Note à la commission d'enquête – PLUi Confluent et Coteaux de Prayssas

Louis MINETTO
41 avenue Jean Moulin,
47110 Sainte-Livrade-sur-Lot
Téléphone : 06 95 88 52 57
Courriel : louisminetto1@gmail.com

À l'attention de la commission d'enquête Enquête publique unique – élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas Siège de l'enquête : Communauté de communes, 30 rue Thiers, 47190 Aiguillon

Fait à Sainte-Livrade-sur-Lot, le 03/11/2026

Objet : observation relative à des parcelles de Montpezat-d'Agenais (lieux-dits Fourcaud et Larigne) – demande de repérage de la grange de la parcelle ZA 0024 comme bâtiment pouvant changer de destination, et de création d'un STECAL NT sur les parcelles A 0398, A 0058, A 0059 et ZA 0024

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs,

En résumé

Je souhaite créer une activité de pêche de loisirs sur d'anciennes gravières de la commune de Montpezat-d'Agenais, exploitées pour l'extraction de grave jusqu'en 1997 (selon la propriétaire actuelle). L'activité consiste à louer des postes de pêche, de jour comme de nuit, sur les berges de ces plans d'eau existants.
Ma demande porte sur deux points :

1. le repérage de la grange en pierre de la parcelle ZA 0024 comme « bâtiment pouvant changer de destination », afin d'en faire l'accueil des pêcheurs.
2. la création d'un STECAL NT (activités touristiques et de plein air) sur les berges en zone A des parcelles A 0398, A 0058, A 0059 et ZA 0024, afin de permettre aux pêcheurs de passer la nuit sous tente au bord de l'eau.

Je suis en cours d'acquisition, par promesse de vente signée à Villeneuve-sur-Lot le 17 juin 2026, d'un ensemble de 23 parcelles d'environ 21 hectares, vendues en un seul lot (tableau en annexe). La vente se fera au profit de la SCI ACL, propriétaire du foncier, dont l'immatriculation est prévue en novembre 2026. L'exploitation sera assurée par la SARL ACL.

1. Situation des parcelles

Au projet de PLUi arrêté (règlement graphique, planche de Montpezat-d'Agenais), les terrains des parcelles A 0398, A 0058, A 0059 et ZA 0024 sont classés en zone A. Le secteur NP et la prescription « zone humide » couvrent uniquement les plans d'eau eux-mêmes.
Le STECAL NE de la base ULM est situé sur la parcelle voisine A 0385 et ne concerne pas mes parcelles. Ma demande ne vise pas à le modifier.
L'accès se fait par la route de Segnoles, puis par un chemin public existant.

2. Le projet

- **Les postes de pêche** : les berges seront simplement entretenues pour dégager les postes. Aucun aménagement n'est prévu dans les plans d'eau. La pêche sera pratiquée exclusivement en no-kill : tous les poissons capturés seront remis à l'eau.
- **La grange** (ZA 0024) : bâtiment en pierre d'environ 100 m² au sol, dont les murs subsistent et dont la toiture en partie effondré (voir photos en pièce 6). Restaurée dans son emprise existante, sans extension, elle regroupera l'accueil des pêcheurs, le stockage du matériel et les sanitaires.
- **La pêche de nuit** : les pêcheurs dormiront sous leur propre tente ou abri de pêche, installés uniquement sur la terre ferme des berges, classée en zone A, et démontés à leur départ. Aucun emplacement ni aucun aménagement ne sera réalisé dans le secteur NP, qui couvre les plans d'eau.

- **La fréquentation** : dix emplacements de pêche nuit, avec deux tentes au plus par emplacement, soit jamais plus de 30 personnes présentes en même temps sur le site.
- **Les réseaux** : pas d'eau courante à ce jour, un compteur électrique est déjà présent au niveau de la grange (raccordement à confirmer). Les sanitaires seront des toilettes sèches installées dans la grange, leurs matières seront valorisées par compostage sur place, selon les pratiques habituelles pour ce type de sanitaires.

3. Motivation

Les terrains concernés sont des étangs existants et leurs berges, et non des terres cultivées. Leur usage pour la pêche correspond à leur usage réel. L'activité est sans nuisance pour le voisinage agricole.
Le projet ne crée aucune construction nouvelle : il réutilise un bâtiment existant et n'installe rien en zone NP ni en zone humide. Les tentes des pêcheurs sont temporaires et entièrement réversibles. Le caractère naturel du site sera préservé : tous les arbres et la végétation des berges seront conservés en place, et seulement entretenus pour garder des postes accessibles, dans le respect de l'environnement actuel.
L'activité valorise un site de gravières aujourd'hui inutilisé et participe à l'attractivité touristique du territoire. Elle prévoit la création d'un emploi à terme, avec la perspective de deux, voire trois.
Le projet ne retire aucune surface à l'agriculture : ces terrains ne font l'objet d'aucune exploitation agricole. Il s'agit d'une friche de carrière, aux sols remaniés et pauvres, impropres à la culture.
Montpezat-d'Agenais est classée en zone de revitalisation rurale (ZRR). J'ai présenté le projet à la mairie lors de plusieurs rendez-vous, et elle y a réservé un accueil favorable.
L'activité de pêche, calme et sans bruit, est compatible avec la base ULM voisine, avec laquelle j'entretiens d'excellentes relations de voisinage.

