



ENQUÊTE PUBLIQUE
relative

au projet de
révision allégée

**du PLUi des Monts de Châlus
et du PLUi du Pays de Nexon**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Projet
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° 3

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
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

1 - Rappel	5
2 - Rappel de l'objet de l'enquête publique	6
3 - Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique	7
4 - Conclusion sur les observations émises	8
4.1 Avis des services	8
4.2 Avis de la MRAe	8
4.3 Avis du public	9
5 - Conclusion sur le dossier d'enquête publique	10
5.1 Conclusion sur la forme	10
5.2 Conclusion sur le fond	10
6 - Avis du commissaire enquêteur	20

1 - Rappel

Objet de l'enquête publique conjointe

- **Projet de révision allégée du PLUi du Pays de Nexon**
- **Projet de révision allégée du PLUi des Monts de Châlus**
- **Projet de modification de droit commun du PLUi du Pays de Nexon**
- **Projet de modification de droit commun du PLUi des Monts de Châlus**

Communes concernées par l'enquête publique conjointe :

Monts de Châlus : Bussière-Galant, Châlus, Dournazac, Flavignac, Lavignac, les Cars et Pageas

Pays de Nexon : Janailhac, Meilhac, Nexon, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Jean-Ligoure, Saint-Maurice-les-Brousses, Saint-Priest-Ligoure

Porteur du projet

Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus

6 bis place de la République

87800 NEXON

☎ : 05 55 58 37 90

Référence du Tribunal administratif

Dossier n° E24000091/87 PLUi

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Arrêté du Président de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus, Monsieur Emmanuel Dexet, en date du 10 février 2025

Commissaire enquêteur

Monsieur Pierre Genêt

Désigné par décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 19 décembre 2024

Sylvie Rousseric,

Désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant par la même décision du Vice-Président du Tribunal Administratif

Suite à l'indisponibilité de Monsieur Genêt,
Madame Rousseric l'a remplacé en tant que commissaire enquêteur

Madame Rousseric Sylvie
35 route de l'ancienne fontaine
87510 NIEUL
05 55 75 62 26 / 06 20 56 77 90

Dates de l'enquête publique

Du lundi 17 mars 2025 au mercredi 16 avril 2025
soit 31 jours consécutifs

Sièges de l'enquête publique

Maison de l'Intercommunalité de Nexon, à Nexon
Maison de l'Intercommunalité de Châlus, à Châlus

Permanences du commissaire enquêteur

Châlus : lundi 17 mars 2025 de 9h00 à 12h00

Nexon : jeudi 27 mars 2025, de 9h00 à 12h00

Châlus : mercredi 2 avril 2025, de 14h00 à 17h00

Nexon : samedi 5 avril 2025, de 9h00 à 12h00

Châlus : samedi 12 avril 2025, de 9h00 à 12h00

Nexon : mercredi 16 avril 2025, de 14h00 à 17h00

2 - Rappel de l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe porte sur le projet de modification de droit commun et de révision allégée du PLUi du Pays de Nexon et du PLUi des Monts de Châlus. Ce document "Conclusions motivées et avis" concerne uniquement la révision allégée des deux PLUi.

26 projets ont été présentés à l'enquête publique, 12 pour le Pays de Nexon et 14 pour les Monts de Châlus.

Monts de Châlus

	Secteur et commune	But
Correction erreur matérielle ou matérialisation activité économique	Secteur de Lachaud, Dournazac	Matérialiser activité touristique
	Secteur de la Gare, Bussière-Galant	Matérialiser la totalité du stade
	Secteur de Masgoudier, Flavignac	Matérialisation et développement activité
	Secteur du Bost, Lavignac	prise en compte activité artisanale
Création activité	Secteur de la Croix Blanche, Dournazac	Projet éco-touristique
Développement activité économique	Le Bourg, Châlus	Suppression marge de recul
	Secteur de Lambaudie, Flavignac	Changement destination grange
	Secteur de la Jourdanie, Pageas	Entreprise fumaison poisson et vente
	Secteur des Thermes, Pageas	Entreprise transports routiers
	Secteur du Bourg, Pageas	Entreprise Parc et jardin
Développement touristique	Secteur de Mendiéras, Bussière-Galant	
Suppression EVP	Secteur du Bourg, Bussière-Galant	
	Secteur du Bourg, Flavignac	Densification urbaine
Divers	Secteur de Combelevraud, Bussière-Galant	Bâtiments pour éléphants

Pays de Nexon

	Secteur et commune	But
Correction erreur matérielle Matérialisation activité	Vieux-St-Maurice, St-Maurice-les-Brousses	Matérialiser activité commerciale
	la Tuilerie, Saint-Maurice-les-Brousses	Matérialiser activité scierie
	le Bourg, Rilhac-Lastours	Matérialiser brasserie
Développement agricole	la Gare, Nexon	Construction bâtiment
	la Lande, Nexon	Construction bâtiment
Développement économique	la Garenne, Meilhac	Création bâtiment pour un artisan
	la Tuilerie, Saint-Maurice-les-Brousses	Construction bâtiment
	la Fousserie, Saint-Maurice-les-Brousses	Construction bâtiment
	le Bourg, Rilhac-Lastours	Guinguette dans bâtiment existant
Développement touristique	Fressinet, Saint-Priest-Ligoure	Création activités + piscine
Création d'un équipement	Moulin du Breuil, Janailhac	Prise en compte station épuration + création local de chasse.
Divers	Petit Betour, Janailhac	Création d'une maison de répit

Cela se traduit par des propositions diverses : déclassement et reclassement de parcelles, création de STECAL, suppression de marge de recul, etc (le détail se trouve dans le rapport).

3 - Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique

L'examen des deux dossiers et du déroulement de cette enquête publique conjointe concernant les PLUi des deux anciennes Communautés de communes, Pays de Nexon et Monts de Châlus, appelle de la part du commissaire enquêteur les réflexions suivantes.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Genêt Pierre, a été désigné par le Vice-Président du Tribunal Administratif, Monsieur François-Joseph Revel, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique (décision du 19 décembre 2024), et Madame Rousseric Sylvie été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été promulgué, le 10 février 2025, par le Président de la Communauté de communes, Monsieur Dexet Emmanuel.

