



# RAPPORT

Sylviane SCIPION, commissaire  
enquêteur

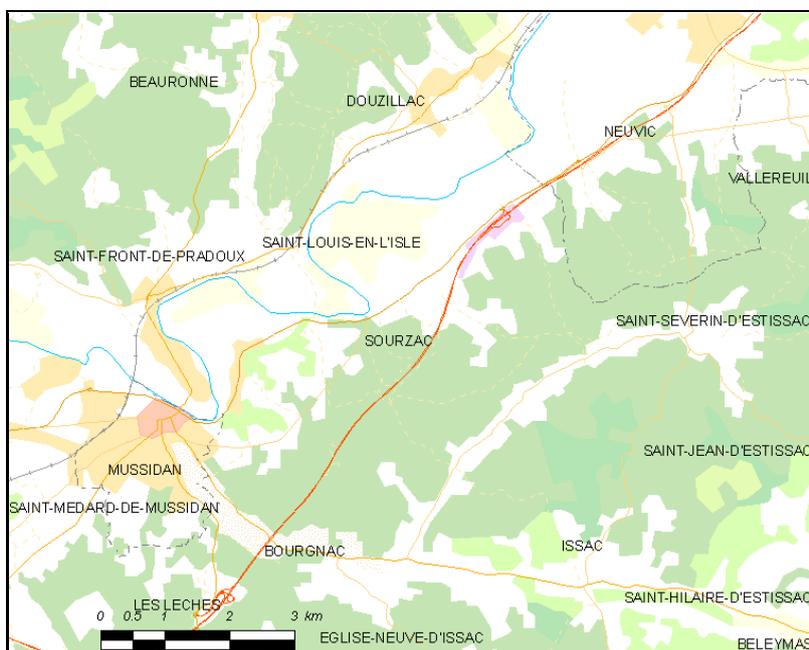
Enquête publique  
conjointe portant sur  
la déclaration d'utilité  
publique du projet de  
création d'un  
lotissement de mixité  
sociale sur la  
commune de Sourzac  
et parcellaire pour  
déterminer l'emprise  
nécessaire à sa  
réalisation

## 1ère PARTIE : Rapport de la commissaire enquêteur

### Préambule

La commune rurale de Sourzac, située à l'ouest du département de la Dordogne, entre Périgueux (à 35 kilomètres) et Bergerac (à 27 kilomètres), appartient à l'unité urbaine et au bassin de vie de Mussidan, regroupant six communes et 7 131 habitants, bien qu'elle soit membre de la communauté de communes Isle Vern Salembre, à laquelle elle a délégué de nombreuses compétences en matière d'action sociale, d'enfance jeunesse culture et sports, ainsi qu'en matière économique, urbanistique et de gestion environnementale et énergétique.

Elle est bordée, au nord et à l'ouest, par l'Isle, qui lui sert de frontière naturelle, et traversée par la Crempse, la Crempsoulie et d'autres cours d'eau qui forment un réseau hydraulique de 25 kilomètres. Elle est traversée par la départementale 6089 (ancienne route nationale 89 reliant les villes de Bordeaux et de Lyon) le long de laquelle l'essentiel de la partie urbanisée de la commune s'étend. Une barrière de péage de l'autoroute A89 y est également implantée. Elle est limitrophe de huit communes.



Sur une superficie de 23,37 kilomètres, la commune de Sourzac comptait 1111 habitants au recensement de 2020, chiffre en augmentation légère mais continue depuis la fin des années soixante, après une baisse ininterrompue à compter de la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, au cours duquel le nombre d'habitants a culminé à 1723, au recensement de 1846.

Au plan économique, la commune accueille plus de 105 établissements, essentiellement dans les secteurs du commerce, des services et de l'administration.

Elle possède un patrimoine historique et architectural non négligeable, avec plusieurs monuments classés ou inscrits aux monuments historiques (église Saint-Pierre-et-Paul, la grotte ornée de Gabillou, les jardins du Chaufourg).

3



Le patrimoine naturel est également important, avec un site « Natura 2000 » dans la vallée de l'Isle, propice au développement de certaines espèces animales (cistudes, écrevisses à pattes blanches, lamproies, aloses notamment) ; ainsi qu'une ZNIEFF de type 1 « La vallée de l'Isle de Neuvic à Saint-Louis-en-l'Isle » avec des prairies inondables accueillant une flore et une faune diversifiées ; ainsi que 2 sites remarquables inscrits : un tiers des 84 hectares de la zone protégée du château de Maupas et les abords immédiats de l'église entre l'Isle et la RD 6089.

## I. CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 1- Objet de l'enquête

Par arrêté n° BE-2023-06-08 du 26 juin 2023, monsieur le Préfet de la Dordogne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe :

- préalable à la déclaration d'utilité publique pour la création d'un lotissement de mixité sociale
- et parcellaire pour déterminer l'emprise nécessaire à sa réalisation.

L'enquête publique a été ouverte du mardi 18 juillet 2023 à 09 heures au jeudi 03 août 2023 à 17 heures.

### 2- Le cadre juridique

En application des principes de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, protégeant le « droit inaliénable et sacré » qu'est le droit à la propriété, la loi du 27 janvier 1804, promulguée le 6 février 1804, est le support de l'article 545 du Code civil qui stipule que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». La loi du 08 mars 1810 est le premier grand texte instaurant la procédure d'expropriation

pour utilité publique, qui ne peut avoir lieu qu'avec l'autorité de l'Etat et uniquement au bénéfice de l'Etat lui-même ou de différents acteurs publics ou de personnes privées chargées d'une mission de service public. Cette loi a été suivie de lois complémentaires ou ordonnances au cours du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle.

### **La procédure d'expropriation :**

Elle est régie par le Code de l'expropriation adopté en 1977 et largement remanié par l'ordonnance n° 2014-1345 du 06 novembre 2014.

Dans l'article L1 dudit code, il est indiqué que « *l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Les biens concernés sont ceux qui appartiennent à des personnes privées ou morales. L'expropriation peut être faite sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci.

L'expropriation ne peut intervenir que si elle a une **utilité publique**, laquelle est appréciée par la jurisprudence sous 3 conditions :

- Un projet réellement justifié
- Que la mise en place d'autres solutions (droit de préemption urbain, acquisition amiable) n'ait pu aboutir
- Que l'atteinte à la propriété privée ne soit pas disproportionnée à l'objectif poursuivi.

L'expropriation est considérée d'utilité publique si elle concerne la création d'un lotissement communal, d'espaces verts, d'établissements éducatifs, sociaux ou sanitaires ou l'amélioration de la voirie.

Elle comprend 2 phases :

- 1) Une phase administrative, qui se déroule elle-même en 2 procédures séparées dans le temps ou conjointes :
  - **L'enquête publique préalable à la DUP** est régie par le titre 1<sup>er</sup> du Livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'expropriation (articles R111-1 à R 112-24). Les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique y sont détaillées. L'article R112-1 confie la responsabilité de l'ouverture et de la responsabilité de l'enquête au préfet du département dans lequel est envisagé le projet.

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, si l'utilité publique du projet est identifiée, le préfet prend un arrêté de DUP, qui doit être affiché en mairie et est susceptible de recours devant le tribunal administratif compétent à compter de sa publication.

L'article R112-3 prévoit, par ailleurs, que « *dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet* ».

- **L'enquête parcellaire** qui suit l'enquête publique préalable à la DUP et a pour but d'identifier les propriétaires et de déterminer les parcelles concernées par l'expropriation. Elle est définie dans le chapitre 1<sup>er</sup> du titre 3 du Livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'expropriation (articles R131-4 à R131-14). L'alinéa 2 de l'article R131-1 stipule que l'enquête parcellaire peut être conduite dans le même temps que l'enquête publique préalable à la DUP.

Au vu des résultats de l'enquête parcellaire, le préfet peut déclarer cessibles les parcelles en prenant **un arrêté de cessibilité**.

L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 2) Une phase judiciaire (non obligatoire)

Une fois que le projet d'expropriation a été déclaré d'utilité publique et que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien, **le transfert de propriété** peut avoir lieu. Ce transfert de propriété peut se faire par accord amiable entre la personne publique et la personne expropriée. En l'absence d'accord, la personne publique peut saisir le juge de l'expropriation qui prononce une ordonnance d'expropriation (article L220-1 du Code de l'expropriation). Cette ordonnance est notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception. L'article L122-3 précise que cette « *ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation et pour incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme* ».

L'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique. Le bail signé par un locataire occupant prend également fin. En revanche, tant qu'il n'a pas été indemnisé par la personne publique, l'exproprié conserve la jouissance du bien. Ainsi, par exemple, si le bien était loué, le locataire doit verser non pas un loyer, mais une indemnité d'occupation à l'exproprié jusqu'à son départ.