Le porteur du projet

Je suis titulaire d'un master en environnement, spécialité biodiversité (ISE Versailles, 2024). J'ai été responsable espaces verts et biodiversité au Center Parcs des Landes de Gascogne, puis conducteur de travaux espaces verts, en charge notamment des contrats d'entretien de l'Agglomération d'Agen. J'ai également une expérience en aquaculture. Je sais donc gérer un site naturel dans le respect de ses milieux.
Je suis par ailleurs président du club de pêche La Carpe d'Olt et vice-président de la commission Pêche Carpe Occitanie. Avec mon association, je mène déjà des partenariats et j'ai participé à des manifestations destinées aux jeunes. Le site pourra accueillir ce type d'actions, en lien avec les acteurs locaux.

4. Demande

Je demande à la commission de recommander :

1. **Pour la grange de la parcelle ZA 0024**, son repérage au règlement graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination », vers la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à l'exclusion de toute habitation, dans son emprise existante d'environ 100 m².
2. **Pour les parcelles A 0398, A 0058, A 0059 et ZA 0024**, la création d'un STECAL NT limité à la terre ferme des berges classée en zone A, à l'exclusion du secteur NP des plans d'eau, permettant l'installation temporaire de tentes et abris de pêcheurs, sans construction, pour une capacité d'accueil limitée à dix emplacements de pêche, avec deux tentes au plus par emplacement.

5. Contraintes

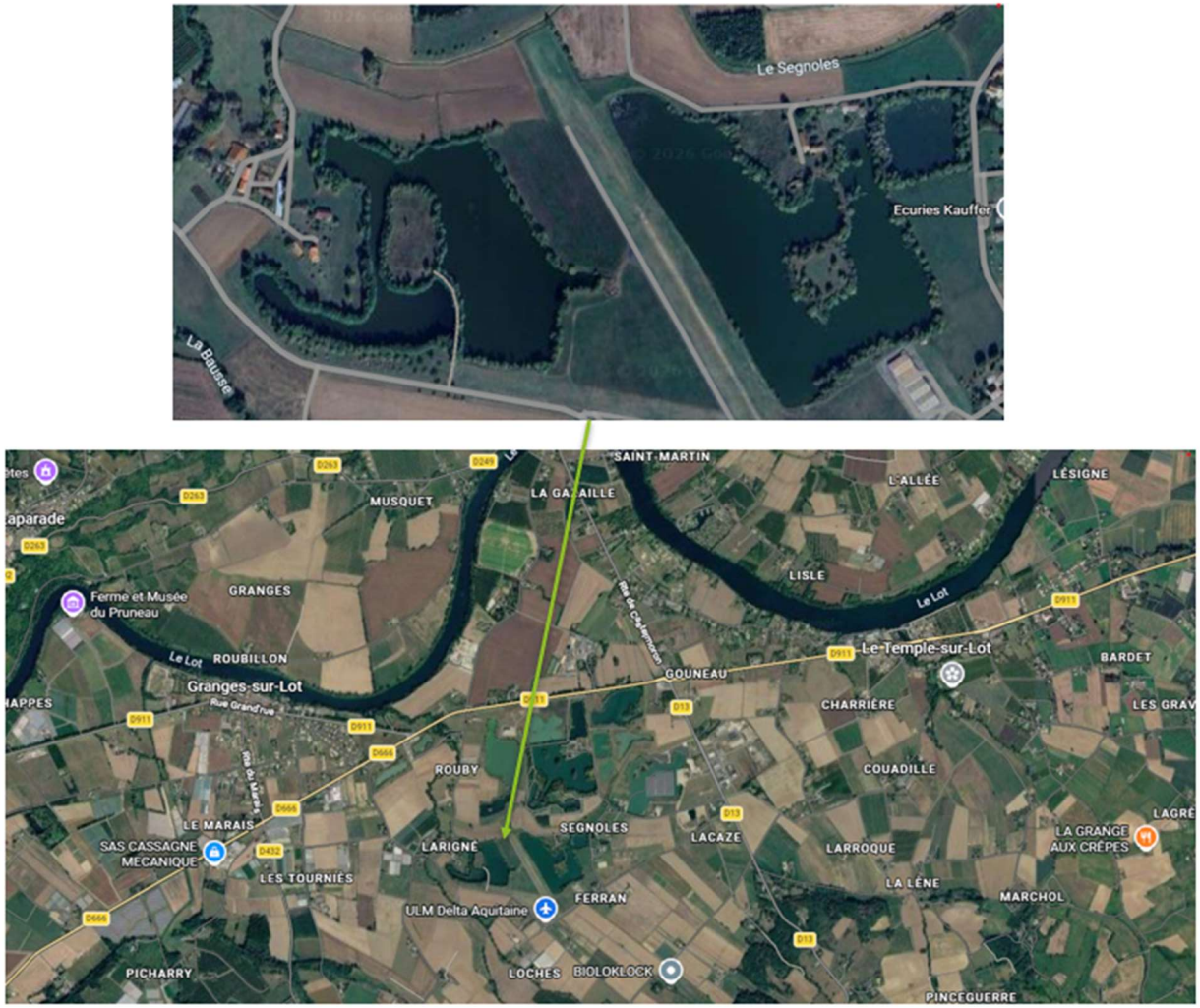
Je suis conscient des contraintes liées au risque d'inondation (PPRi du Lot) et aux zones humides. Aucune installation n'est prévue en zone humide, et la restauration de la grange respectera le règlement du PPRi.
Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