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

Les mesures prises pour la publicité de l'enquête ont été conformes à la réglementation. L'affichage de l'avis d'enquête dans les deux Maisons de l'intercommunalité, dans les 15 mairies ainsi qu'en différents points du territoire, les parutions de l'avis dans la presse (deux journaux) ont permis une information convenable des habitants de ces communes. Le Président de la Communauté de communes, Monsieur Dexet Emmanuel, ainsi que les 15 maires des communes concernées par cette enquête publique conjointe ont produit les certificats attestant de l'affichage de l'avis d'enquête.

L'avis d'enquête publique a été également mise en ligne sur le site de la Communauté de communes ; cet avis était accompagné du dossier complet, ce qui a permis à la population de pouvoir le consulter sans être obligée de se déplacer. Il a été également mis en ligne sur le site internet de plusieurs communes.

Au total, seules 16 personnes se sont manifestées lors d'une permanence mais seules quatre d'entre elles étaient concernées par l'enquête, deux personnellement et deux en tant que citoyens. Les autres personnes qui se sont manifestées l'ont fait pour une demande hors champ de l'enquête ou pour déposer une observation d'ordre général.

En dehors des permanences, trois personnes concernées par l'enquête ont déposé des observations sur un registre, afin de manifester leur satisfaction pour la prise en compte de leur demande.

La désaffection relative du public constatée lors de cette enquête peut être due au fait que cette révision allégée était réservée à la prise en compte de projets précis et à une absence de remise en cause de l'ensemble du document.

L'enquête publique s'est déroulée sans problème particulier. Les locaux mis à disposition dans les deux Maisons de l'Intercommunalité pour les permanences étaient adaptés ; les conditions matérielles et d'accueil ont été excellentes ; les documents pouvaient être consultés, les observations consignées ou annexées en toute facilité et confidentialité et chacun a pu et aurait pu s'exprimer librement et sans contrainte de temps. De plus, la mise en place d'une adresse dédiée sur internet a pu et aurait pu permettre à la population de déposer des observations sans se déplacer. L'accueil et le soutien de la part des élus et du personnel ont été extrêmement favorables à la bonne tenue de cette enquête. Aucune observation particulière n'a été signalée concernant les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur et du public et le déroulement des permanences.

Les documents liés à l'enquête (dossiers et registres) sont restés à la disposition du public dans les quinze communes et dans les deux Maisons de l'intercommunalité, et ce, pendant toute la durée de l'enquête publique.

En conclusion, toutes les dispositions ont bien été prises et ont été satisfaisantes pour informer le public et lui permettre de participer dans les meilleures conditions possibles. L'ensemble des dispositions réglementaires ont bien été respectées tout au long de la procédure..

4 - Conclusion sur les observations émises

4.1 Avis des services

Cinq services ont émis un avis avant l'enquête publique.

- ♦ Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) de la Haute-Vienne et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) ont indiqué qu'ils n'avaient pas d'objection particulière à formuler.

La Chambre des Métiers a appuyé son avis en soulignant que certaines propositions permettaient le développement de l'activité économique, notamment artisanale et touristique sur ce territoire.

- ♦ Par contre, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné des avis divergents selon les projets.

- Sur les 14 projets du PLUi des Monts de Châlus, la commission a réduit l'emprise demandée pour deux projets (secteur de Mendiéras et de Lachaud) et a donné un avis défavorable pour un projet modifiant la localisation de l'emprise du projet (secteur de la Croix Blanche). Ces trois avis concernent des projets à vocation touristique ou éco-touristique.

- Sur les 12 projets du PLUi du Pays de Nexon, la commission a donné un avis défavorable (projet de construction pour un artisan sur la commune de Meilhac) et a modifié l'implantation du projet pour un exploitant agricole (secteur de la Lande à Nexon).

- ♦ La Direction Départementale des Territoires a donné un avis en reprenant l'argumentaire de la CDPENAF pour le projet de la Croix Blanche à Dournazac (PLUi des Monts de Châlus) et pour le projet d'un artisan sur la commune de Meilhac (PLUi du Pays de Nexon).

- ♦ La Chambre d'Agriculture a émis des observations pour les deux PLUi.

- Sur le PLUi des Monts de Châlus, tout comme la CDPENAF, elle invite à réduire les surfaces demandées pour le projet de Mendiéras et de Lachaud. Elle émet également des conseils pour les projets de Masgoudier et du bourg de Pageas.

- Sur le PLUi du Pays de Nexon, elle émet un conseil pour le projet de Fousserie sur la commune de Saint-Maurice-les-Brousses et développe plus longuement son argumentaire pour le projet de l'exploitant agricole de la Lande sur Nexon, regrettant que la révision allégée ne réponde que partiellement aux besoins de l'exploitant agricole ; elle ajoute que le secteur demandé par l'exploitant pour ses bâtiments est maintenu en zone Np alors que c'est le secteur le plus adéquat d'un point de vue pédologique.

Elle insiste pour que le secteur demandé par l'exploitant soit classé en N afin qu'il puisse mener à bien son projet et construire ses deux bâtiments de stockage dont il a besoin maintenant depuis plusieurs années. La Chambre d'agriculture soutient cet exploitant dans son projet de développement.

4.2 Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe est détaillé dans le rapport et je ne reprendrai que ses avis sur les projets qui soulèvent de sa part des questions. Globalement, la MRAe 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 du PLUi du Pays de Nexon

♦ Maison de répit à Janailhac

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 fournir les données de la consommation d'espace générée par ce projet.

♦ Les deux exploitations agricoles à Nexon

En ce qui concerne les deux exploitations agricoles sur la commune de Nexon, les extensions envisagées impactent des secteurs classés en zone Np. Pour la MRAe, il convient de démontrer l'impossibilité d'alternatives sur les périmètres des exploitations et en dernier lieu de prévoir des mesures de compensation.

♦ Secteurs de la Gare à Nexon

La MRAe estime que la présomption de zones humides au droit du zonage modifié ou à proximité justifie de mener des investigations spécifiques, en raison d'une incidence résiduelle probable sur la zone humide.