### **3- Composition des dossiers**

3-1 Le dossier présenté au public, dans le cadre de l'enquête publique, était constitué de 15 pièces :

- 1) La délibération du conseil municipal de la commune n°2023-2501-04, en date du 25 janvier 2023 sollicitant du préfet de la Dordogne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de lotissement sur la parcelle cadastrée BE 133, au lieu-dit « Coutourou nord »
- 2) L'arrêté préfectoral BE-2023-06-08 de mise à l'enquête publique, en date du 26 juin 2023
- 3) L'avis d'enquête publique conjointe
- 4) La notice explicative rédigée par la mairie de Sourzac
- 5) Le plan de financement
- 6) Un plan de situation
- 7) Un extrait du plan communal à l'échelle 1/2344
- 8) Un extrait du plan communal à l'échelle 1/4579
- 9) Un extrait du zonage du site, au PLU de la commune à l'échelle 1/2500
- 10) Une vue du terrain depuis la rue Georges Brassens
- 11) Une vue du terrain depuis la rue Rosa Parks
- 12) Une vue aérienne du terrain
- 13) L'avant-projet n°1 du lotissement
- 14) Une projection du Syndicat Départemental d'Énergie concernant les lots à alimenter en énergie

## 15) L'avis des domaines sur la valeur vénale

3-2 Le dossier présenté au public, dans le cadre de l'enquête parcellaire, était constitué de 5 pièces :

- 1) La délibération du conseil municipal de la commune n°2023-2501-04, en date du 25 janvier 2023 sollicitant du préfet de la Dordogne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de lotissement sur la parcelle cadastrée BE 133, au lieu-dit « Coutourou nord »
- 2) L'arrêté préfectoral N° BE-2023-06-08 de mise à l'enquête publique, en date du 26 juin 2023
- 3) L'avis d'enquête publique conjointe
- 4) Un plan indiquant le projet de lotissement et l'acquisition en cours
- 5) Un état parcellaire

### **4- Le projet de création d'un lotissement de mixité sociale au lieu-dit « Coutourou nord »**

#### **4-1 Description du projet**

##### **4-1-1 Genèse du projet**

La commune de Sourzac bénéficie de la proximité des infrastructures routières (routes départementales D 6089 et D 709, autoroute A89) et ferroviaires (liaisons vers Périgueux et Bordeaux) et de la présence de la voie verte pour les déplacements à mobilité douce.

La commune, dont la superficie est environ 6 fois supérieure à celle de la ville voisine de Mussidan, avait inscrit dans son Plan Local d'Urbanisme, adopté en 2008, la parcelle en zone à urbaniser (ZAU2), pour répondre aux besoins en logements induits par l'activité économique qui se développe sur la commune et dans l'aire d'attraction de Mussidan. Le classement en zone à urbaniser a eu pour effet de rendre cette parcelle agricole en grande partie constructible.

La municipalité poursuit donc son objectif de créer un lotissement de mixité sociale, permettant l'accès à la propriété pour la majorité des lots et la location sociale pour quelques lots, qui pourraient être réservés par un office HLM.

Ce lotissement, de taille modeste, dans un environnement peu dense, serait protégé de l'axe structurant de la RD 6089 par un espace paysager sur la surface de la marge de recul de 35m<sup>2</sup> imposée par le PLU. Y serait intégré un espace vert, avec une aire de jeux, le long de la voie intérieure au lotissement, elle-même à créer. Le projet permet le déplacement de l'aire d'apport volontaire des déchets ménagers, actuellement située sur la rue Georges Brassens, à l'angle de la rue Jean Ferrat, et qui serait installée sur la parcelle, dans un espace végétalisé avec une voie de desserte pour la dépose des sacs, rue Rosa Parks, à l'angle de la rue Georges Brassens.

Enfin, il est à noter, l'emplacement réservé n°3 au PLU, situé à l'angle de l'avenue Simone Veil et de la rue Rosa Parks, au profit du département de la Dordogne, afin d'y créer un giratoire.



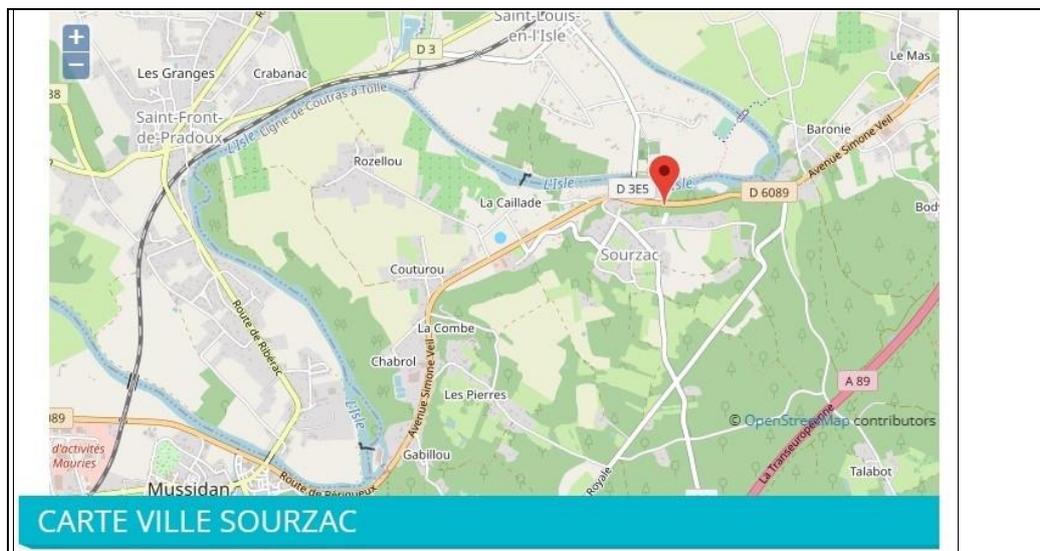
Projet de lotissement

Le PLU de la communauté de communes étant en cours d'élaboration, la municipalité a demandé le classement de la parcelle concernée par ce projet en zone 1AU.

4-1-2 Localisation du site

La parcelle est située au droit de l'avenue Simone Veil, au lieu-dit « Coutourou nord ». Elle a une superficie de 27 270m<sup>2</sup>. La commune a choisi la parcelle BE 133 du fait de sa proximité avec la RD 6089, qu'elle borde au sud et compte tenu des trois voies communales adjacentes raccordées au réseau d'assainissement. Cette parcelle est classée en zone 2 AU, au PLU communal adopté en 2008 et révisé pour la dernière fois en 2021.

La parcelle est proche de la mairie. Elle est distante de l'école primaire d'environ 1km. Elle se situe à un peu moins de 2,2 km du centre de la ville voisine, Mussidan, dans l'aire urbaine de laquelle se situe la commune de Sourzac.



La parcelle apparait avec un point bleu. La bulle rouge situe la mairie de Sourzac

### 4-1-3 Effet sur l'environnement

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement, à la fois en raison de sa dimension modeste et de la surface du terrain d'assiette, inférieure au seuil de 5 ha.

## 4-2 Analyse du projet

### 4-2-1 Comptabilité avec les documents d'urbanisme

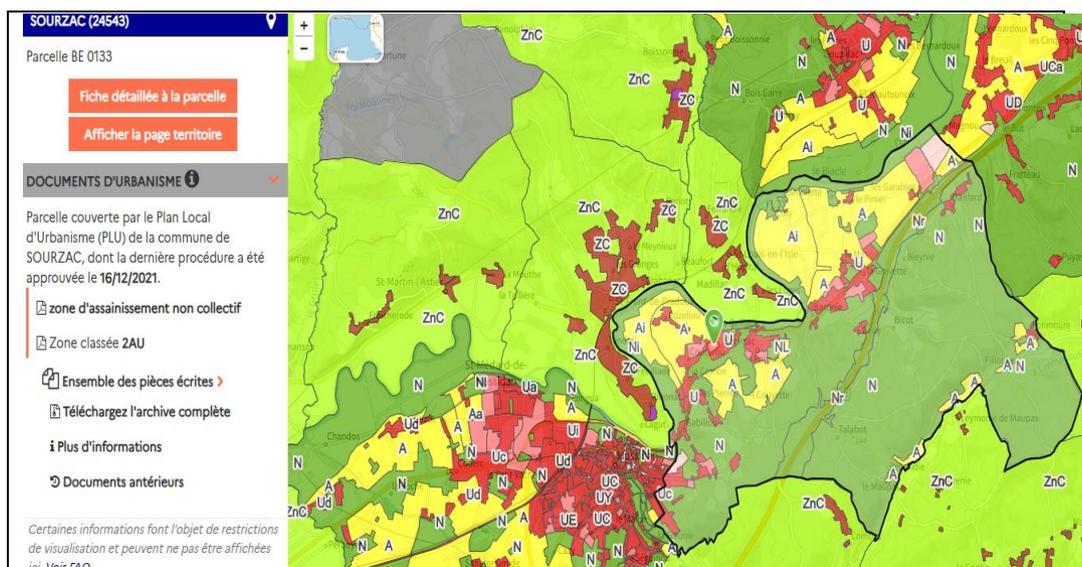
La commune de Sourzac est membre de la communauté de communes Isle- Vern-Salembre (CCIVS), à laquelle elle a délégué la compétence urbanisme. La CCIVS élabore depuis 2015 son projet de PLUi, qui devrait dès son approbation, prévue en 2024, remplacer les PLU et cartes communales des 16 communes adhérentes à la CCIVS. En l'attente, le PLU de Sourzac s'applique et définit notamment le droit des sols dans la commune.

Enfin, la CCIVS est elle-même dans le périmètre du Syndicat Mixte du Pays de l'isle, regroupant 4 communautés d'agglomération ou de communes (Le Grand Périgueux, la CCIVS, la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord (CCICP), et la communauté de communes Isle Double Landais-CCIDL), soit plus de 150 000 habitants sur 2000km<sup>2</sup>. Le syndicat mixte est en cours d'élaboration de son schéma de cohérence territoriale (SCOT), qui est un projet d'aménagement et de développement du territoire pour un horizon d'une vingtaine d'années.

Le projet de lotissement prévoit la commercialisation de 15 à 16 parcelles, pour le l'habitat individuel en accession à la propriété et pour du locatif social.

La superficie de chacun des lots sera entre 900 et 1100 m<sup>2</sup>, pour des constructions d'environ 100m<sup>2</sup>.

Ce projet aura comme conséquence de renforcer la vocation urbaine de ce secteur, et de renforcer l'attractivité résidentielle, comme préconisé dans le PLU de Sourzac.