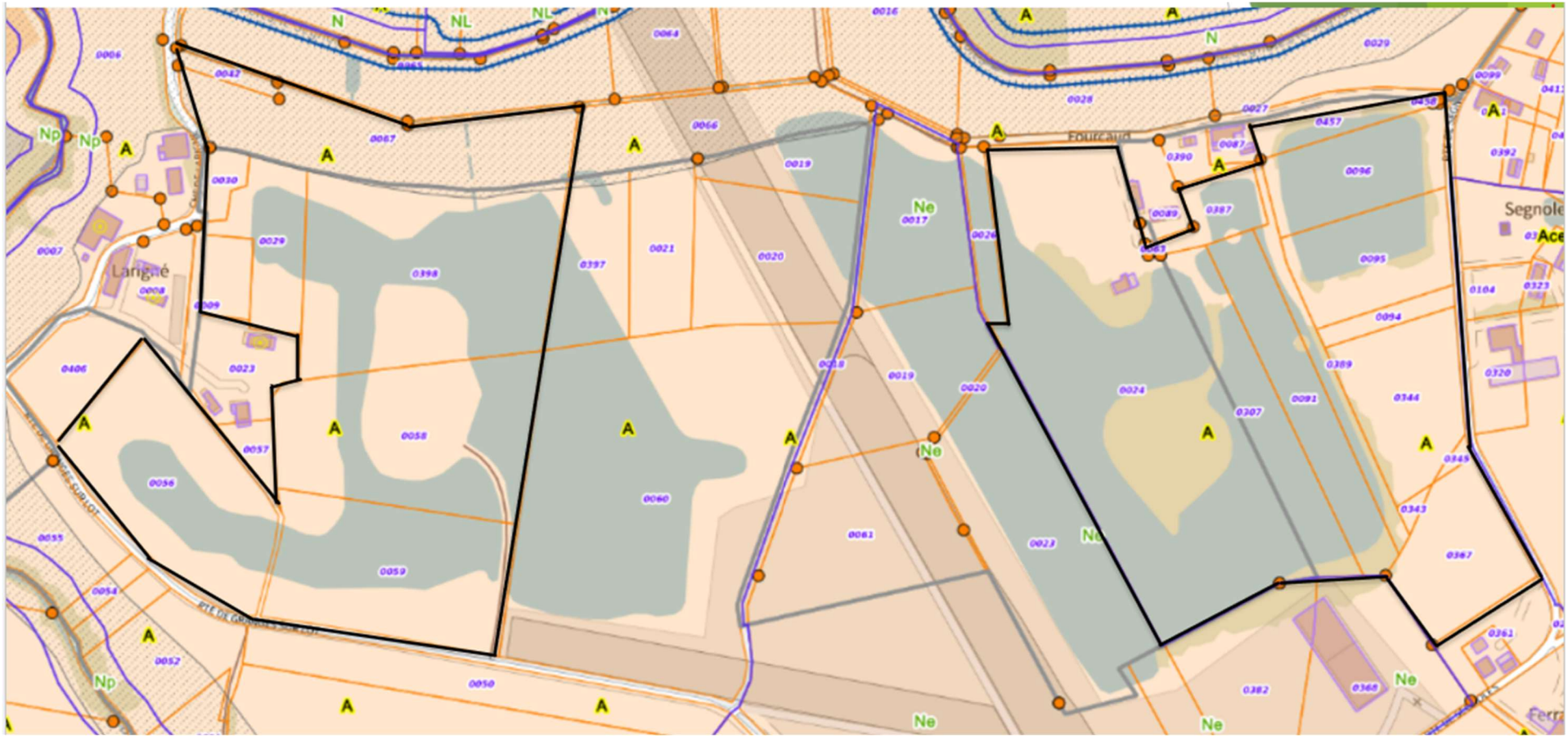
Je vous prie d'agréer, Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs, l'expression de mes salutations distinguées.