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, et notamment sur le secteur de la gare à Nexon.

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

♦ Suppression des espaces verts protégés

La MRAe recommande de fournir un tableau récapitulatif sur les projets des communes de Bussière-Galant et Flavignac afin de permettre d'appréhender la consommation d'espace générée par la révision allégée.

- ♦ la MRAe signale qu'il conviendrait de préciser la vocation de la marge de recul sur les deux projets des communes de Châlus et de Dournazac, et de préciser les incidences potentielles de cette évolution.

4.3 Avis du public

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 : le projet de développement touristique à Mendiéras, le projet d'Elephant Haven à Combrelvaud, la suppression d'un espace vert protégé dans le bourg, les trois sur Bussière-Galant (PLUi des Monts de Châlus).
- Deux personnes, se sentant concernées par cette enquête, ont déposé des observations pour contester ou s'inquiéter d'un projet. Il s'agit du projet de la Maison de répit sur Janailhac (PLUi du Pays de Nexon) et du projet de développement de l'entreprise de transports routiers Rougier sur Pageas (PLUi des Monts de Châlus).
- Deux personnes ont contesté les modifications apportées à leur projet : l'exploitant agricole de la Lande sur Nexon (PLUi du Pays de Nexon) et le propriétaire de la Croix Blanche sur Dournazac (PLUi des Monts de Châlus).
- Une personne a envoyé un courrier pour signifier qu'il demandait l'abandon de sa demande : projet du Masgoudier sur Flavignac (PLUi des Monts de Châlus).

En résumé, en ce qui concerne le PLUi des Monts de Châlus, sur 14 projets, 5 demandeurs se sont manifestés lors de cette enquête publique.

En ce qui concerne le PLUi du Pays de Nexon, sur 12 projets, un seul demandeur s'est manifesté.

5 - Conclusion sur le dossier d'enquête publique

5.1 Conclusion sur la forme

Le dossier du Pays de Nexon et celui des Monts de Châlus soumis à l'enquête publique étaient identiques dans la forme. Ils comprenaient les différences pièces administratives, l'avis des Personnes Publiques Associées, l'avis de la MRAe, le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, la notice de présentation, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) et les plans du règlement graphique.

Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) sur la forme

Elle constate que le dossier soumis à l'enquête publique n'est pas conforme au contenu d'un dossier d'évaluation environnementale comme indiqué à l'article R 104-18 du Code de l'urbanisme. Elle demande que ce dossier soit complété par le 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.***

Avis du commissaire enquêteur

En dehors des parties manquantes relevées par la MRAe, la qualité du dossier est relativement bonne. Chaque projet est décrit sur un modèle sensiblement identique, ce qui a permis au public d'appréhender assez correctement les modifications demandées.

Cependant, il aurait été souhaitable que l'analyse de l'état initial de l'ensemble de chaque communauté de communes soit effectuée en premier afin que les éléments essentiels relevés puissent être intégrés dans la présentation des projets. De même, il aurait été essentiel que les évolutions des PLUi soient également intégrées dans la présentation des différents projets.

En effet, les informations sur les différents projets sont éclatées en plusieurs chapitres, la lecture du dossier demandant des allers et retours entre ces différents chapitres ; la lecture est rendue fastidieuse et elle ne permet que très difficilement une compréhension globale du projet.

Il faut également regretter des cartes d'un format réduit en taille et réduit en surface, les projets n'étant pas insérés dans un contexte plus général.

5.2 Conclusion sur le fond

Les observations de la MRAe

- 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.

Incidences et compatibilités de la révision allégée

Les deux notices de présentation analysent en quatrième partie les incidences de la révision allégée.

- **Au regard des périmètres existants**, Zones Natura 2000, sites du Conservatoire des Espaces Naturels du Limousin, Espaces naturels Sensibles, Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne et zones humides.
 - Sur le PLUi du Pays de Nexon une zone humide est impactée par les modifications envisagées. Il s'agit du site de la Gare à Nexon en raison de la présence d'un cours d'eau et de sa ripisylve. L'impact devra être limité en préservant une zone tampon le long du cours d'eau et en veillant à la bonne gestion des effluents.

À noter que la MRAe a également émis des observations en ce qui concerne la zone humide de la Gare à Nexon. Le dossier devra donc être suivi avec une grande vigilance.
- **Au regard du contexte paysager et architectural, du contexte agricole et des risques et nuisances.**
 - Sur le PLUi des Monts de Châlus, le projet situé à Châlus se situe à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique et le permis de construire devra donc être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Sur le PLUi du Pays de Nexon les deux projets situés à Rilhac-Lastours se situent à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique et le permis de construire devra donc être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.
 - Sur le PLUi du Pays de Nexon, deux parcelles agricoles sont impactées par les modifications envisagées dans le cadre de cette révision allégée : le secteur de la Gare à Nexon et la création d'un local pour la chasse à Janailhac.

Les notices présentent ensuite, en sixième partie, les compatibilités avec les documents communaux et supra communaux.

- Le SDAGE Loire-Bretagne
 - La présente révision allégée n'impacte aucune zone humide ni aucun cours d'eau.
- Le SDAGE Adour-Garonne
 - La présente révision allégée a une incidence faible sur les milieux aquatiques des deux PLUi.
- Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine
 - La présente révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et du Pays de Nexon répond aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité des sites d'étude.
- Le PADD des deux PLUi
 - La révision allégée des deux PLUi répond aux objectifs de l'axe 1 du PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

Des cartes de la partie 4 (Analyse des incidences) sont quasi illisibles et donc inexploitable : voir notamment celles pages 35, 36 et 37 dans le dossier des Monts de Châlus ou pages 32 et 34 dans le dossier du Pays de Nexon. Dans le dossier des Monts de Châlus et dans celui du Pays de Nexon, les cartes par projets concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles n'ont pas de légende.

En ce qui concerne les zones humides, les données sont assez anciennes (elles datent pour les dernières de 2005) et la cartographie est au 1/10 000 ou au 1/25 000, échelles peu exploitables (voir également la remarque de la MRAe sur la taille des zones humides).