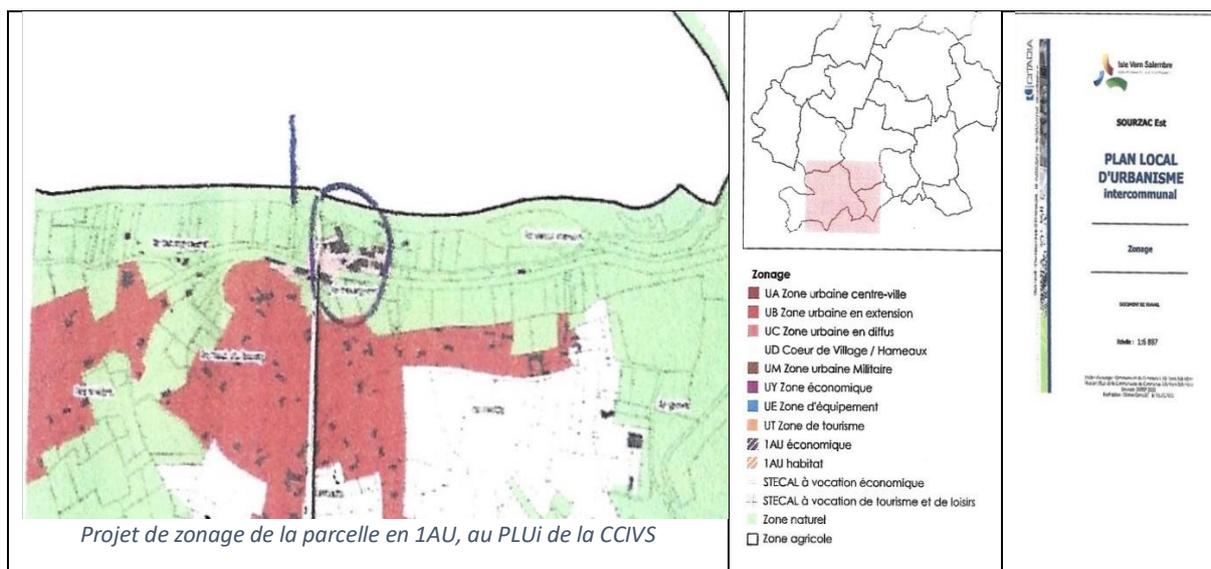
Classement de la parcelle au PLU

⇒ **Le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune**

La CCIVS est en cours d'élaboration du PLUi qui devrait être adopté en 2024. L'étude a commencé en 2015. Les objectifs, le diagnostic et le PADD ont été mis en ligne sur le site Internet de la communauté de communes. Des réunions publiques et une enquête publique seront prochainement organisées pour informer et concerter la population.

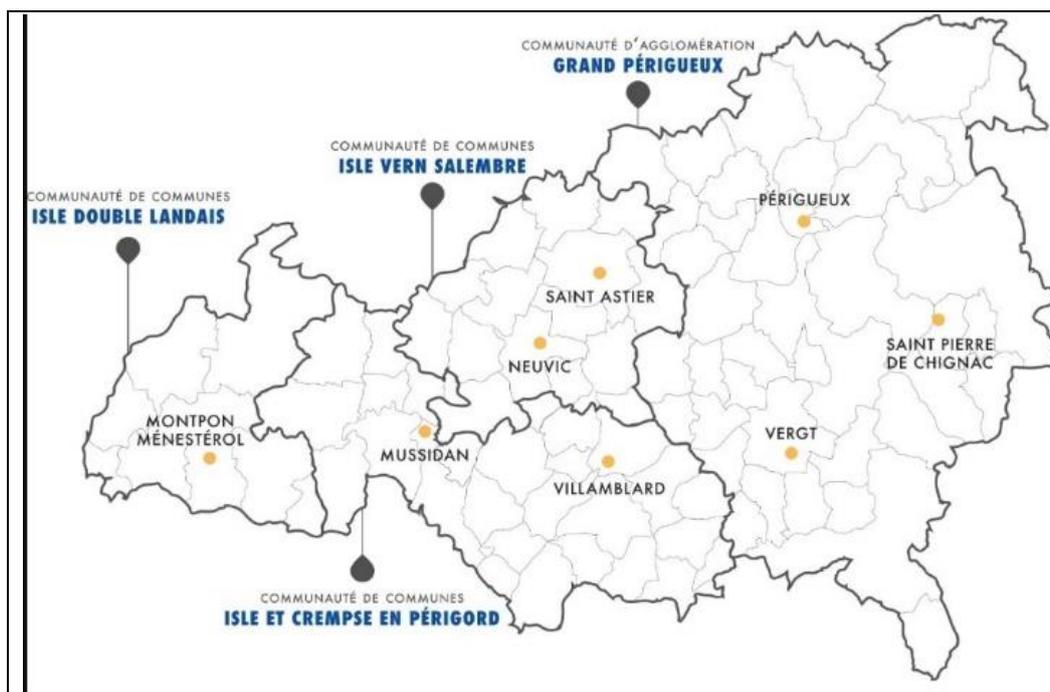
Parmi les objectifs du PLUi en cours d'élaboration, figurent :

- la volonté de favoriser le renouvellement des populations (objectif n°4) :
  - Créer les conditions d'un maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population
  - Développer le parc locatif, y compris social, sur les communes disposant d'une école et de services
  - Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain de chaque commune
- la nécessité de maîtriser la consommation foncière (objectif n°5) :
  - Diversifier les formes urbaines tout en favorisant une plus grande densité (individuel groupé, semi-collectifs...)
  - Limiter le nombre de zones à urbaniser mais avoir une action forte, volontariste (maîtrise foncière, ZAC...) et qualitative sur des secteurs ciblés



⇒ **Le projet est compatible avec le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la CCIVS**

Le projet de SCOT de la Vallée de l'Isle est en cours d'élaboration. Il a fait l'objet d'une enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 5 juillet 2023. Les territoires concernés sont très divers, de Périgueux aux petites communes rurales peu denses.



Territoire du Pays de la Vallée de l'Isle

Dans l'objectif affirmé de faire valoir la qualité de vie et soutenir de nouvelles conditions d'accueil, le développement d'une campagne habitée et vivante est particulièrement ciblé, avec en particulier la *volonté de s'appuyer sur ces lieux de vie et d'exploitation pour les maintenir et les consolider, mais aussi pour faire valoir les possibilités d'installation, à l'échelle du territoire, parfois même en alternative à l'urbain.*

⇒ **Le projet est compatible avec le projet de SCOT du Pays de la Vallée de l'Isle**

#### 4-2-2 Les besoins de la commune

La commune de Sourzac a la particularité d'être incluse dans le bassin de vie de Mussidan, qu'elle jouxte, sans appartenir à l'intercommunalité qui s'est formée autour de cette ville. Elle se trouve donc presque enclavée dans le territoire de la CCIP, à la jonction des deux intercommunalités, proche des services publics, des activités économiques et commerciales, ainsi que des moyens de transport qui y existent. Sa superficie, très étendue, et sa densité de population très faible sont des atouts pour son propre développement et celui des communautés de communes.

Contrairement à la plupart des communes de la Dordogne, Sourzac voit sa population augmenter, de façon légère mais continue, depuis plusieurs décennies, marque de son dynamisme. La courbe démographique montre néanmoins un vieillissement de la population, qui ne peut que s'accroître du fait du mode d'occupation de son parc de logements, à 80% par des propriétaires occupants, avec un faible taux de rotation.

Ceci offre peu d'opportunités de répondre aux besoins nouveaux de la commune et du territoire, engendrés par les implantations économiques existantes (centre de tri

postal, etc.) et celles à venir avec la création, par la CCIVS, du parc d'activités de Ganfard (27 hectares), près de l'échangeur 13bis de l'autoroute A89. L'arrivée, à terme, de nouvelles entreprises va accélérer le besoin en logements afin d'héberger sur la commune les futurs employés et leurs familles.

C'est aussi pourquoi, la CCIVS et la commune portent aussi le projet de construction d'une nouvelle école.

#### 4-3 Coût financier

L'appréciation sommaire des dépenses inclut les coûts liés à l'acquisition de la parcelle (prix d'achat, frais de notaires et annexes) et les coûts des travaux d'aménagement et de raccordement aux différents réseaux, pour un total estimé, en 2020, à 339 690 euros (renforcement du réseau d'électricité compris).

Le coût d'acquisition du terrain, proposé à 80 000 euros au propriétaire en 2020, a été confirmé par le service des Domaines en avril 2023, avec une marge d'appréciation à la hausse ou à la baisse de 10%. Le service des domaines indique que les droits à construire sur la parcelle ont été fortement limités par deux éléments :

- ✓ Le retrait de 35 mètres par rapport à la route départementale (indiqué plus haut)
- ✓ La déqualification en zone constructible d'une partie de la parcelle, le classement en zone 2AU ayant plus de 9 ans sans avoir fait l'objet d'une acquisition par la commune

De ce fait, et après comparaison avec les valeurs médiane et moyenne des terrains à bâtir situés en zone à urbaniser à proximité, la valeur unitaire au m<sup>2</sup> a été portée à 3€/m<sup>2</sup>.

Le prix de vente des parcelles n'est pas précisé, le maire indiquant qu'il sera fixé une fois l'ensemble des coûts réels connus, l'objectif étant que l'opération ne grève pas les finances de la commune, tout en permettant l'accès à la propriété pour des primo accédants, à un coût abordable.

#### 5- Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable au dépôt du dossier de demande d'expropriation de la parcelle BE 133 Il est cependant à noter que cette parcelle a été classée en zone à urbaniser future (ZAU2) dans le PLU approuvé en 2016, et pour lequel une concertation est prévue par les textes.

## II. L'organisation et le déroulement de l'enquête

### 1- Désignation des commissaires enquêteurs

Par courrier, en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, le préfet de la Dordogne demandait au tribunal administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur, pour une enquête publique conjointe préalable

à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'acquisition d'une parcelle située sur la commune de Sourzac pour un projet de création d'un lotissement de mixité sociale. Par décision du 12 juin 2023, n° E23000060/33, la présidente du tribunal administratif de Bordeaux me désignait en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et M. Pierre RAYMOND, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour mener cette enquête, en application de l'article L123-4 du Code de l'environnement.

## **2- Les modalités de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du 18 juillet 2023 à 09 heures au 03 août 2023 à 17 heures, ainsi que prévu par l'arrêté n° BE -2023-06-08, pris par monsieur le préfet de la Dordogne, le 26 juin 2023.