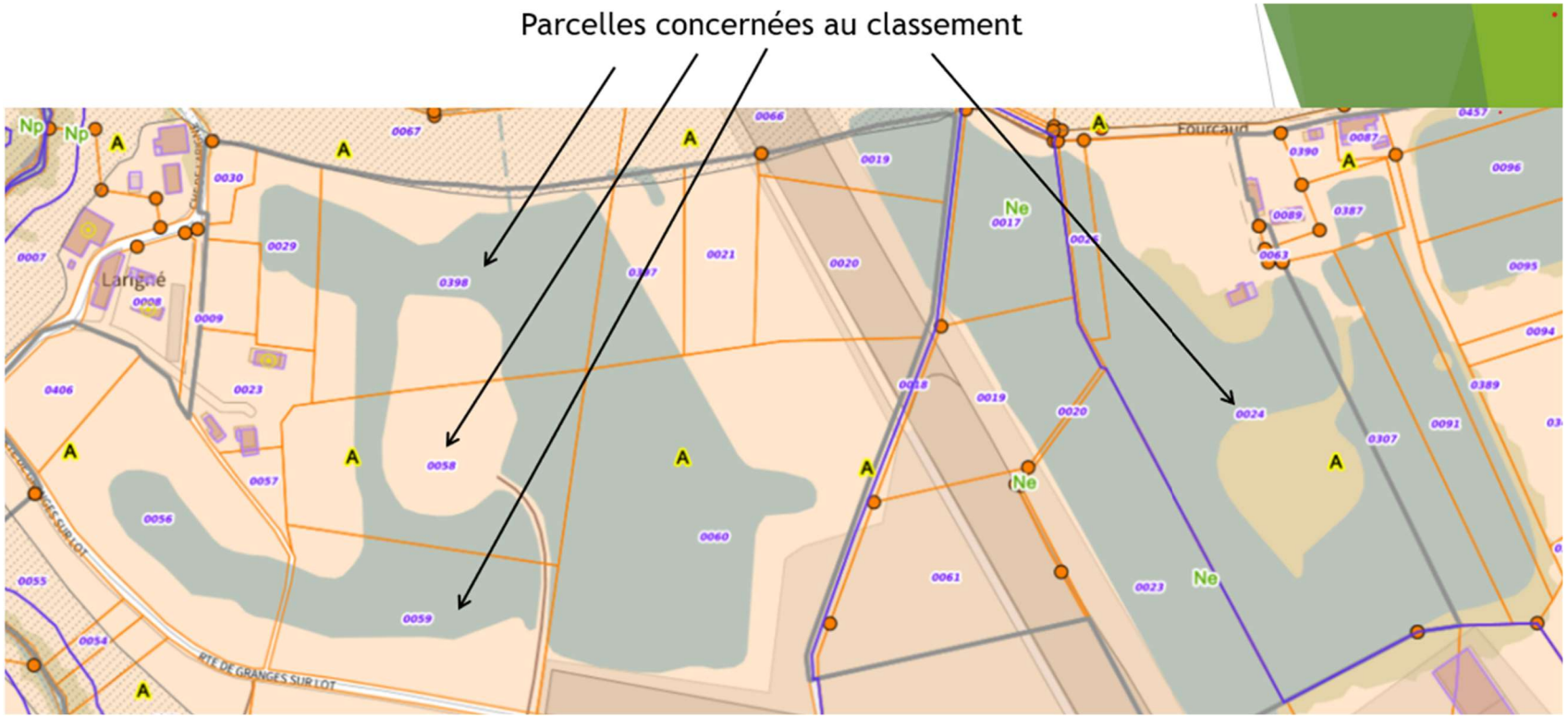
Louis MINETTO, futur gérant de la SARL ACL

Bordereau des pièces jointes

N° Pièce	Pièce	N° Page
0	Vu satellite google maps	4
1	Parcelles cadastrales	5
2	Plan de situation avec repérage des cinq parcelles dont le classement est demandé.	6
3	Tableau des parcelles	7
4	Plan de masse / croquis d'implantation : grange (accueil), sanitaires, emplacement de pêche	8
5	Extrait du règlement graphique du PLUi arrêté (parcelles ZA 0024, A 0058, A 0059, A 0398) et légende	9
6	Photos datées : grange (murs en pierre), étangs, chemin d'accès, emplacements prévus	10
7	Extrait de la promesse de vente signée le 17 juin 2026	11
8	Projet de statuts de la SARL ACL (Kbis après immatriculation), prévisionnel sommaire	12


Le Segnoles
Ecuries Kauffer
La Bausse
SAINT-MARTIN
MUSQUET
LA GAZAILLE
L'ALLÉE
LÉSIGNE
LISLE
Le Lot
Ferme et Musée du Pruneau
GRANGES
ROUBILLON
Granges-sur-Lot
Rue Grand'rue
GOUNEAU
Le Temple-sur-Lot
BARDET
CHARRIÈRE
COUADILLE
ROUBY
LE MARAIS
SAS CASSAGNE MECANIQUE
LES TOURNIÈS
LARIGNÉ
SEGNOLES
LACAZE
LARROQUE
LA GRANGE AUX CRÊPES
LA LÈNE
MARCHOL
FERRAN
ULM Delta Aquitaine
PICHARRY
LOCHES
BIOLOKLOCK
PINCEGUERRE


N
NL
A
Np
Ne
Langlé
Fourcaud
Segnole


Parcelles concernées au classement
Larigné
Fourcaud
RTE DE GRANGES SUR LOT

Parcelles objet de l'acquisition

Commune de Montpezat-d'Agenais (47190). Surfaces d'après le document de vente fourni.