Les observations du commissaire enquêteur

Bien que le document soit clair et bien présenté en ce qui concerne les demandes ou les projets, il pêche par une absence d'informations préjudiciable à la bonne compréhension du dossier.

Il manque pour chaque projet l'analyse de l'état initial du site dans lequel le projet s'insère, l'analyse des impacts de l'environnement sur le projet et de l'impact du projet sur l'environnement. Si pour certains projets, cette analyse n'était pas essentielle, elle l'était pour d'autres projets, comme par exemple pour le projet de la maison de répit.

J'ai également noté des imprécisions, voire des erreurs, qui ont pu être préjudiciables lors de la prise de décision des PPA, comme par exemple en ce qui concerne l'exploitation agricole de la Lande à Nexon ou le projet éco-touristique de Dournazac.

Je constate également que pour certains projets, l'enquête publique ne fait qu'entériner une situation existante, les travaux étant engagés et cela aurait dû être noté dans le dossier.

Sur les 26 dossiers objets de la présente révision allégée, quatre ont fait l'objet soit de remarques, soit d'opposition ou soit de contestation (cf analyse détaillée ci-après).

PLUi du Pays de Nexon

➤ *Secteur du Petit Betour sur la commune de Janailhac*

Monsieur Sage, qui a habité la commune de Janailhac pendant une trentaine d'années, conteste l'emplacement prévu pour une maison de répit tout en reconnaissant que ce projet est très intéressant pour la Communauté de communes. Sa déposition est documentée et claire à comprendre.

Le projet de cette maison de répit, projet initié par la Mutualité Française, est situé au nord de la commune de Janailhac, à proximité immédiate de la RD 704. Il est localisé sur trois parcelles, d'une superficie totale de 8 900 m². Ces parcelles sont en zone Ub pour la partie sud et en zone Np pour la partie nord.

Le premier argument de Monsieur Sage est de rappeler que le principe d'une maison de répit est qu'elle doit être située dans un cadre apaisant et harmonieux, ce qui n'est manifestement pas le cas.

Monsieur Sage a parfaitement décrit l'environnement du site retenu et je n'y reviendrais pas. Il démontre, et je ne peux que l'approuver, que l'analyse de l'état initial du site retenu est succincte et que l'analyse de son environnement est totalement absente du dossier.

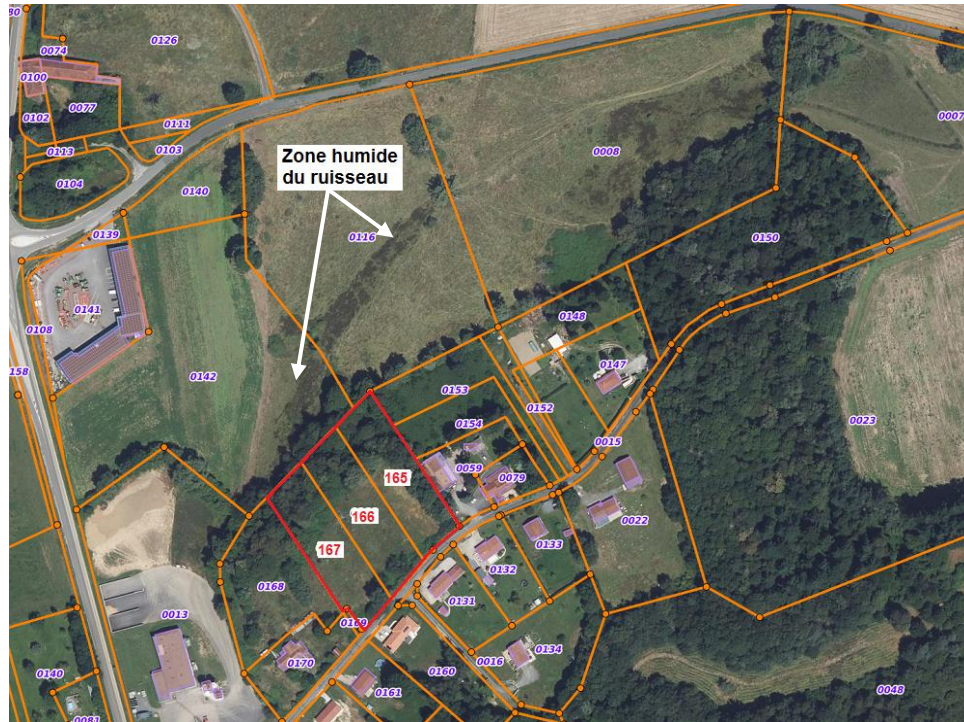
La zone Np n'est quasiment pas décrite, à part qu'il s'agit d'une frange boisée, ce qui est plus que succinct et inexact. En effet, il ne s'agit pas d'une frange boisée comme écrit dans le dossier mais d'un boisement qui fait partie d'une vaste zone naturelle (comme le rappelle la MRAe) et qui, au niveau du projet, est presque entièrement inclus dans les parcelles retenues ; sa destruction couperait la zone naturelle en deux. De plus, ce boisement représente environ 30% des parcelles, ce qui ne peut s'apparenter à une frange.

Monsieur Sage rappelle que le dossier ne mentionne pas le ru qui prend sa source dans une zone humide qui jouxte ce boisement, zone humide dont on perçoit clairement sa trace sur la photo aérienne (jointe ci-après). La destruction de ce boisement aurait probablement un impact sur cette zone humide.

Ce boisement se poursuit le long de la parcelle 165 et constitue une zone tampon entre les parcelles et le bâtiment de l'artisan voisin. Une haie borde également le terrain retenu en bordure de la route.

Je remarque que, dans le dossier, la destination de ce boisement dans le futur aménagement n'est pas abordée, que ce soit en vue de sa protection ou de son éventuelle destruction. Or il s'agit d'une information essentielle pour valider ou non ce projet en ce lieu. Le très intéressant croquis des futures installations ne permet malheureusement pas de visualiser son implantation sur le terrain.

Monsieur Sage aborde également le sujet de la recherche d'alternatives d'implantation, tout comme la MRAe et conteste ce qui est écrit dans la notice de présentation.