## **3- Rédaction et contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête**

L'arrêté du préfet de la Dordogne n° BE-2023-06-08 porte ouverture de l'enquête publique conjointe, dans le cadre d'une procédure d'expropriation, :

- Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un lotissement de mixité sociale sur la commune de Sourzac
- Et parcellaire pour déterminer l'emprise nécessaire à sa réalisation.

L'enquête est ouverte pour une durée de 17 jours, du mardi 18 juillet 2023 à 9 heures au 03 août 2023 à 17h heures. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Sourzac. Le calendrier des permanences tenues par la commissaire enquêtrice, afin de recevoir le public, est indiqué dans l'article 2. La publicité de l'enquête est indiquée à l'article 3, l'avis d'enquête publique devant être publié huit jours au moins avant le début des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, par voie d'affiches, sur le site du projet, et sur le territoire de la mairie de Sourzac.

Dans ses articles 4 et 5, l'arrêté prévoit que les dossiers d'enquête, ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles, doivent être tenus à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que sous forme dématérialisée, sur le site de la préfecture. Y sont énumérées les dispositions prises pour que le public puisse déposer ses observations et propositions. Au-delà de la possibilité de consigner celles-ci sur les registres tenus à disposition en mairie de Sourzac, et par voie postale, et conformément aux dispositions relatives à la dématérialisation des actes administratifs, des liens électroniques permettant de consulter ou télécharger le dossier d'enquête, pendant la durée de l'enquête, sont mis en place. Le dossier d'enquête a été publié sur le site Internet des services de l'Etat en Dordogne.

Conformément aux textes en vigueur, les articles 6, 7 et 8 prévoient, dans le cadre de l'enquête parcellaire, la notification individuelle au propriétaire de l'ouverture de l'enquête, la recherche de l'identité des propriétaires et la notification de l'arrêté préfectoral à ceux-ci.

L'arrêté indique par ailleurs les éléments relatifs à la clôture de l'enquête et aux délais impartis pour la remise au préfet du dossier et du registre, assortis du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier et du registre, assortis de son procès-verbal et avis pour l'enquête parcellaire.

## **4- Information du public**

### **➤ Publicité légale**

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé :

- Conformément aux textes en vigueur, au siège de la mairie de Sourzac,
- Sur les 32 panneaux d'affichage de la commune situés dans les différents lieux-dits.

- Sur le site du projet, où 2 panneaux ont été apposés au plus près de la RD 6089, avenue Simone Veil, et rue Jean Ferrat, près du site d'apport volontaire du SMECTOM.

J'ai vérifié sur place, le mardi 11 juillet, en mairie et sur le site, la réalité de l'affichage dans les délais réglementaires (cf. photos ci-dessous prises par mes soins). Le certificat d'affichage établi par le maire figure en annexe du présent rapport.

La préfecture de la Dordogne, la mairie de Sourzac, ainsi que la communauté de communes (CCVIS) ont également publié l'avis d'enquête sur leur site Internet. Il a été également relayé sur le site Internet « Notre territoire ».

La préfecture de la Dordogne a fait diffuser l'avis d'enquête une première fois le 30 juin, et une deuxième fois le vendredi 21 juillet, dans le quotidien « Sud-Ouest », dans l'édition départementale de la Dordogne, et dans l'hebdomadaire « Réussir le Périgord », conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté organisant l'enquête publique. La copie de ces insertions figure dans les annexes du présent rapport.

Les dossiers d'enquête ont, par ailleurs, été mis en ligne sur le site de la préfecture le 11 juillet 2023.



*Affichage réalisé en mairie*

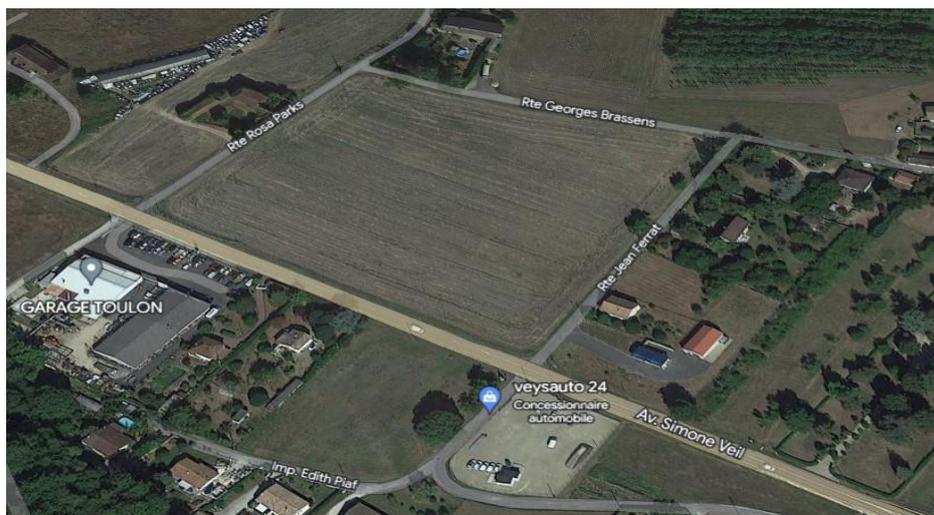
*Affichage sur le site du projet de lotissement de mixité sociale*



Site Internet de la commune de Sourzac (capture d'écran)

## 5- Contacts préalables et visites sur place

- ✓ Dès le 14 juin 2023 les contacts ont été établis avec le bureau de l'Environnement de la préfecture de la Dordogne et les dossiers d'enquête m'ont été transmis, ainsi qu'à mon suppléant, via une plateforme de transfert de données sécurisée. Le mardi 20 juin, une réunion de travail avec madame GEYSSON, gestionnaire enquêtes publiques et ICPE au sein du bureau de l'Environnement, m'a permis d'appréhender les grandes lignes des dossiers qui m'ont été remis, sous forme papier, et l'organisation de l'enquête a été finalisée.
- ✓ J'ai également rencontré monsieur Philippe PERLUMIERE, maire de la commune de Sourzac, le lundi 26 juin 2023. Il m'a exposé le projet de création d'un lotissement de mixité sociale sur sa commune, le contexte dans lequel ce projet a vu le jour, notamment le développement économique de la commune et des communes environnantes, le besoin de logements en accession à la propriété ou en locatif, à des prix abordables, les différentes hypothèses envisagées, en lien avec l'adoption des documents d'urbanisme (PLU de la commune, PLUi en cours d'élaboration). Il m'a indiqué les raisons pour lesquelles la commune avait sollicité de la préfecture le lancement d'une procédure d'expropriation, les négociations à l'amiable avec le propriétaire ayant cessé brutalement à un stade avancé du processus de vente devant notaire.  
Il m'a expliqué les raisons du choix du terrain ciblé pour cette opération, compte tenu de sa localisation, des raccordements aux différents réseaux existant à proximité et son classement au prochain PLUi.  
Nous avons abordé ensuite, en présence de la secrétaire de mairie, l'organisation concrète des permanences et les dispositions à prendre en termes de publicité.  
A l'issue du rendez-vous, je me suis rendue sur les lieux pour visualiser les informations qui m'avaient été données.



- ✓ Dès le 4 juillet, j'ai contacté la communauté de communes (CCIVS) pour un rendez-vous. Le mercredi 26 juillet 2023, j'ai rencontré M. Jean-Luc RICAUD, directeur de la politique du territoire à la Communauté de communes Isle Vern Salembre (CCVIS), qui m'a indiqué que le SCOT du pays de l'Isle en Périgord, qui concerne le territoire de quatre communautés de communes, dont la CCIVS, a été arrêté en décembre 2012. L'enquête publique préalable à son approbation vient de se terminer. De même, le PLUi de la communauté de communes, qui remplacera à terme les documents d'urbanisme des communes (PLU et cartes communales) est en cours d'élaboration, la procédure pour son approbation devant aboutir en 2025. Le projet de la commune de Sourzac est en adéquation avec les objectifs fixés dans ces deux documents et les nécessités de développement des territoires que la commune jouxte, aussi bien Mussidan, à l'ouest, qui ne peut se développer par manque de superficie, que la CC à l'est. Il m'indique que le président de la CCVIS va me faire parvenir un courrier, dans le cadre de l'enquête en cours.
- ✓ A plusieurs reprises, j'ai tenté de contacter M. Thierry LAURIERE, propriétaire du terrain concerné par le projet de DUP, par téléphone. Mes appels n'ont pas pu aboutir, la messagerie du téléphone étant fermée. J'ai enfin pu le rencontrer lors de la 3<sup>ème</sup> permanence, au cours de laquelle il m'a exposé son point de vue et les raisons de son changement d'avis.

## **6- Mise à disposition des dossiers et des registres d'enquête**

Les dossiers et les registres d'enquête (à feuillets non mobiles) ont été côtés et paraphés par mes soins lundi 17 juillet, dans la matinée.

Ils ont été tenus, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie, à la disposition du public.

## **7- Organisation et tenue des permanences**

Trois permanences ont été tenues, à la mairie de Sourzac (siège de l'enquête), aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public, sur une durée totale de 17 jours. La mairie

est ouverte du lundi au vendredi de 9h à 12h, et de 13h15 à 17h30. Les permanences ont été réparties sur plusieurs jours de la semaine, pour faciliter la participation du public.