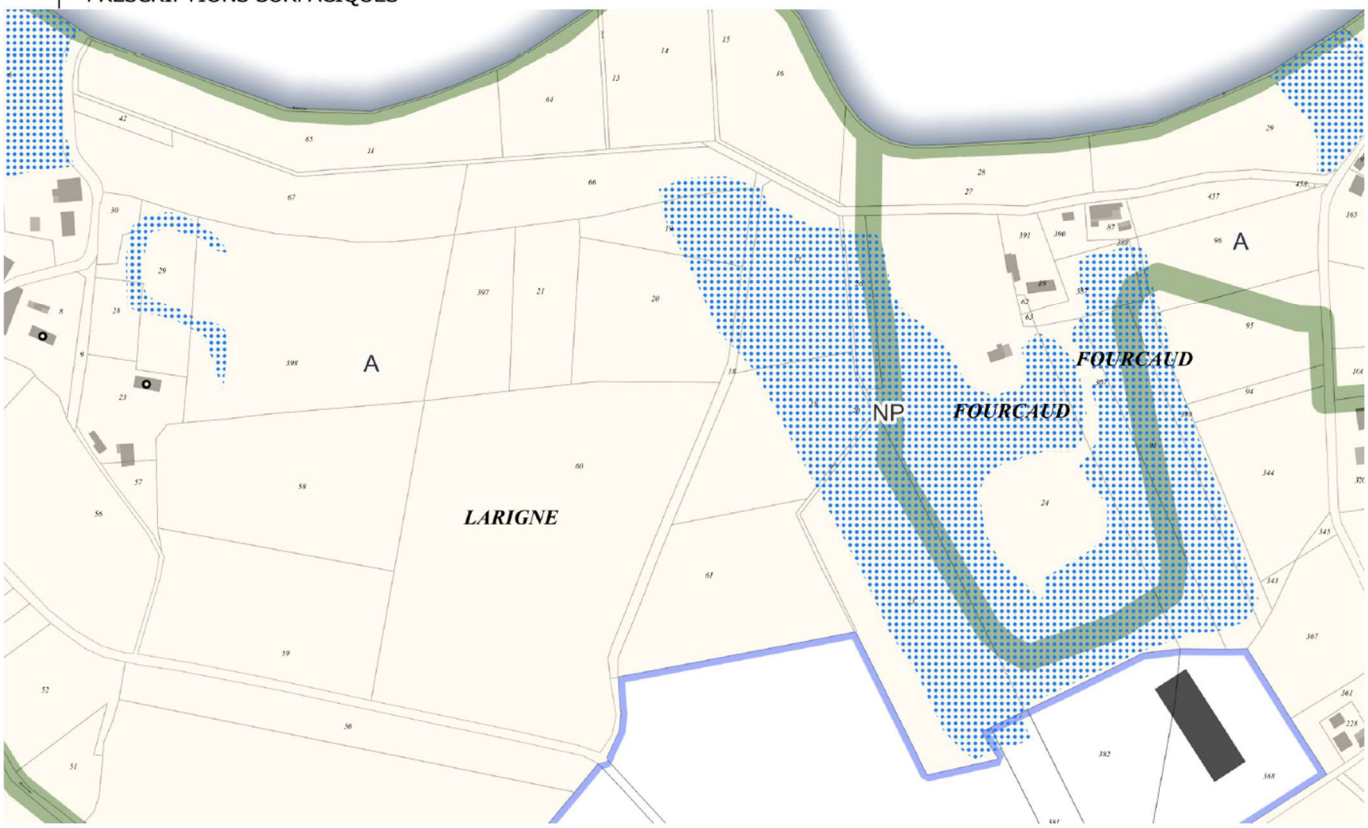
Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Surface (m²)	Observation
A	0030	Larigne	00 ha 13 a 10 ca	1 310	
A	0056	Larigne	01 ha 82 a 30 ca	18 230	
A	0058	Larigne	02 ha 01 a 50 ca	20 150	Étangs
A	0059	Larigne	01 ha 74 a 76 ca	17 476	Étangs
A	0091	Fourcaud	00 ha 93 a 05 ca	9 305	
A	0094	Segnoles	00 ha 16 a 17 ca	1 617	
A	0095	Segnoles	00 ha 87 a 04 ca	8 704	
A	0096	Segnoles	00 ha 83 a 70 ca	8 370	
A	0307	Fourcaud	00 ha 83 a 47 ca	8 347	
A	0343	Segnoles	00 ha 03 a 27 ca	327	
A	0344	Segnoles	00 ha 97 a 35 ca	9 735	
A	0345	Ferran	00 ha 03 a 27 ca	327	
A	0367	Ferran	00 ha 85 a 06 ca	8 506	
A	0387	Fourcaud	00 ha 30 a 99 ca	3 099	
A	0389	Fourcaud	00 ha 37 a 37 ca	3 737	
A	0398	Larigne	02 ha 49 a 95 ca	24 995	Étang
A	0457	Segnoles	00 ha 31 a 80 ca	3 180	
A	0458	Segnoles	00 ha 00 a 20 ca	20	
ZA	0024	Fourcaud	04 ha 67 a 10 ca	46 710	Grange (stockage, accueil, sanitaire), Etang, emplacement de pêche
ZA	0026	Fourcaud	00 ha 22 a 90 ca	2 290	
ZA	0042	Larigne	00 ha 09 a 50 ca	950	
ZA	0063	Fourcaud	00 ha 00 a 84 ca	84	
ZA	0067	Larigne	01 ha 51 a 45 ca	15 145	
Total (23 parcelles)				**212 614**	**≈ 21,26 ha**