Sources /GN

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur

- Je souscris totalement aux affirmations de Monsieur Sage et de la MRAe en ce qui concerne les alternatives d'implantation de cette structure.

La notice de présentation aurait dû contenir une étude démontrant qu'il y avait eu une recherche de différents sites d'implantation ; cela aurait permis, entre autre, de prouver qu'il ne s'agissait pas d'une opportunité foncière.

- La communauté de communes envisage de rencontrer le porteur de projet pour échanger au sujet de l'impact environnemental du projet et des éventuelles mesures qui pourraient être mises en place.

Mais serait-il possible d'étudier avec la Mutualité française d'autres emplacements au sein de la Communauté de communes, comme le recommande la MRAe ? Cela pourrait éventuellement permettre d'éviter, à terme, d'éventuels conflits de voisinage avec le milieu économique environnant.

- Dans l'hypothèse où la Mutualité française maintiendrait cet emplacement, il serait raisonnable de maintenir en zone Np ce boisement, au nord et à l'est.
- L'absence d'étude permettant de justifier la localisation du projet et une analyse lacunaire de l'ensemble du site concerné n'ont peut-être pas permis qu'une décision justifiée soit prise.

Il serait donc souhaitable que le dossier soit complété par une analyse environnementale et par les impacts, afin que toutes ces interrogations soient résolues et qu'une décision puisse être prise en toute connaissance de cause.

➤ *Secteur de la Garenne sur la commune de Meilhac*

Cet artisan (plombier chauffagiste - vente et installation) a demandé la possibilité de construire un bâtiment à usage de dépôt et de bureau sur une de ses parcelles.

Ce projet a reçu un avis défavorable de la DDT et de la CDPENAF pour "risque de trouble de voisinage, la zone ayant pour vocation principale l'habitat".

Cependant, je constate que cet argument ne semble pas tenir compte de la réalité du terrain et de l'économie locale.

En ce qui concerne le site de cette demande, il ne s'agit pas réellement d'une zone d'habitat mais d'une petite zone de mitage en bordure d'une voie importante (RD 17), entre les bourgs de Burgnac et de Meilhac, zone à cheval sur les deux communes. Ce secteur comprend environ huit constructions dont trois artisans.

La maison de cet artisan est en bordure de la route et son atelier, de petite taille est au fond de sa parcelle ; il stocke son matériel et ses véhicules à l'air libre sur sa parcelle entre sa maison et son atelier. Cette situation constitue une atteinte à l'environnement (voir la photo aérienne) et la création d'un bâtiment résoudrait ce problème.

De tous temps, les artisans ont fait partie de la vie des villages et il est très utile d'avoir un plombier chauffagiste près de chez soi, il ne doit pas être relégué dans une zone d'activités, loin de l'habitat.

Enfin, je note pour ce projet une certaine contradiction dans les réponses qui lui ont été données. En effet, ce cas et la demande pour un bâtiment d'élevage à Nexon sont sensiblement similaires puisqu'ils sont tous les deux proches d'habitats ; or ils ont reçu des réponses opposées.

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

Est-il logique de priver un artisan d'un outil de travail et ce, alors qu'il n'est pas le seul artisan dans ce secteur (garage automobile notamment).

Ne pensez-vous pas que lui accorder l'espace pour la construction de ce bâtiment, en fond de parcelle et proche de son petit bâtiment pourrait préserver le service apporté à la population et ainsi éviter l'entrave au développement économique, ce que regrettent Messieurs Dexet et Dargentolle ?

➤ *Secteur de la Lande sur la commune de Nexon*

Monsieur Grassaud est exploitant agricole sur deux communes de la Communauté de communes du Pays de Nexon. Il a demandé un déclassement partiel de ses parcelles situées à Nexon afin de pouvoir construire deux bâtiments. L'emplacement demandé lui a été refusé et il conteste l'emplacement qui lui a été accordé.

En ce qui concerne ce projet, j'ai relevé dans le dossier des erreurs et des lacunes qui ont pu être préjudiciables lors de la décision.

- Tout d'abord, il est écrit que "la totalité des terres agricoles sont sur la commune de Saint-Priest-Ligoure".

Cette affirmation est fautive. En effet, si Monsieur Grassaud exploite bien des terres à Saint-Priest-Ligoure (Arrêté préfectoral portant autorisation d'exploiter datant du 15 janvier 2015), il exploite également les terres à Nexon depuis 2017 (Arrêté préfectoral portant autorisation d'exploiter datant du 29 juin 2017 et complété par celui du 22 septembre 2020).

Son exploitation à Nexon est localisée au sud-ouest du bourg de Nexon et à proximité immédiate de l'étang de la Lande, un site touristique.

- Il est noté que sa production en agriculture biologique est de châtaignes, de céréales et de plantes médicinales et là encore cette affirmation est très incomplète.

La production citée dans le document est celle du site de Saint-Priest-Ligoure où il cultive en bio mais la production de Nexon est totalement omise : il s'agit de légumes, de fruits et d'arbres fruitiers en culture biologique.

- Il est également noté qu'il a besoin de locaux de stockage et que sa demande est à Nexon à proximité de son habitation afin de limiter ses déplacements.

Là encore, je relève des lacunes dans la présentation : le dossier a omis de préciser que Monsieur Grassaud demande des locaux non seulement pour le stockage mais également pour la transformation de ses productions, locaux qui se doivent d'être adaptés à la nature des cultures, un sec pour les céréales et un humide pour les légumes et les fruits.

Certes il est vrai que l'implantation sur Nexon limitera les déplacements. Mais la production des fruits et légumes est une occupation journalière contrairement à la production de céréales et de châtaignes et la transformation l'est également. Pour ce couple, il était donc logique que la transformation soit assurée sur le site de Nexon, Madame Grassaud, qui n'a pas son permis de conduire, s'occupant en grande partie de cette transformation. La localisation à Nexon éviterait également le transport des fruits et légumes, production fragile.