J'ai donc reçu le public comme suit :

Date	Horaire
Mardi 18 juillet	De 9 heures à 12heures
Mercredi 26 juillet	De 9 heures à 12 heures
Jeudi 03 août	De 14 heures à 17 heures

- Permanence du 18 juillet 2023  
Il n'y a pas eu de public
- Dans l'intervalle entre 2 permanences, 1 inscription a été portée sur le registre d'enquête DUP
- Permanence du 26 juillet 2023
  - 3 personnes sont venues faire part de leur opposition au projet. Deux d'entre elles, ont déposé un courrier, assorti de plusieurs annexes.
  - 1 quatrième personne s'est déplacée, mais, n'ayant pu attendre la fin des entretiens avec les personnes déjà présentes, est repartie.
  - Une adjointe au maire est passée à la permanence pour expliquer l'intérêt du projet.
- Dans l'intervalle entre les deux permanences, 7 inscriptions ont été faites sur le registre, accompagnées de 8 documents, y compris le fil d'actualité d'un compte Facebook mettant en ligne une pétition contre le projet.
- Lors de la troisième et dernière permanence, le 03 août 2023 :
  - 5 personnes (dont le propriétaire du terrain) sont venues, tour à tour, discuter et noter leurs observations et (ou) remettre des courriers ;
  - 2 membres de la municipalité ont également tenu à faire des observations orales sur le projet ;
  - 8 personnes, qui se sont présentés comme membres d'un « collectif constitué contre la création d'un lotissement à Sourzac » ont souhaité s'exprimer ensemble sur le projet et ont remis et commenté une pétition, signée par 106 habitants du village ;
  - Soit, en tout, 20 passages (certaines personnes étant venues à plusieurs reprises).

Au total, 15 observations écrites ont été portées sur le registre (dont 3 par le maire de la commune) et 3 observations orales ont été faites lors des permanences, 4 courriers (parfois accompagnés de documents) remis lors des permanences ou à l'accueil de la mairie, 1 courrier électronique adressé à la commissaire enquêtrice, et 1 pétition, signée par 128 personnes, m'a été remise lors de la dernière permanence. On peut considérer que, d'une façon ou d'une autre, plus d'une centaine de personnes ont participé à l'enquête.

## **8- Clôture des enquêtes publiques**

L'enquête a été clôturée le jeudi 03 août 2023, conformément aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté préfectoral n° BE 2022-03-08. A l'issue de la dernière permanence, en présence de monsieur le maire, j'ai clos et signé les registres d'enquête qui m'ont été transférés immédiatement.

## **9- Communication des observations**

J'ai transmis à monsieur le maire de la commune de Sourzac, lors d'une entrevue le mercredi 9 août en matinée, et le lendemain par voie électronique, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales du public.

Ce document, annexé au présent rapport, a permis de porter à la connaissance du maire l'ensemble des thématiques abordées dans les observations du public. Il avait également pour objet de faire préciser la position de la commune sur certains aspects du dossier, qui méritaient clarification. Le mémoire en réponse du maire m'est parvenu, par courrier électronique, le 21 août 2023 à 15heures 55, dans les délais impartis.

## **10- Avis du conseil municipal et de la communauté de communes**

- **L'avis de la commune de Sourzac** figure dans la notice explicative, dans le dossier d'enquête, dans laquelle le maire indique :
- ✓ Que la commune de Sourzac est très bien desservie s'agissant des liaisons routières (la RD6089 reliant Périgueux à Bordeaux ; à proximité de la commune, la RD 709 en interconnexion routière entre les villes d'Angoulême et de Bergerac ; le demi-échangeur de Mussidan-Est de l'autoroute A89) ainsi que ferroviaires (les villes de Périgueux, Brive, Limoges et Bordeaux accessibles depuis la gare de Mussidan à 3,6 km) et bientôt liaison douce jusqu'à la gare de Mussidan avec la présence proche de la voie verte.
  - ✓ Que la commune, dont la superficie est plus de 6 fois supérieure à celle de la commune de Mussidan, a une population en légère et régulière augmentation, un parc immobilier composé essentiellement de logements occupés par leurs propriétaires et peu de logements locatifs.
  - ✓ Que la municipalité prévoit une augmentation des besoins en logement du fait des activités économiques existantes ou prévues sur la commune, d'où sa volonté de créer un lotissement permettant de réserver quelques lots pour de l'habitat social.
  - ✓ Que le choix de la parcelle concernée a été fait en tenant compte des quatre voiries la bordant (dont la RD 6089), des réseaux présents à proximité (eau, assainissement, électricité, sous réserve de renforcement pour celle-ci) et des contraintes actuelles de la vocation agricole du terrain à proximité des voies la ceinturant des quatre côtés.
  - ✓ Que la superficie des lots envisagés, conforme aux critères de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, permettra de pondérer les coûts des terrains destinés à la construction.
  - ✓ Que les infrastructures en matière de services publics (crèche, centre de loisirs, établissements scolaires) sur le territoire de la commune ou à proximité sont suffisantes pour accueillir ces nouvelles populations. La construction d'une nouvelle école est, par ailleurs, programmée.

- ✓ Que le projet d'acquisition du terrain a été acté depuis plus de deux ans avec le propriétaire, favorable dans un 1<sup>er</sup> temps, puis, après plusieurs relances, suspendant la vente pour des raisons financières, alors que le prix proposé (et qui avait fait l'objet d'un accord initial devant notaire) est en adéquation avec la moyenne des transactions réalisées dans les communes environnantes.
- ✓ Que cet accord amiable n'ayant finalement pu être trouvé, la commune a été contrainte d'engager une procédure d'utilité publique pour son acquisition.

Le conseil municipal a délibéré en ce sens, le 16 février 2023, à l'unanimité des 13 membres présents ou représentés sur les 15 en exercice, afin de lancer la procédure, et notamment l'enquête publique.

- **La communauté de communes Isle-Vern-Salembre (CCIVS)** m'a communiqué, par courrier en date du 26 juillet 2023, **son avis très favorable** au projet de création d'un lotissement de mixité sociale sur la parcelle cadastrée BE 133 sur la commune de Sourzac. Elle indique :
  - Que ce projet s'inscrit totalement dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée de l'Isle et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la CCIVS en cours d'élaboration, lesquels ont fixé pour la commune de Sourzac des objectifs de construction de 70 logements pour les 10 ans à venir (7 logements par an).
  - Que ce terrain est identifié au PLUI comme principal secteur de développement pour l'habitat dans la commune
  - Que la CCVIS mise sur la commune de Sourzac, dont la superficie est très importante, pour son avenir économique, notamment par la création de la zone d'activités de Ganfard (27 hectares, près de l'échangeur de l'autoroute A 89)
  - Que la communauté de communes porte le projet d'une nouvelle école à Sourzac permettant de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de scolarisation
  - Que le choix du terrain pour ce lotissement lui semble pertinent par sa localisation, sa desserte et ses raccordements.
- **Le département de la Dordogne a émis un avis favorable** s'agissant de l'accès à la route départementale 6089, pour les constructions de ce lotissement via les voies existantes.

### III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES SUR LE REGISTRE DE L'ENQUETE DUP

#### 1- Questions issues des observations

Les observations du public portent sur plusieurs problématiques :

- ✚ La concertation et l'information du public
  - La communication et la concertation sur le projet et sur l'enquête publique sont absentes ou insuffisantes pour certains, faite selon les règles pour d'autres :  
Réponse du maire : L'avancée du projet a été indiquée dans les comptes-rendus des conseils municipaux (affichés sur 35 panneaux dans la commune). S'agissant de l'enquête publique, l'avis d'enquête a également été affiché dans tous les panneaux d'information municipale.  
*Avis de la commissaire enquêtrice : la communication pour l'enquête publique a été faite dans les règles édictées par l'arrêté préfectoral. Outre les publications dans les journaux et l'affichage légal, l'avis d'enquête a été relayé sur plusieurs sites Internet (Préfecture de la Dordogne, CCIVS, commune de Sourzac et Territoires)*
  - L'absence d'information sur le projet lors de la campagne des élections municipales en 2020 a été également pointée dans certaines observations orales  
*Avis de la commissaire enquêtrice : La commissaire enquêtrice n'a pas d'information à ce sujet. Elle note simplement que la parcelle a fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser au PLU de la commune, adopté en 2008.*
- ✚ La procédure d'expropriation pour utilité publique
  - Certaines observations évoquent l'opposition du propriétaire pour la vente de cette parcelle  
Réponse du maire : Le propriétaire était d'accord pour vendre son terrain au prix proposé par la commune, deux rendez-vous chez le notaire ont d'ailleurs été fixés, pour ce faire, le 30 septembre 2021 et le 13 juillet 2022.  
*Avis de la commissaire enquêtrice : Le propriétaire n'apparaît pas opposé à la vente, sur le principe. Il a inscrit sur le registre d'enquête qu'il ne souhaitait plus vendre, eu égard au prix de vente qu'il estime trop bas.*
  - Le recours à une démarche amiable semble préférable, à plusieurs des contributeurs.  
Réponse du maire : un accord à l'amiable avait été conclu avec le propriétaire et une date fixée à laquelle le propriétaire et le maire étaient présents pour la signature à l'office notarial. A la lecture de l'acte, le notaire avait demandé si le terrain était libre de tous droits, ce à quoi le propriétaire avait répondu par l'affirmative en précisant que le terrain était en culture pour 1 an, par accord oral avec un agriculteur. Une suspension de la signature est alors intervenue pour s'assurer que le terrain ne serait pas grevé par un fermage. Une fois cette assurance acquise une nouvelle date a été fixée pour la signature, en accord avec le propriétaire, qui ne s'est pas présenté à l'office notarial le jour-dit. Toutes les tentatives pour trouver un accord amiable ont été vaines, ce qui a

contraint la commune à engager une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Une démarche amiable est en effet préférable. La procédure de DUP n'exclut pas un accord à l'amiable, à tout moment de son déroulement, y compris une fois l'arrêté de DUP pris et si, après celui-ci, un recours au juge de l'expropriation était requis par l'une ou l'autre des parties.*

- D'autres observations mettent en avant un prix de vente trop bas, pour un terrain constructible, ce qui s'apparenterait à une spoliation du propriétaire  
Réponse du maire : Expropriation ne veut pas dire « spoliation ». Le propriétaire sera indemnisé au prix qu'il avait lui-même accepté.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Je prends acte*

- Une observation pointe une erreur dans l'avis des domaines sur l'adresse du bien, « Coutourou Nord », qui ne serait pas l'adresse exacte, et donc pas la parcelle concernée, de même que les distances entre cette parcelle et les groupes scolaires de rattachement qui seraient inexactes.