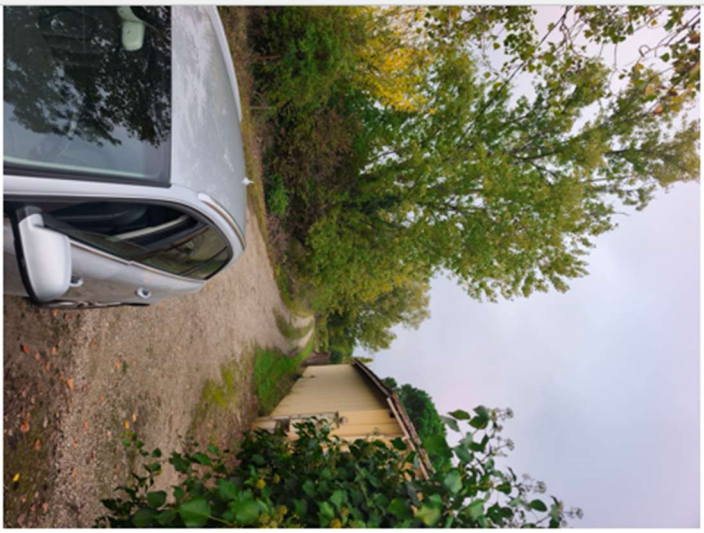
N
Lac 01 : 8 ha
Lac 09 : 10 ha
Lac 24 : 1 ha
Lac 01
Carpe de nuit
4 bis
Lac 09
Feeder
P
WC
Reserve
N1
N2
N3
N4
Carpe de nuit
Gabbing
Lac 24
Carpodrome

STECAL

- NA : STECAL permettant la construction d'abris à chevaux
- NC : STECAL permettant une activité de pension pour chat sur la commune de Saint-Laurent
- NE : STECAL permettant le développement de la base ULM de Montpezat
- NT : STECAL permettant les activités touristiques et de plein air pour lesquelles une extension mesurée est permise
- NX : STECAL permettant le développement des activités économiques existantes
- NR : STECAL pour le chateau de Bousquet et le chateau Lasfargues pour permettre des activités évenementielles au sein des bâtiments existants
- ND : STECAL pour la distillerie à Ambrus
- NS : STECAL pour un centre de bien-être sur la commune de Saint-Pierre-de-Buzet.

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

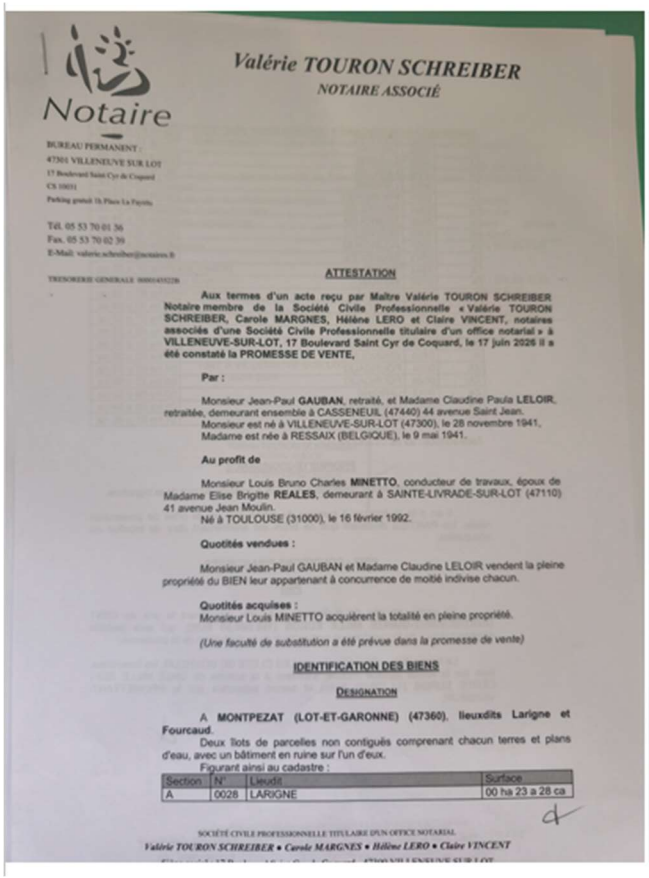












Notaire

Valérie TOURON SCHREIBER
NOTAIRE ASSOCIÉ

BUREAU PERMANENT :
47301 VILLENEUVE SUR LOT
17 Boulevard Saint Cyr de Coquard
CS 10031
Parking gratuit 1h Place La Fayette

