

## **2ème PARTIE : Conclusions et avis motivé de la commissaire enquêtrice sur la déclaration d'utilité publique**

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de vérifier si le projet envisagé par la collectivité présente un caractère d'utilité publique justifiant le recours à l'expropriation.

Au vu des résultats de l'enquête, si l'utilité publique est identifiée, le préfet de la Dordogne prononcera une déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'acquisition, par voie d'expropriation de la parcelle BE133, sise au lieu-dit « Coutou Nord », sur la commune de Sourzac.

**1) L'enquête publique s'est déroulée du 18 juillet au 03 août inclus, soit sur une période de 17 jours, dans de bonnes conditions générales, ainsi que les éléments suivants en attestent :**

L'organisation de l'enquête :

- La durée de l'enquête, diligentée par le préfet de la Dordogne, a été conforme aux textes en vigueur
- La communication autour du projet et de l'enquête publique a été effectuée correctement et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral. L'affichage, a été largement réalisé, sur le site du projet, à proximité de la voie départementale n° 6089. Il a été effectué sur 32 panneaux municipaux dans la commune et à l'extérieur de la mairie.  
Par ailleurs, la commune, la communauté de communes et la préfecture de la Dordogne ont publié l'avis d'enquête sur leur site Internet.

L'avis a, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral, été publié dans le quotidien « Sud-Ouest » et dans l'hebdomadaire « Réussir en Périgord » à deux reprises, dans les délais prévus.

- Les locaux mis à la disposition de la commissaire-enquêtrice permettaient de recevoir le public dans le confort et la discrétion nécessaires ; ils étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les élus et le personnel de la mairie de Sourzac se sont mis à la disposition de la commissaire\_enquêtrice chaque fois que leur intervention se justifiait.
- La participation du public a été relativement importante, aussi bien lors des permanences de la commissaire enquêtrice que pour consulter le dossier en mairie en dehors de ces permanences, ou pour adresser par écrit ou par voie dématérialisée des

observations ou avis. Malgré un débat passionné sur le projet, aucun incident notable n'est à regretter.

- 15 observations écrites sur le registre d'enquête, 3 observations orales, 4 courriers écrits, 1 courrier sous forme dématérialisée et 1 pétition signée par 128 personnes ont été émis à l'intention de la commissaire enquêtrice.

#### La documentation :

Le dossier mis à la disposition du public, sur place lors des permanences et en dehors de celles-ci aux horaires habituels d'ouverture de la mairie de Sourzac, ainsi que sur le site Internet de la préfecture de la Dordogne, était composé de 15 pièces, et conforme à la réglementation dans ce type d'enquête. Clair et lisible, il permettait à la population de bien visualiser le projet.

#### La concertation publique :

Il n'y a pas eu de concertation préalable à l'ouverture de l'enquête publique, au sens de la réglementation en vigueur. Le site ciblé pour le projet de lotissement de mixité sociale a fait l'objet d'un changement de zonage au PLU de la commune, adopté en 2008, lequel a donné lieu, réglementairement à une concertation.

### **2) Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants**

- Le PLU de la commune, adopté en 2008 et révisé pour la dernière fois en 2021, est applicable jusqu'à l'adoption du PLUi. La parcelle BE 133 a été inscrite dans ce document en zone 2 AU et devenue constructible, de ce fait.  
Le projet est donc compatible avec le PLU de la commune.
- La communauté de communes « CCIVS » est en cours d'élaboration de son PLUi. Son président m'a communiqué, son avis très favorable sur le projet. Cet avis porte sur la compatibilité avec le PLUi et ses objectifs, en particulier le renouvellement et le rajeunissement de la population et l'augmentation de l'offre de logements. Cette parcelle est identifiée par la CC comme principal secteur de développement pour l'habitat dans la commune.  
Le projet est compatible avec le projet de PLUi de la communauté de communes Isle-Vern-Salembre.
- La CCIVS est intégrée au syndicat du Pays de l'Isle en Périgord, dont le SCOT est en cours d'adoption. Le projet de lotissement de mixité sociale correspond à l'objectif du syndicat de faire valoir la qualité de vie et créer de nouveaux lieux d'accueil alternatifs à l'urbain.  
Le projet est compatible avec le projet de SCOT du Pays de la Vallée de l'Isle.

### **3) Le projet ne semble pas avoir d'incidences fortes sur l'environnement**

Le projet de lotissement se situe dans un environnement peu dense, mais avec une urbanisation existante à proximité. Il ne nécessite pas de créations de réseaux, ni de voies supplémentaires. La superficie des lots, conforme aux préconisations de la loi Résilience et

Climat, participe à l'objectif d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols.