*Avis de la commissaire enquêtrice : après vérification, il apparaît que la parcelle BE133 est ainsi adressée au cadastre (site gouvernemental). S'agissant des distances, l'application Mappy ne prend visiblement pas en compte les dénominations des voies (relativement récentes), seulement les lieux-dits, ce qui est donc sujet à quelques approximations.*

- L'acquisition d'une parcelle de 4 hectares, dans le même secteur, au lieu-dit « Coutourou » ou d'autres parcelles, situées au lieu-dit « La Gravette » à proximité de l'école, a été proposée comme alternative dans plusieurs observations.

Réponse du maire : Cette parcelle a une surface est paradoxalement bien moins desservie en voirie et en réseaux que la zone AU considérée. Le conseil municipal a trouvé plus justifié d'avoir un OAP sur une parcelle de moindre superficie correspondant à une évolution démographique plus en adéquation avec celle de la commune. La parcelle est, de plus contigüe, à d'autres parcelles agricoles et représente un ensemble cohérent à vocation agricole.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Je prends acte*

#### L'artificialisation des sols

- La vocation agricole et rurale de la commune
- L'absence de brise-vues (haies) depuis la rue Georges Brassens, à proximité d'une parcelle agricole exploitée
- Les risques accrus de conflits de voisinage dus à la proximité entre l'exploitation agricole et un espace d'habitation
- La « bétonnisation » de terres fertiles, la dégradation du paysage sont aussi évoquées dans certaines observations et dans la pétition remise lors de la dernière permanence

Réponse du maire : La parcelle est classée en zone constructible au PLU. Quinze maisons à terme, d'une centaine de mètres carrés chacune, soit 1500m<sup>2</sup> de bâti, peuvent difficilement s'apparenter à de la « bétonnisation »,

sur un ensemble de 27 000 m<sup>2</sup>. Il est vrai que cela enlève des terres agricoles, mais cela permettra une meilleure coexistence entre agriculteurs et habitants. Les riverains sont sensibles aux nuisances, le regroupement des habitations au sein d'un lotissement conduira à focaliser à un seul endroit la vigilance nécessaire pour éviter les nuisances.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Des préconisations devront être faites, dans le règlement du lotissement, pour la plantation de haies en fonds de parcelles, pour éviter les nuisances.*

#### La sécurité

- Des arguments de sécurité routière sont soulevés dans plusieurs observations : manque de signalisation pour tourner à gauche vers la rue Rosa Parks depuis la RD 6089 en venant de Mussidan ; le surcroît de circulation engendré par cette opération ; l'étroitesse des voies Georges Brassens et Jean Ferrat qui empêche le croisement des véhicules ; route départementale dangereuse pour rejoindre les établissements scolaires du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> degré.
- Des problèmes de sécurité et de tranquillité publique sont corrélés, dans certaines observations, à l'arrivée de « populations fragiles », comme ce serait le cas dans des communes voisines.
- L'existence d'une casse sauvage dans le quartier est évoquée à la fois par le maire et dans plusieurs contributions.

Réponse du maire : S'agissant de la sécurité routière, les riverains habitant le lotissement emprunteront la rue Rosa Parks ou la rue Jean Ferrat à 60m ou 130m de la RD6089, sans avoir le temps de prendre de vitesse, contrairement aux riverains qui empruntent ces voies. L'installation de panneaux « STOP » est envisagée pour réguler l'accès à la RD 6089.

S'agissant de la « casse sauvage », installée sur le terrain d'un riverain avec son accord tacite, la mairie indique avoir engagé certaines actions et alerté la préfecture, mais souhaiterait avoir un soutien plus fort de la population pour que ces actions puissent aboutir.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Je prends note de ces éléments et préconise également que des aménagements de sécurité routière soient effectués.*

#### Le cadre de vie et la préservation patrimoniale

- Pour certains contributeurs, ces « constructions massives » défigureraient le paysage, et conduiraient à la perte du cadre de vie par avec une pollution visuelle et sonore,
- La crainte d'une dévaluation de valeur des propriétés qui se trouveront à proximité de logements sociaux est soulevée dans plusieurs observations.

Réponse du maire : le lotissement, constitué de 15 maisons individuelles avec des toits en tuile et une bande paysagère le long de l'avenue, loin de dégrader le paysage, va plutôt l'agrémenter. Le terrain se trouve actuellement face à un garage automobile (de l'autre côté de la RD), entre une station de lavage et une grange au toit écroulé. La construction d'un hangar de 60m de large et 8,20 de hauteur de faitage est prévue à 150m à l'arrière du lotissement. A proximité, se trouve la « casse sauvage » évoquée plus haut.

On ne peut pas parler de dévaluation de la valeur des propriétés, puisque les prix de vente constatés à Sourzac sont identiques à ceux de communes comme Bourgnac, Saint-Front-de-Pardoux, Saint-Médard de Mussidan, malgré la présence de lotissements.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Je prends note de ces éléments.*

 La mixité sociale

- La mairie a choisi ce terme pour qualifier ce lotissement qui comprendra des lots en accession à la propriété et quelques lots ciblés pour du locatif social. Dans la plupart des observations, le terme de « mixité sociale » est assimilé à « logements HLM ».
- A ce titre, l'utilité publique du projet est mise en cause, du fait que la commune n'est pas concernée par la loi SRU.
- La plupart des personnes ayant déposé des observations écrites refuse la création de logements sociaux à cet endroit et sur la commune, qui pourrait amener, selon eux, une hausse des impôts pour financer les aides diverses que devrait apporter la commune face aux difficultés de leurs futurs occupants, des problèmes de sécurité comme dans les communes alentour. Oralement, et via le fil d'actualité du compte Facebook d'une habitante, des opinions contraires ont été exprimées pour souhaiter un rajeunissement de la population et la possibilité offerte d'accueillir de jeunes couples, notamment.
- Est évoquée l'impossibilité, pour l'école de la commune, d'accueillir de nouveaux enfants sans ajouter aux difficultés déjà rencontrées.
- Dans deux contributions, il est reproché le manque d'éléments, dans le dossier, sur le type de logements sociaux qui seraient construits à cet endroit.

Réponse du maire : S'agissant des logements sociaux, la municipalité a souhaité proposer à Dordogne Habitat la possibilité d'acquérir 3 ou 4 lots sur les 15 envisagés pour des logements individuels à caractère social. Sur l'ensemble du lotissement, la mairie ne construira aucun logement, comme cela a été indiqué, à tort à la population par certaines personnes. Ce seront des particuliers, acquéreurs de 11 ou 12 lots qui feront eux-mêmes construire leurs maisons et un office HLM pour les lots qu'il aura acquis. L'arrivée des 16 familles ne va pas être, de ce fait, instantanée, mais s'étaler sur plusieurs années en fonction de la vente des lots.

Le maire indique que le projet ne devrait pas grever les finances de la commune, la vente des terrains devant couvrir l'acquisition du terrain et les aménagements nécessaires. Il n'y aura donc pas d'augmentation de la fiscalité locale due à cette opération.

La commune et la communauté de communes ont prévu la construction d'une nouvelle école en remplacement de l'ancienne, avec la possibilité d'une extension de classes.

*Avis de la commissaire enquêtrice : Je prends note de ces éléments*

## **2- Questions de la commissaire enquêtrice et réponse du maire**

- **Genèse du projet** : Il est fait état, dans le dossier, de contacts avec M. Thierry Laurière, propriétaire du terrain concerné par la procédure d'expropriation, dès 2020 pour l'acquisition à l'amiable de sa parcelle. Pouvez-vous préciser la date des premiers contacts et le contenu des différentes délibérations prises à ce sujet, en amont de la délibération N°2023-2501-04 figurant dans le dossier d'enquête. Pourquoi la délibération n° 2022.1110.04 a-t-elle été annulée ?

*Réponse du maire : Les premiers contacts avec Monsieur LAURIERE ont été pris de façon informelle à la fin de l'année 2019 ; puis de façon plus formelle dans le courant de l'année 2020. A partir de ce moment, nous avons pris attache avec les concessionnaires et les services départementaux de la voirie pour connaître la faisabilité d'un projet de lotissement pour des constructions de maisons individuelles. La délibération a été modifiée suite à une demande des services de la préfecture mais n'a rien changé à l'esprit du projet. A l'unanimité du conseil municipal, les différentes options ont été approuvées, y compris de proposer 3 ou 4 lots sur 15 à Dordogne Habitat pour la construction de logements sociaux individuels.*

- **Communication sur ce projet :** Y a-t-il eu une communication ou une information des habitants sur ce projet, notamment au moment de l'adoption du PLU actuel de la commune ou dans des réunions d'information pour l'élaboration en cours du PLUi de la CCIVS, ou via les supports de communication de la commune ?

*Réponse du maire : Les différents comptes rendus des conseils municipaux sont affichés sur les 35 panneaux d'informations répartis sur le territoire communal. Toutes les demandes de renseignements individuelles sont prises en compte sur le PLUi en cours d'élaboration.*

- **Zonage du terrain :** Il est indiqué, dans l'avis des domaines, page 3, que ce terrain est situé en zone à urbaniser (ZAU), puis, page 4, qu'elle est « une parcelle de terre agricole non aménagée » et qu'elle est constructible, avec des droits à construire fortement limités, d'une part, par le retrait obligatoire de 35 mètres par rapport à la route départementale, et, d'autre part, par la déqualification en zone constructible d'une partie de la parcelle du fait que la zone 2AU a plus de 9 ans et que la commune ne l'a pas encore acquise. Pouvez-vous préciser le statut exact de cette parcelle et son devenir éventuel lors de l'adoption du futur PLUi.