Tél. 05 53 70 01 36
Fax. 05 53 70 02 39
E-Mail: valerie.schreiber@notaires.fr

TRESORERIE GENERALE 90001435228

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Valérie TOURON SCHREIBER Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Valérie TOURON SCHREIBER, Carole MARGNES, Hélène LERO et Claire VINCENT, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » à VILLENEUVE-SUR-LOT, 17 Boulevard Saint Cyr de Coquard, le 17 juin 2026 il a été constaté la PROMESSE DE VENTE,

Par :

Monsieur Jean-Paul **GAUBAN**, retraité, et Madame Claudine Paula **LELOIR**, retraitée, demeurant ensemble à CASSENEUIL (47440) 44 avenue Saint Jean.
Monsieur est né à VILLENEUVE-SUR-LOT (47300), le 28 novembre 1941,
Madame est née à RESSAIX (BELGIQUE), le 9 mai 1941.

Au profit de

Monsieur Louis Bruno Charles **MINETTO**, conducteur de travaux, époux de Madame Elise Brigitte **REALES**, demeurant à SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT (47110) 41 avenue Jean Moulin.
Né à TOULOUSE (31000), le 16 février 1992.

Quotités vendues :

Monsieur Jean-Paul GAUBAN et Madame Claudine LELOIR vendent la pleine propriété du BIEN leur appartenant à concurrence de moitié indivise chacun.

Quotités acquises :
Monsieur Louis MINETTO acquièrent la totalité en pleine propriété.

(Une faculté de substitution a été prévue dans la promesse de vente)

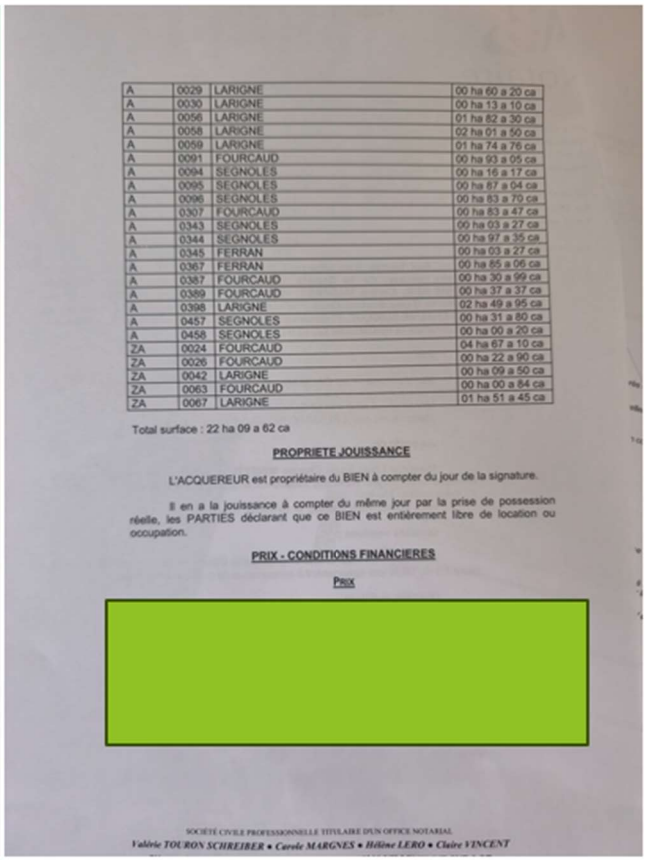
IDENTIFICATION DES BIENS

DESIGNATION

A **MONTPEZAT (LOT-ET-GARONNE) (47360), lieuxdits Larigne et Fourcaud**.
Deux îlots de parcelles non contiguës comprenant chacun terres et plans d'eau, avec un bâtiment en ruine sur l'un d'eux.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	0028	LARIGNE	00 ha 23 a 28 ca

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
Valérie TOURON SCHREIBER • Carole MARGNES • Hélène LERO • Claire VINCENT



