaud tout au long de la procédure, dont certains en présence de la Chambre d'Agriculture. Ces concertations ont permis d'analyser précisément la situation foncière et les besoins exprimés, et ont abouti à la proposition de zonage retenue dans le cadre du dossier de révision allégée.

Pour rappel, cette proposition tient compte de plusieurs contraintes, tels que les enjeux environnementaux et la présence d'habitations à proximité. Elle garantit le développement de l'activité économique tout en prenant en compte les aspects environnementaux et des relations de bon voisinage.

PLUi des Monts de Châlus

Projet de lieu de vie et d'activités économiques et touristiques Secteur de la Croix Blanche, sur la commune de Dournazac

contestent la décision prise par les PPA de modifier l'emplacement de leur projet. Ils ont, pour justifier leurs positions, envoyé un très gros dossier, très technique, et accompagné d'une vidéo. Monsieur Boudier est venu à l'une des permanences pour expliquer de vive voix son dossier.

- Il conteste tout d'abord l'argumentation de la DDT et de la CDPENAF de la décision " l'implantation telle que proposée ne paraît pas justifiée. Il conviendrait d'implanter le projet à proximité de la voie communale".

Il demande donc : pourquoi cette implantation n'est pas justifiée ?

Et il précise que dans la présentation de leur projet, il justifiait l'implantation de leur projet.

- Il conteste d'autant plus le refus des PPA au sujet de la marge de recul qu'il estime injustifiée et signale qu'il a trouvé un cas analogue dans le PLUi des Monts de Châlus (2019) où cette marge de recul, sur une même unité foncière, avait été considérée comme une "erreur graphique".
- Monsieur Boudier explique que son projet est de construire des bâtiments de type passif et que la solution préconisée par les PPA ne leur permet pas. Il signale que suite aux avis défavorables, ils ont étudié à nouveau les conséquences d'une implantation imposée par le maintien de la marge de recul : cette implantation, sur une zone plus pentue, à l'ombre du bois voisin, nécessiterait une consommation énergétique supplémentaire et une baisse de la production d'énergie par les panneaux solaires, ce qui est contraire aux objectifs locaux et nationaux.
- Il souligne que leur projet, développé selon des principes écologiques, est en cohérence avec les objectifs du PADD, avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes et le Parc Naturel Régional Limousin-Périgord à travers le programme "Territoire à énergie positive (TEPOS)".
- Il demande des modifications de zonage nécessaires à l'implantation de leur projet et pour cela, ils ont transmis au service compétent de la Communauté de communes une nouvelle proposition d'évolution du zonage, à savoir ; suppression de la marge de recul et délimitation d'une zone At pour permettre l'implantation du projet touristique d'éco-lieu.
En compensation, il propose également de délimiter un Espace Vert Protégé dans la partie ouest.
- Monsieur Boudier et Madame Chambrade définissent ainsi leur demande : un "projet de développement d'un lieu de vie et d'activité économique autour de l'écologie, l'autonomie, le bien-être, le patrimoine et la culture locale". Etant tous les deux archéologues de formation et de profession, la culture représente leur principal centre d'intérêt et de motivation pour imaginer le développement de ce projet. Monsieur Boudier s'est déjà investi dans l'association de la châtaigne à Dournazac.

Monsieur et Madame Boudier et Chambrade demandent que leur projet puisse voir le jour.

⇒ Réponse de la Communauté de communes

Commune de Dournazac – secteur de la Croix Blanche

La Communauté de Communes a proposé, dans le cadre de son dossier de révision allégée, une réduction de la marge de recul initialement prévue afin de mieux répondre aux besoins du porteur de projet.

Toutefois, les services de la DDT et la CDPENAF ont émis un avis défavorable, estimant que cette proposition n'était pas justifiée et qu'il conviendrait d'implanter le projet à proximité de la voie communale. La Communauté de Communes est tenue de suivre l'avis de la DDT et de la CDPENAF.

Monsieur MURRAY Samuel, observation transmise par courrier au maire de Flavignac, le 17 mars 2025

PLUi des Monts de Châlus

Projet d'activité artisanale dans un bâtiment agricole Secteur de Lambaudie sur la commune de Flavignac

- Monsieur Murray, souhaitant exercer son activité professionnelle dans un bâtiment agricole, avait demandé une modification du zonage (parcelle YC 551 à Lambaudie). La Communauté de communes avait répondu en prévoyant la création d'un STECAL.
- Monsieur Murray informe que le changement de destination ne semble plus opportun et ce pour deux raisons, le trop peu de commandes et l'augmentation de l'activité économique de l'entreprise agricole qui souhaite recouvrer l'usage du bâtiment, le STECAL ne permettant pas les deux activités, agricoles et artisanes.
- Monsieur Murray demande donc de ne pas procéder à la réalisation du STECAL.

⇒ **Projet annulé à la demande de Monsieur Murray**

6.2 - Projet de modification de droit commun du PLUi des Monts de Châlus et du PLUi du Pays de Nexon

Le projet de modification de droit commun

Le projet est identique en ce qui concerne les deux PLUi des deux anciennes communautés de communes. Il a pour but de porter l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation de 30 à 50 m² dans les zones agricoles et naturelles.

En ce qui concerne cette enquête sur la modification de droit commun, aucune personne ne s'est manifestée que ce soit par leur présence lors d'une permanence, ou par déposition d'une observation sur un des registres, par internet ou par courrier en dehors d'une permanence. Il n'y a donc eu aucune observation du public.

7 - CONCLUSION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- L'enquête publique concernant le projet de modification de droit commune et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Nexon et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Monts de Châlus s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'information du public a été correctement effectuée, conformément à la réglementation et les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes.
- Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident survenu pendant la période d'enquête publique.

Fait à Nieul, le 15 mai 2025

Le commissaire enquêteur,
Sylvie Rousseric

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Rousseric', is written over a light gray rectangular background.