*Réponse du maire : Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré sous la mandature 2001-2008. Il a été approuvé en 2008 après une enquête publique et n'a pas été remanié sur le fond depuis. Le terrain était en zone 2 AU et donc destiné à l'urbanisation future (les zones AU étant des zones dont la desserte par les réseaux et les voiries est insuffisante pour l'urbanisation immédiate). Dans le cas présent, la parcelle AU considérée est mieux desservie que la zone U du PLU. L'évolution réglementaire, notamment la loi ALUR fait que les zones AU n'ayant fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière par la collectivité ne peuvent plus être destinées en l'état à l'urbanisation et doivent faire l'objet d'une révision du PLU. La parcelle est en l'état une parcelle qui n'est plus être considérée comme étant AU. L'intercommunalité ayant initié la révision globale des documents communaux en matière foncière, par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la commune a saisi cette opportunité pour faire évoluer les zones constructibles. Cela afin de répondre au mieux aux préconisations en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de l'étalement urbain, du « mitage » et de préservation des terres agricoles tout en répondant aux demandes de terrains à bâtir. Les zones constructibles dans le futur PLUi devront répondre à ces attentes et aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale, SCOT mais aussi en termes de déplacements, avec des déplacements multimodaux prenant en compte les transports en commun (en l'occurrence ici, la voiture et le ferroviaire). Les constructions comme toutes celles sur la commune devront répondre à des qualités architecturales mais une attention particulière sera portée sur la partie non constructible en bordure de RD 6089.*

- **Nombre de lots :** Le nombre de lots prévus fluctue selon les documents du dossier entre 16 lots (avant-projet n°1 daté du 07 septembre 2020) et 15 lots (avis des domaines daté du 30

mai 2023). Quel est le nombre exact retenu actuellement et la superficie exacte qui sera commercialisée (15908/27270 m<sup>2</sup>, soit 58% de la parcelle, d'après l'avant-projet n°1) ?

Pouvez-vous préciser le nombre de lots réservés à l'habitat locatif et si des contacts avec des organismes HLM publics ou privés ont déjà été noués pour leur participation à cette opération.

**Réponse du maire :** Sur la superficie et le nombre de lots, la commune ne peut s'engager aujourd'hui sur un métrage exact. En effet, ce n'est qu'un avant-projet lié à la faisabilité. Les différents éléments qui vont concourir à définir ces valeurs pouvant encore évoluer (calibrage des voies ceinturant la parcelle, agrandissement de la zone de loisirs, surface des terrains,). Ils devraient rester à 15 ou 16 maximum sur une superficie de maximale 15 à 17 000 m<sup>2</sup>.

- **Réseau routier :** Pouvez-vous préciser la largeur des voiries bordant le terrain (rue Jean Ferrat, rue Rosa Parks et rue Georges Brassens sur cette portion). Le croisement de véhicules y est-il possible ? Des aménagements sont-ils prévus pour la sécurité routière (mise en sens unique, panneaux de signalisation, etc.), sachant que des sorties directes sur la rue Georges Brassens depuis les lots n° 1, 2,3,4,5,6 et Jean Ferrat depuis le lot n°16 sont apparemment prévues ? Quel sera le statut de la voie intérieure au lotissement (privée ou incluse dans le domaine public) et dont l'accès semble figurer depuis la rue Jean Ferrat ?

**Dans l'avant-projet n°1,** figure une aire de collecte des ordures ménagères, au droit de la rue Rosa Parks et de la rue Georges Brassens. Vient-elle en substitution de celle actuellement située au droit de la rue Jean Ferrat et de la rue Georges Brassens ? Si oui, quelle est la raison de ce déplacement et toutes les problématiques de sécurité ont-elles été prises en compte dans ce nouveau positionnement ?

**Réponse du maire :** *Le réseau routier fera l'objet d'une étude et si des préconisations sont édictées, le projet définitif devra en tenir compte. La voie nouvelle se situant à l'intérieur du lotissement sera à terme incluse dans la voirie communale. La voie Rosa Parks a une emprise d'environ 5.60 m au niveau du cadastre pour une partie goudronnée de 3.50 m ; la voie Georges Brassens a une emprise de 4m30 pour une partie goudronnée de 3m et enfin la voie Jean Ferrat a une emprise de 4m pour 3m de partie goudronnée.*

- **Autres réseaux :** Il est indiqué, dans la notice explicative, que le réseau électrique doit être renforcé par des travaux complémentaires, du fait du nombre croissant de remplacement de chaudières à fuel par des pompes à chaleur. Ces travaux complémentaires sont-ils intégrés dans le plan de financement ? Quelle zone de la commune concernent-ils ?
- **Plan de financement :** L'estimation des dépenses pour travaux figurant dans le plan de financement au dossier d'enquête, pour un total de 225 414 euros TTC date du 07 septembre 2020. Y-a-t-il eu une actualisation des prix, compte tenu de la forte inflation intervenue depuis ? Certaines lignes de dépenses (figurant en rouge sur le document) ne sont pas renseignées, notamment pour les réseaux et l'aménagement d'une aire de jeux. Connaissez-vous ou pouvez-vous estimer le montant prévisionnel de ces dépenses non chiffrées ? Un devis du syndicat départemental d'électricité est joint à ce plan de financement pour la construction de 500 mètres de raccordement des 16 lots à alimenter en électricité, pour un montant de 55 000 euros. Cette somme doit-elle être ajoutée à l'estimation financière de la viabilisation du lotissement ?

Le prix de vente des lots à bâtir au m<sup>2</sup> ne figure pas dans le plan de financement. Pouvez-vous m'indiquer le montant maximum prévu, dans le cadre de cette opération de mixité sociale.

*Réponse du maire : Considérant que c'est un avant-projet, que la commune n'a pas fait l'acquisition du terrain et que certains éléments sont méconnus (inflation, travaux nécessaires, surface à la vente), il est difficile de faire un chiffrage exact de la réalisation du lotissement dont dépendra le prix au m<sup>2</sup> des lots. A cela, comme toute réalisation de ce type dans les communes, s'ajoutera un choix politique sur le prix fixé.*

- **Solution alternative :** La parcelle BD 357 située à proximité de ce terrain au lieu-dit « Couturou Ouest » a été proposée comme solution alternative. Elle figure au PLU en Zone 1 AU. Est-elle cultivée ? La mairie a-t-elle renoncé à son aménagement, et, si oui, pourquoi ?  
*Réponse du maire : Celle-ci a une surface de 40 000 m<sup>2</sup>, elle est paradoxalement bien moins desservie en voirie et en réseaux que la zone AU considérée. Le conseil municipal a trouvé plus justifié d'avoir un OAP sur une parcelle de moindre superficie correspondant à une évolution démographique plus en adéquation avec celle de la commune. La parcelle est de plus contigüe à d'autres parcelles agricoles et représente un ensemble cohérent à vocation agricole.*

## IV. ANALYSE BILANCIELLE

Depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat (C.E. 28 mai 1971, Ville nouvelle de Lille-Est), les critères de l'utilité publique doivent être examinés en fonction des avantages et des inconvénients que l'opération projetée est susceptible de générer, ce qu'on appelle « la théorie du bilan ».

L'évolution de la jurisprudence a élargi et affiné les critères de la DUP, qui doivent répondre à trois questions :

- L'opération projetée a-t-elle un caractère d'intérêt public ?
- L'expropriation envisagée est-elle nécessaire à la réalisation de l'opération ?
- Le bilan coût/avantages est-il favorable, apprécié en fonction :
  - de l'atteinte à la propriété privée
  - du coût financier
  - des inconvénients d'ordre social ou d'autres intérêts publics (raisons sociales, santé publique, intérêt de l'environnement)
  - d'autres critères (choix du terrain, compatibilité avec les documents d'urbanisme existants)

### Caractère d'intérêt public de l'opération

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Construction de logements dans la commune et sur le territoire					
Accession à la propriété accessible aux revenus de la classe moyenne					
Offre de logements sociaux					
Installation de jeunes ménages et renouvellement de la population					

\*Le besoin en logements est patent, du fait des implantations d'activités économiques actuelles et à venir sur le territoire de la commune et des communes voisines, qui n'ont pas les mêmes opportunités en termes de superficie.

\* La commune envisage un prix moyen du lot à un coût inférieur à celui du marché.

\*Sur 643 logements de la commune (dont 519 résidences principales), il n'y a que 16% de logement locatif et 0% de logement social.

\*Plus de 60% de la population résidant à Sourzac a plus de 45 ans, plus de 31% a plus de 65 ans.

*La commune de Sourzac a une démographie plutôt stable, avec une légère augmentation depuis la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, après plus d'un siècle de déclin au cours duquel le chiffre de la population a chuté de 60%. Le développement économique du territoire et les besoins de rajeunissement et de renouvellement de la population nécessitent la construction de logements à un coût accessible.*

*Le projet de lotissement de mixité sociale présente un caractère d'intérêt public.*

### Nécessité de l'expropriation envisagée pour la réalisation de l'opération

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Classement de la parcelle au PLU					
Viabilisation					
Proximité des voies de circulation					
Proximité des transports en commun					
Existence de voies à mobilité douce					
Proximité des services publics					

\* La parcelle a été classée en zonage 2AU (zone à urbaniser XXX) dans le PLU adopté par la commune en 2008, ce qui l'a rendue constructible en grande partie. Il est envisagé de faire évoluer ce zonage en 1AU (à urbaniser en priorité) dans le PLU en cours d'élaboration.