Je note que des déplacements quotidiens entre Nexon et Saint-Priest-Ligoure seraient une aberration environnementale et une source de pollution contraire aux engagements nationaux

- Monsieur Grassaud a déterminé l'emplacement le plus favorable, à l'ouest de sa propriété, sur l'ancienne zone Nhc, en hauteur par rapport au ruisseau, sur du rocher, à l'abri des vents dominants et facilement accessible. De plus, l'assainissement est situé à proximité de ce secteur. Sur les deux emplacements qu'il demande, un seul est en Espace Boisé Classé mais aucun des deux n'est boisé.

Il estime que l'emplacement accordé n'est pas favorable à l'implantation de ses deux bâtiments. et il en donne les raisons.

Cette zone n'est séparée de l'étang de la Lande que par une route ; elle est humide, voire parfois inondée. Il est impossible de construire des bâtiments sur ces terrains.

Afin de pouvoir construire ses deux bâtiments sur l'emplacement accordé, il serait nécessaire d'abattre les grands résineux, ce qui aurait un impact visuel majeur dans le paysage L'abatage de ces résineux aurait également un impact sur ses cultures puisqu'ils fournissent de l'ombre pour les cultures fragiles en été, telles que les salades.

- Le refus de la parcelle à gauche de sa propriété est justifié par la proximité d'une habitation. Or, la zone accordée à l'exploitant est également très proche d'une habitation.
- La zone qu'il demande présente très peu de visibilité avec le voisinage. Par contre la zone qu'on lui réserverait au PLUi présente des co-visibilités notamment avec le plan d'eau de la Lande, zone de loisirs. La construction de ses locaux constituerait un impact visuel majeur dans le paysage.

Compte tenu de la complexité de la situation, j'ai demandé à me rendre sur place afin de constater ou vérifier les allégations de Monsieur Grassaud et je n'ai pu que constater la véracité de ses affirmations.

J'ai ainsi pu vérifier que toute la partie orientale de sa propriété à Nexon est constituée d'une parcelle (160) qui est plane et en nature de prairie avec quelques grands arbres ; ce secteur, relativement humide, s'il est favorable pour du maraîchage ne l'est pas pour des constructions et pour le passage des tracteurs. La zone N accordée sur la parcelle 52 au nord-est de la propriété est une zone en partie traversée par des ruisselets, ce qui la rend très humide ; elle est boisée et d'un accès inexistant et difficile à mettre en place, notamment pour des tracteurs.

Monsieur Grassaud est une personne compétente, rigoureuse et très professionnelle : il a un bac pro CPH (Conduite de Productions Horticoles), une certification CertiCréa (parcours de formation assuré par la Chambre d'agriculture aux porteurs de projets à l'installation ayant un PPP - Plan de Professionnalisation Personnalisé), une capacité agricole, une Formation HACCP - Hygiène Alimentaire (Hazard Analysis Critical Control Point) et des formations dispensées par la Chambre d'Agriculture. Il est également très soucieux de la préservation de l'environnement comme en témoigne l'aménagement de sa parcelle 160.

La Chambre d'agriculture a émis un avis en totale contradiction avec l'avis de la CDPENAF. Elle 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 ses deux bâtiments étant 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.

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur

- Le projet de Monsieur Grassaud répond parfaitement à l'une des quatre grandes thématiques du SRADDET Nouvelle-Aquitaine à savoir « Consommer autrement (assurer à tous une alimentation saine et durable) ».

Le projet répond également à deux des actions du PADD, à savoir « Permettre dans les zones agricoles la possibilité sous certaines conditions de réaliser des espaces dédiés à la transformation et à la vente » et « Permettre la réalisation des projets agricoles ».

Son maraîchage bio aux portes de Nexon est un grand atout pour la commune, et ce, alors que la question alimentaire de qualité est devenue un problème majeur.

- Il est surprenant que la CDPENAF accorde une zone N dans un secteur où l'impact environnemental serait majeur (zone humide et parfois inondée et impact visuel) et refuse un emplacement dans le secteur le plus favorable, en dehors des zones humides et sans aucun déboisement.
- Il est indispensable de travailler avec les services compétents, et notamment avec la Chambre d'agriculture qui suit Monsieur Grassaud et qui le soutient, afin qu'une solution raisonnable soit trouvée ?

Pourquoi mettre en péril son exploitation en lui refusant des outils de travail essentiels ?
Et pourquoi priver la Communauté de communes d'une activité économique ?

➤ *Secteur de la Gare et secteur de la Lande sur la commune de Nexon*

Les exploitants agricoles de ces deux secteurs ont besoin de construire des bâtiments, le premier un bâtiment d'élevage et le second deux bâtiments pour stocker et transformer ses productions. Les deux demandes sont en zone Np et celle de la Gare est en zone humide tandis que celle de Nexon n'y est pas.

Or la demande est accordée pour le premier et refusée pour le second.

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur

Je note une divergence dans les décisions en ce qui concerne ces deux sites. Même si les situations ne sont pas totalement identiques, les grandes similitudes ne devraient-elles pas appeler une réponse similaire ?

Certes, une zone N est accordée au second mais les terrains ne sont pas favorables pour le projet de construction.

PLUi des Monts de Châlus

➤ *Secteur des Thermes sur la commune de Pageas*

Madame Brunet, une riveraine, s'inquiète du développement de l'activité de l'entreprise de transports routiers Rougier, développement s'articulant autour d'une restructuration des surfaces, la construction d'un bâtiment et le développement de son activité par la création de zones de stockage de plaquettes forestières. Les extensions prévues par l'entreprise sont localisées sur des zones N au PLUi.

Les questionnements de Madame Brunet sur l'occupation des zones N recoupent ce que j'ai pu constater sur le terrain, à savoir que les travaux ont commencé avant même le début de l'enquête publique. Les zones N n'existent plus, la révision allégée ne pouvant qu'entériner cette situation. Il aurait été appréciable que la notice de présentation indique de manière plus explicite qu'il s'agissait de fait d'une régularisation.

Madame Brunet s'inquiète également des atteintes à l'environnement et notamment à la qualité de l'eau (pollution aux hydrocarbures). Dans sa réponse au procès-verbal, la Communauté de communes a répondu que ce sujet relève de la compétence des services de la police de l'eau et de l'Office Français de la Biodiversité (OFB).