#### **4) Le projet de lotissement de mixité sociale est diversement apprécié**

- Le conseil municipal a voté à l'unanimité en faveur du projet
- La communauté de communes est très favorable au projet
- De fortes réticences se sont exprimées lors de l'enquête publique, venant principalement des personnes résidant à proximité de la parcelle, concentrées essentiellement sur les conditions d'acquisition du terrain et sur la vocation de « mixité sociale » du lotissement
- D'autres habitants ont, au contraire, soutenu le projet, susceptible, selon eux, de rajeunir la population et assurer la pérennité des services publics, tels que l'école du village.

#### **5) L'analyse bilancielle du projet fait apparaître un bilan coûts/avantages favorable au projet**

- L'accroissement de l'offre de logements sur la commune, la possibilité d'accueils de jeunes ménages afin de faire reculer le vieillissement de la population, l'accès à la propriété pour les primo accédants, la mise à disposition de logements locatifs de qualité et accessibles au plus grand nombre caractérisent l'intérêt public de ce projet.
- Le zonage de la parcelle, son accessibilité et sa proximité de l'ensemble des réseaux, ainsi que sa localisation dans le bassin de vie justifient le choix qui en a été fait pour la réalisation du projet. La procédure d'expropriation a été rendue nécessaire du fait de l'échec des négociations menées depuis plusieurs années par la commune avec le propriétaire.
- Le projet présente des inconvénients, notamment celui d'une très légère diminution des terres agricoles qui représentent cependant 35% des sols de la commune ; il rencontre une certaine opposition, sur le fonds (mixité sociale) et sur la forme (expropriation). Ceux-ci sont largement contrebalancés par l'intérêt social du projet, son intégration dans la vocation rurale de la commune, sa préservation et amélioration de l'environnement immédiat de la parcelle, sans peser sur les finances communales. Le bilan coûts/avantages conforte donc l'utilité publique du projet.

### **I. L'avis de la commissaire enquêteuse**

Le projet de création d'un lotissement de mixité sociale sur le territoire de la commune de Sourzac participe de la politique d'accroissement de l'offre de logements, dans un contexte de crise caractérisée à l'échelle du pays. Il participe également à la lutte contre la désertification des territoires ruraux et au maintien et renforcement, par un apport de population, des services publics de proximité. Le choix de maisons individuelles sur des parcelles de superficie plus modestes que celles rencontrées habituellement sur la commune concilie à la fois les préférences de la majorité des ménages demandeurs de logement (y compris social), leurs capacités financières s'agissant de l'accession à la propriété et les exigences nées du dérèglement climatique, telles qu'exprimées dans la loi « Climat et Résilience » adoptée en 2021.

Ce projet est en gestation depuis de nombreuses années, au cours desquelles le développement économique du territoire, et donc les besoins en logements à proximité se sont confirmés.

Les réticences exprimées par les plus proches voisins du site, actuellement vide de toute construction, sont compréhensibles et peuvent, pour certaines, améliorer le projet, notamment sur les questions de sécurité routière.

L'atteinte à la propriété privée ne me paraît pas excessive. Le propriétaire de la parcelle est en négociation avancée avec la commune depuis plus de 3 ans et n'a marqué d'opposition au projet qu'en cours de processus de vente. Son opposition, actuelle, porte non pas sur la vente du terrain, mais sur les conditions financières de celle-ci. Le changement de zonage a, de façon conséquente, valorisé la parcelle devenue constructible en grande partie, en vue de ce projet ; l'estimation des domaines, d'un montant de 80 000 euros, est identique au prix initialement fixé entre la commune et le propriétaire. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le fait de savoir si le prix d'achat est justifié. Ce sera, éventuellement, au juge de l'expropriation de fixer le prix de l'indemnité éventuelle, s'il était saisi. La procédure en cours n'exclut en aucune façon la poursuite des négociations entre la commune et le propriétaire et la conclusion d'un accord amiable, toujours préférable.

En foi de quoi, et compte tenu des éléments exposés plus haut dans la partie consacrée aux conclusions :

- 1) J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation de la parcelle BE 133, en vue de la création d'un lotissement de mixité sociale.
- 2) Je recommande :
  - La mise en œuvre de mesures propres à assurer la sécurité routière aux abords du site, et en particulier au droit de la départementale D 6089
  - La poursuite des négociations entre la commune et le propriétaire, afin d'aboutir à un accord amiable préservant à la fois l'intérêt public et la situation du propriétaire.

Fait à Vanxains, le 31 août 2023

La commissaire enquêtrice  
Sylviane SCIPION