\* La viabilisation de la parcelle est facilement réalisable pour les réseaux d'eaux, d'assainissement qui se trouvent à proximité. Le renforcement du réseau d'électricité, d'ores et déjà insuffisant du fait de l'acquisition de pompes à chaleur dans les propriétés environnantes, sera pris en charge dans le cadre de l'opération

\* Le terrain est situé au sud sur l'avenue Simone Veil (RD6089) traversant la commune d'est en ouest. Il est bordé par 3 voies existantes : à l'est, la rue Rosa Parks qui relie la RD6089 au lieu-dit « Rozelou » ; au nord, la rue Georges Brassens qui rejoint la RD6089 via la mairie ; la rue Jean Ferrat, à l'intersection des rue Georges Bassens et avenue Simone Veil. Le projet de nécessité pas de créer d'accès supplémentaire. Le conseil départemental a donné son accord pour l'accès du lotissement sur la RD 6089, via les voies existantes. Une gare de péage de l'A 89 se trouve sur la commune.

\* La gare de Mussidan est à moins de 5km (environ 8 mn en voiture). Elle assure des liaisons quotidiennes avec Périgueux, Brive, Limoges et Bordeaux. Il n'y a pas de transport en commun sur la commune de Sourzac, hormis pour les transports scolaires (RPI et collège).

\* la Véloroute, voie verte reliant Périgueux à la frontière de la Gironde, sur 100 km, est accessible via la rue Gustave Eiffel et le pont menant à la commune limitrophe de Saint-Louis-en-l'Isle. La possibilité d'une voie protégée pour relier la gare de Mussidan, en moins de 15 minutes, est envisagée par la municipalité.

\* Le terrain est au cœur de la commune, proche de la mairie. L'école primaire (en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec celle de Saint-Louis-en-l'Isle, membre de la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord) est située au lieu-dit Baronie, à environ 1 km. Un ramassage scolaire est organisé par le syndicat intercommunal à vocation scolaire (SIVOS) de Mussidan, dont les deux communes de Sourzac et de Saint-Louis-en-l'Isle sont membres. En remplacement de l'école existante, vétuste, la communauté de communes a programmé la construction d'une nouvelle école, qui intègre la possibilité d'une extension. Il n'y a pas de collège dans la commune, les collégiens sont scolarisés au collège des Châtenades à Mussidan. Il n'y a pas non plus de lycée sur le territoire de la communauté de communes, ni sur celle, voisine Isle et Crempse, les lycéens sont donc scolarisés au lycée Arnaut Daniel de Ribérac, au lycée Claveille de Périgueux ou au lycée Maine de Biran de Bergerac. Des transports scolaires sont assurés par le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine pour accéder à ces établissements.

Il n'y a pas d'établissement de santé sur le territoire de la commune, mais à proximité un centre de santé sur la commune de Saint-Médard de Mussidan et un projet de centre de santé sur la commune de Saint-Léon-sur-l'isle, membre de la CCIVS. En matière sportive, la commune de Sourzac gère des tennis ; une piscine est ouverte toute l'année à Saint-Astier et une autre fonctionne l'été à Neuvic.

*La situation géographique, l'emplacement de la parcelle à proximité d'axes de circulation structurants, la présence de réseaux pour la viabilisation du terrain sont des atouts indéniables. La desserte en transports en commun est insuffisante, mais largement supérieure à ce qui existe dans bon nombre de communes (quelquefois plus peuplées) de la Dordogne. Les points les moins favorables concernent la scolarisation des lycéens qui ne peut se faire qu'à plus de 25km, mais c'est le cas sur tout le territoire de la commune, tout comme l'éloignement ou l'insuffisance des services de santé.*

*La justification du choix de cette parcelle, au lieu-dit Coutourou Nord, pour la réalisation du projet de lotissement de mixité sociale est avérée.*

*Compte tenu de l'échec de la procédure d'acquisition à l'amiable entamée en 2020 et du silence du propriétaire, le recours à l'expropriation pour utilité publique ne peut être évité.*

### Bilan coût/avantages de l'opération

Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Atteinte à la propriété privée					
Coût financier					
Réduction de terres agricoles					
Risque lié à la sécurité routière					
Risque social					
Risque lié à l'environnement					
Préservation de la vocation rurale de la commune					
Comptabilité avec les documents d'urbanisme existants					
Acceptation du projet					

\*Par définition, une expropriation est une atteinte à la propriété privée. Il faut cependant noter, dans ce cas précis, que la parcelle était classée en zone agricole jusqu'à l'adoption du PLU. Devenue de ce fait constructible, pour un projet d'aménagement futur, la parcelle a pris de la valeur. Le propriétaire n'est pas opposé à la vente de son terrain, pour laquelle il avait entamé des négociations assez poussées avec la commune. C'est le prix d'achat proposé (ratifié par le service des Domaines) qui ne lui convient pas. Il paraît difficile de parler de spoliation.

\* Le plan de financement joint au dossier fait état de dépenses prévisionnelles de 284 690 euros, comprenant notamment l'achat du terrain estimé à 80 000 euros et les travaux divers (terrassement, voirie, réseaux d'eaux usées, d'eau pluviale, d'eau potable, téléphone, électricité)..Ne sont pas compris 55000 euros prévus par le syndicat départemental d'énergies 24, pour le renforcement du réseau rendu nécessaire par l'accroissement de la consommation dans le secteur dû au nombre croissant d'équipements des propriétés environnantes en pompes à chaleur et l'alimentation des lots. Ce qui porte les dépenses prévisionnelles à 339 000 euros.

L'ambition de la commune est que les lots soient commercialisés à un prix accessible, notamment pour des primo accédants, et qui variera suivant la superficie des lots. Le nombre de lots (entre 15 et 16), aura une superficie totale de 15 000 à 17 000 m<sup>2</sup>, compte tenu de la marge de recul par rapport à la départementale et aux aménagements prévus. Sous réserve des incertitudes liées aux imprévus et à l'inflation, l'opération devrait donc être équilibrée.

\*La réduction de terres agricoles est indéniable. La parcelle, d'une superficie de 27270m<sup>2</sup>, est actuellement louée, depuis 2 ans à un agriculteur qui doit prendre sa retraite. L'occupation des sols de la commune est faite à 35% par des zones agricoles hétérogènes et 8,8% par des terres arables, ce qui représente donc 43, 8% du territoire de la commune, soit environ 10,23 km<sup>2</sup>. La superficie de la parcelle ne représente que 0,005% du zonage agricole de la commune. La réduction des terres agricoles est donc réelle, mais très relative.

\*L'avant- projet prévoit la création d'une voie à l'intérieur de la parcelle, qui desservira 8 lots et l'aire de jeux. 1 parcelle aura son accès depuis la rue Jean Ferrat et 6 autres depuis la rue Georges Brassens. Les services du département ont donné un avis favorable pour l'accès à la RD pour les 15 à 16 parcelles, l'accroissement généré pouvant être absorbé. S'agissant des voiries de la commune, le maire indique, dans son mémoire en réponse, qu'une étude de circulation sera réalisée et que le projet définitif devra en tenir compte.

\* Un projet ne peut pas être déclaré d'utilité publique s'il porte atteinte à un intérêt social. Aucun autre risque lié à la sécurité des personnes, qu'elle soit sanitaire ou relative à la tranquillité publique, n'a été identifié, compte tenu du faible accroissement de population, dans un délai qui ne sera, en outre, pas linéaire, et dans un environnement où l'espace de chacun peut être respecté. La réponse aux besoins de logements accessibles est plutôt un avantage social.

\* Aucun risque lié à l'environnement n'a été identifié. L'environnement sera plutôt valorisé avec les aménagements prévus (espace végétalisé dans la marge de recul de la RD6089, square et aire de jeux à l'intérieur du lotissement, notamment).

\* La dimension du projet ne portera pas atteinte à la vocation rurale de la commune à laquelle les habitants sont attachés. Les zones d'habitation n'y représentent que 3,4% de la superficie de la commune, et les zones industrielles et apparentés seulement 1%. La situation restera quasi inchangée.

\* Ainsi que le souligne le président de la CCIVS, le projet s'inscrit totalement dans les objectifs du SCOT en cours d'élaboration, qui prévoit la construction de 7 logements par an, pour les 10 ans à venir, sur la commune de Sourzac. Le projet est en adéquation avec les objectifs du PLUi de la CCIVS, notamment celui de favoriser le renouvellement des populations ou celui de maîtriser la consommation foncière en limitant la taille des parcelles à bâtir. Le projet est également compatible avec le PLU actuel de la commune, dont le projet d'aménagement et de développement durable ( PADD ) indiquait la nécessité de structurer le développement urbain en ciblant les secteurs ayant vocation à accueillir l'urbanisation future, dont celui de

Couturou, et en organisant l'implantation du bâti et des fonctions urbaines le long de la RD 6089 ; de proposer de nouveaux terrains à bâtir dans un cadre rural de qualité ; de développer l'offre de logements locatifs

\* Une opposition au projet s'est fortement exprimée lors de l'enquête publique, à travers les observations inscrites sur le registre de l'enquête DUP et par le biais d'une pétition, signée par un nombre conséquent d'habitants et, y compris via le compte Facebook d'une opposante au projet. Cette opposition est portée essentiellement par des propriétaires résidant aux alentours de la parcelle. Les griefs contre le projet sont ceux abordés dans le présent « bilan coût/avantages de l'opération » et résumés dans le chapitre III consacré à l'analyse des observations. Le conseil municipal, quant à lui, s'est prononcé unanimement pour le projet qui a également reçu l'avis très favorable de la communauté de communes.

Le bilan coûts avantage montre des points de relative fragilité liés à la préservation des terres agricoles, et au refus du projet exprimé par certains habitants. Il indique des points d'amélioration possible dans les négociations avec le propriétaire et quant à la sécurisation routière. Il montre aussi la compatibilité du projet avec les objectifs de tous les documents d'urbanisme existants ou en préparation et son impact social favorable.

Malgré des inconvénients, le bilan coûts/avantages de l'opération conforte l'utilité publique du projet.

## BILAN GLOBAL

**Le bilan des avantages et des inconvénients du projet est favorable à la délivrance d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation de la parcelle BE 133, située au lieu-dit « Couturou Nord », pour y créer un lotissement de mixité sociale**

Fait à Vanxains, le 31 août 2023

La commissaire enquêtrice  
Sylviane SCIPION