⇒ **Commentaires du commissaire enquêteur**

Madame Brunet, lors de la permanence à Châlus, a affirmé qu'elle avait déjà signalé ce problème de pollution du milieu naturel lors de la révision générale du PLUi, en 2019.

Il serait souhaitable que la Communauté de communes se saisisse du dossier, en alertant les services compétents en la matière.

➤ *Secteur de la Croix Blanche sur la commune de Doumazac*

Monsieur Boudier Thomas ainsi que sa femme Madame Chambrade Marie-Laure ont souhaité s'installer dans ce coin du Limousin et plus particulièrement du sud-ouest de la Haute Vienne avec leurs deux enfants. Archéologues, de formation et de profession, épris de culture et d'écologie, ils ont le projet de créer un éco-lieu.

Ils disposent de cinq parcelles dont quatre constituent une seule unité foncière. Non seulement le précédent PLUi a coupé ces parcelles en deux, la partie sud en zone Ub et la partie nord en zone agricole, mais il a rajouté une marge de recul.

Monsieur Boudier explique que leur projet est de construire leur maison d'habitation, un gîte et une petite salle de réception, des bâtiments qu'ils veulent de type passif, respectueux de l'environnement et des traditions locales (bardage en châtaignier par exemple). De plus, ils éviteront au maximum l'imperméabilisation des sols.

Monsieur Boudier et Madame Chambrade ont étudié le terrain afin de déterminer le meilleur emplacement pour leurs bâtiments. Ils en ont conclu que cet emplacement était situé dans la partie nord de leurs parcelles et pour essentiellement trois raisons :

- avoir un ensoleillement maximum qui leur permet ces bâtiments passifs ;
- ne pas avoir des terrassements trop importants, la pente étant, près de la route, de 10%, les terrassements étant très souvent dommageables pour l'environnement ;
- se regrouper avec maison voisine, pour un impact visuel minoré.

Dans un premier temps ils ont donc demandé la suppression de cette marge de recul. Il est à noter que le but de ces marges de recul est de permettre le maintien d'espaces de transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles. Mais, dans ce cas, cette marge de recul qui leur est imposée n'a aucune justification puisqu'elle se situe à l'intérieur de leur propriété. Ils signalent également qu'ils ont trouvé un cas similaire qui peut faire jurisprudence (PLUi des Monts de Châlus 2019).

La CDPENAF dans son avis, repris par la DDT, refuse de revenir sur cette marge de recul et refuse l'emplacement du projet. Elle donne un avis défavorable avec comme argument « l'implantation telle que proposée ne paraît pas justifiée. L'implantation doit se faire plus proche de la voie communale ».

Monsieur Boudier et Madame Chambrade font valoir que le refus de la CDPENAF n'est pas justifié et ils ont développé leur argumentaire dans l'important dossier envoyé par internet.

Comme écrit dans leur note de synthèse, ils demandent quels sont les fondements de cet avis et souhaitent qu'on leur dise pourquoi l'implantation telle que demandée ne serait pas justifiée.

Je rappelle que les avis de la CDPENAF doivent être argumentés, suffisamment étayés et univoques (Journal Officiel, n° 42 du 19 février 2016), ce qui n'est pas le cas pour ce dossier.

Il serait nécessaire de fournir une explication sur la décision d'implanter les bâtiments en bordure de la route, décision qui semble inappropriée en raison notamment de l'ombre portée par le boisement voisin. De même construire trois bâtiments sur une pente de 10% induirait des impacts environnementaux importants.

La construction des bâtiments en bordure de la route induirait une consommation d'énergie beaucoup plus importante et engendrerait une baisse significative de la production d'énergie des panneaux solaires. Monsieur Boudier rappelle que leur projet est en cohérence avec les documents communautaires et régionaux.

Alors que les économies d'énergie font partie des programmes énergétiques de l'État, cette décision va donc à l'inverse des préconisations gouvernementales.

De plus un regroupement des bâtiments avec l'habitation voisine serait une meilleure solution visuelle et environnementale, comme le souligne avec justesse Monsieur Dargentolle.

Pour ce cas également, je me suis rendue sur place afin de vérifier les déclarations de Monsieur Boudier. En ce qui concerne le projet de Dournazac, je ne peux que constater que la réponse des PPA ne semble pas en adéquation avec la situation des parcelles et la nature du projet.

Suite à ce refus, Monsieur Boudier et Madame Chambrade ont transmis au service compétent de la Communauté de communes une nouvelle proposition, à avoir la suppression de la marge de recul et la délimitation d'une zone At afin de permettre l'implantation de leur projet touristique d'écolieu.

⇒ Commentaires du commissaire enquêteur

- Le projet de Monsieur Boudier et Madame Chambrade est idéalement situé, à moins de 500 m du centre bourg de Dournazac.
- Ce projet répond parfaitement à plusieurs des objectifs du PADD,
 - à l'axe 1 : promotion d'un développement économique.
 - à l'axe 2 : Entretenir un atout de développement touristique et de mise en valeur du patrimoine et de l'identité des Monts de Châlus, intégrer les enjeux d'économies d'énergie et de production d'énergie renouvelable.
 - à l'axe 3 : permettre l'accueil de nouvelles populations.

Monsieur Boudier s'est posé une question : « La présentation de notre projet dans la notice de présentation du projet de révision allégée était-elle suffisante ? Est-ce que nos arguments de justification ... ont bien été exposés lors de la réunion conjointe avec les Personnes Publiques Associées ? »

Enfin, à l'heure où nos territoires sont en grande difficulté, il serait regrettable qu'un tel projet ne voit pas le jour : un couple avec deux enfants, un couple sérieux et soucieux de l'écologie, un projet en cohérence avec l'un des objectifs de la révision allégée du PLUi à savoir "prendre en compte des activités existantes ou émergentes sur le territoire".

Or le refus de leur demande ne leur permettra pas de réaliser leur projet de vie.

QUELQUES REMARQUES

- La Chambre des Métiers a appuyé son avis en soulignant que certaines propositions permettaient le développement de l'activité économique, notamment artisanale et touristique sur ce territoire.