A	0029	LARIGNE	00 ha 60 a 20 ca
A	0030	LARIGNE	00 ha 13 a 10 ca
A	0056	LARIGNE	01 ha 82 a 30 ca
A	0058	LARIGNE	02 ha 01 a 50 ca
A	0059	LARIGNE	01 ha 74 a 76 ca
A	0091	FOURCAUD	00 ha 93 a 05 ca
A	0094	SEGNOLES	00 ha 16 a 17 ca
A	0095	SEGNOLES	00 ha 67 a 04 ca
A	0096	SEGNOLES	00 ha 83 a 70 ca
A	0307	FOURCAUD	00 ha 83 a 47 ca
A	0343	SEGNOLES	00 ha 03 a 27 ca
A	0344	SEGNOLES	00 ha 97 a 35 ca
A	0345	FERRAN	00 ha 03 a 27 ca
A	0367	FERRAN	00 ha 85 a 06 ca
A	0387	FOURCAUD	00 ha 30 a 99 ca
A	0389	FOURCAUD	00 ha 37 a 37 ca
A	0398	LARIGNE	02 ha 49 a 95 ca
A	0457	SEGNOLES	00 ha 31 a 80 ca
A	0458	SEGNOLES	00 ha 00 a 20 ca
ZA	0024	FOURCAUD	04 ha 67 a 10 ca
ZA	0026	FOURCAUD	00 ha 22 a 90 ca
ZA	0042	LARIGNE	00 ha 09 a 50 ca
ZA	0063	FOURCAUD	00 ha 00 a 84 ca
ZA	0067	LARIGNE	01 ha 51 a 45 ca

Total surface : 22 ha 09 a 62 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.

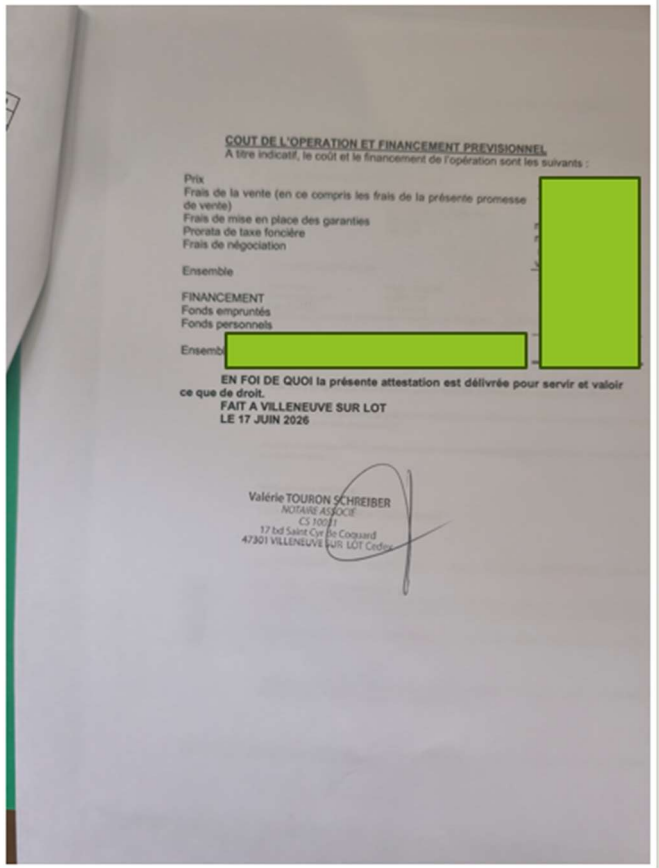
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

[redacted]

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
Valérie TOURON SCHREIBER • Carole MARGNES • Hélène LERO • Claire VINCENT



COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL
A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix
Frais de la vente (en ce compris les frais de la présente promesse de vente)
Frais de mise en place des garanties
Prorata de taxe foncière
Frais de négociation

Ensemble

FINANCEMENT
Fonds empruntés
Fonds personnels

Ensemble [redacted]

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A VILLENEUVE SUR LOT
LE 17 JUIN 2026

Valérie TOURON SCHREIBER
NOTAIRE ASSOCIE
CS 10031
17 bd Saint Cyr de Coquard
47301 VILLENEUVE SUR LOT Cedex

ARIA CARP LAKE
Société à responsabilité limitée
au capital de 10 000 euros
Siège social : 41 Avenue Jean Moulin
47110 SAINTE LIVRADE SUR LOT
Société en cours de formation

STATUTS CONSTITUTIFS

PROJET

LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Louis Bruno Charles MINETTO,
Né le 16 février 1992 à TOULOUSE (31),
De nationalité française,
Demeurant 41 Avenue Jean Moulin, 47110 STE LIVRADE SUR LOT,
marié avec Madame Elise MINETTO, née REALES le 05 août 1996 à VILLENEUVE SUR LOT (47), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de STE LIVRADE SUR LOT (47) le 04 août 2022, sans modification depuis,

et

Monsieur Anthony Jérôme COURRIÉ,
Né le 25 novembre 1982 à AGEN (47),
De nationalité française,
Demeurant 2226 Route de Granges sur Lot, 47360 MONTPEZAT,
marié avec Madame Céline Josiane COURRIÉ, née REBEL le 27 août 1985 à AGEN (47) de nationalité française sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MONTPEZAT le 13 février 2021, sans modification depuis,

Ont décidé de constituer entre eux une société à responsabilité limitée et ont adopté les statuts établis ci-après :