Il serait regrettable que ces projets d'un grand intérêt pour la Communauté de communes, que soit au niveau économique, agricole, touristique, social, ne puissent voir le jour.

- En ce qui concerne l'exploitation de Nexon, la Chambre d'agriculture signale qu'elle soutient cet exploitant dans son projet de développement et qu'il est indispensable que le secteur le plus favorable lui soit accordé.

- Monsieur Boudier s'est posé la question de savoir si son dossier avait été correctement exposé lors de la réunion d'examen conjoint.

Je ne peux qu'approuver cette interrogation de Monsieur Boudié, interrogation qui pourrait concerner trois autres projets comme la Maison de Répit sur Janailhac, la construction d'un bâtiment pour un artisan sur Meilhac et le développement d'une exploitation agricole sur Nexon. À la lecture des divers documents mis à l'enquête publique, on ne trouve pas les renseignements nécessaires à une bonne compréhension des demandes.

Ces lacunes ont peut-être amené les services à prononcer des avis parfois en contradiction avec le terrain.

6 - Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, après un examen des différentes pièces du dossier, après des visites sur le terrain pour des projets qui posaient question et compte tenu des éléments d'appréciation exposés ci-avant,

concernant l'enquête publique, constatant,

- que la procédure et le déroulement de l'enquête publique mis en œuvre pour ce projet répond aux exigences du Code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants
- que dans le cadre de la procédure d'enquête publique, toutes les dispositions ont bien été prises pour informer le public ;
- que l'affichage dans les deux Maisons de l'Intercommunalité et les mairies des 15 communes a été maintenu en place durant toute l'enquête, que le Président de la Communauté de communes Pays de Nexon Monts de Châlus a bien attesté de l'affichage, que les certificats d'affichage des maires ont bien été transmis à la Communauté de communes et que les avis d'enquête sont également restés en ligne durant toute cette période ;
- que lors de la réunion d'examen conjoint, il a été prévu, à la demande de la MRAE, de compléter le dossier des pièces manquantes, notamment le résumé non technique ;
- que les dispositions matérielles prises ont permis au public de consulter le dossier d'enquête dans de bonnes conditions et de consigner leurs observations dans le registre d'enquête publique ou de les envoyer à l'adresse dédiée ;
- que les permanences se sont déroulées sans incident et que personne n'a mis en cause une absence d'information ou une difficulté pour accéder au dossier ;

**je considère que cette enquête publique s'est déroulée de manière très satisfaisante
et dans des conditions conformes à la réglementation.**

Concernant le dossier, considérant que

- que la révision allégée du PLUi des Monts de Châlus et du PLUi du Pays de Nexon a pour but de modifier les deux règlements graphiques afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme ;
- que le projet de révision allégée des deux PLUi présenté à l'enquête publique doit permettre de prendre en compte des projets à vocation économique, des projets à vocation touristique ou agro-touristique, des projets agricoles, des projets liés à des équipements d'intérêt collectif et de services publics et doit également permettre de rectifier des erreurs matérielles ;
- que le Conseil communautaire a approuvé, le 15 octobre 2024, le projet de révision allégée mis à l'enquête publique et a autorisé le président de la Communauté de communes à prendre toutes les décisions nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- que les différents projets de la révision allégée des deux PLUi répondent aux objectifs des PADD en vigueur de chaque ancienne communautés de communes et répondent aux exigences des documents communaux et supra communaux ;
- que le commissaire enquêteur a effectué trois visites sur le terrain pour vérifier les observations émises sur certains projets ;
- que compte tenu de l'avis de la MRAE sur la composition du dossier, la Communauté de communes a prévu d'ajouter au dossier le résumé non technique ainsi qu'un tableau des surfaces ;

**j'émet un avis favorable
au projet de révision allégée
du PLUI des Monts de Châlus
et du PLUi du Pays de Nexon**

Cependant, considérant que le projet de révision allégée a fait l'objet de deux avis défavorables et de deux modifications du zonage, cet avis est assorti des réserves suivantes.

Réserve n° 1 concernant le projet de construction de deux locaux de stockage et de transformation des productions d'une exploitation agricole à Nexon ; considérant

- que la zone demandée pour ces bâtiments a été refusée lors de la réunion d'examen conjoint ;
- qu'une zone différente a été proposée lors de cette réunion mais qu'elle semble impropre à la construction de ces bâtiments, ce qui est confirmé par la Chambre d'agriculture ;
- que la Chambre d'agriculture insiste pour que terrain demandé soit classé en zone N ;
- que ces deux bâtiments sont indispensables à la survie de cette exploitation qui est en cohérence avec l'une des thématiques du SRADDET ;

Réserve n° 3 concernant le projet de création d'une maison de répit sur la commune de Janailhac ; considérant

- que cette implantation impacte une zone Np et qu'aucune information n'est fournie dans le dossier sur l'avenir de cette zone ;

Réserve n° 4 concernant la construction d'un bâtiment pour un artisan sur la commune de Meilhac ; considérant

- que la justification de l'avis défavorable n'est pas conforme avec d'autres avis donnés et que le refus impacte l'artisan dans sa profession ;

Réserve n° 2 concernant le projet de création d'un éco-lieu sur la commune de Dournazac ; considérant

- que la CDPENAF et la DDT ont donné un avis défavorable à la suppression de la marge de recul coupant en deux leurs parcelles et refusent l'implantation de l'éco-lieu constitué de bâtiments de type passif en haut de ces parcelles ;
- que l'emplacement imposé par la CDPENAF et la DDT va à l'encontre de toutes les prescriptions écologiques, ne permet pas de réaliser ce projet de vie d'un grand intérêt pour la Communauté de communes ;
- que ce projet est en cohérence avec les objectifs des documents communautaires et supra communautaires (PADD notamment) ;
- que les demandeurs ont fait de nouvelles propositions de zonage ;

**les services de l'État pour l'aide à la décision devront être consultés
pour ces quatre projets.**

À Nieul, le 15 mai 2025
Le commissaire enquêteur, Rousseric Sylvie

