

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRASSONNAIS HAUT PÉRIGORD NOIR

COMMUNE DE HAUTEFORT

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

à la révision de la carte communale

Commissaire enquêteur : François Gy-Gauthier

2^{ème} partie

CONCLUSIONS ET AVIS



Photo prise par la commissaire enquêteur

État du terrain concerné par cette enquête publique – lieu-dit « Les Brugaux »

Avant de présenter mes conclusions et de donner mon avis, je déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à titre personnel, sous quelque forme que ce soit à ce projet et j'ai accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité, rigueur et indépendance.

I - PRÉAMBULE

I – 1 Rappel du contexte et des objectifs de l'enquête

La carte communale de Hautefort a été approuvée en 2008 et modifiée une première fois en 2013. La Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, compétente en matière d'urbanisme, a décidé de procéder à une nouvelle révision, par délibération du conseil communautaire, le 28 septembre 2021.

L'objectif est de permettre l'ouverture d'une nouvelle zone constructible à vocation d'activités (zone Ua) pour accueillir une entreprise de machinisme agricole, aujourd'hui implantée à Cherveix-Cubas, à 5 kilomètres de Hautefort.

Il s'agit d'une délocalisation car l'entreprise n'a aucun moyen de se développer sur son lieu actuel d'implantation. N'ayant trouvé aucun terrain constructible correspondant à son souhait d'extension, proche de son lieu de chalandise, la recherche des deux communes de communes concernées* s'est orientée vers un terrain libre et le plus adapté.

Le choix s'est arrêté sur un délaissé de route départementale (RD 704), appartenant à la commune de Hautefort, situé dans une zone naturelle, recouverte de ronciers, d'arbres à haute tige, et de déchets végétaux (voir photo de la 1^{ère} page de ce document).

Cette révision de la carte communale a seulement pour objet l'intégration en zone constructible de l'assise foncière de ce projet qui est présenté comme ne pouvant attendre l'adoption du PLU en cours d'élaboration.

C'est ce document qui déterminera plus tard la consommation d'espace. Dans le dossier d'enquête, il est précisé que la communauté de communes, dans le cadre du PLU, prendra en compte cette consommation d'espace qui est de 0,7 hectare, ce qui représente une légère augmentation des zones constructibles.

I – 3 Démarches avant l'enquête

Par décision du 13 avril 2023 du Tribunal Administratif de Bordeaux, j'ai été désignée commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Avant l'enquête, le 25 avril 2023, j'ai rencontré Mr Stéphane Malo, Responsable du Pôle Aménagement à la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir pour une présentation du projet. Cette première réunion préparatoire a été suivie d'une visite des lieux et d'une rencontre avec la secrétaire de mairie de Hautefort. Les détails de l'organisation de l'enquête et les exigences de la réglementation ont été abordés ce jour-là, notamment pour l'affichage, la publicité de l'enquête, la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

(* La Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et la Communauté de Communes Isle Loue Auverzère)

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 23 mai 2023 par le Président de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir.

II – Conclusions et avis sur le plan réglementaire

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement, durant 31 jours consécutifs, du 21 juin 2023 au 21 juillet 2023.

II – 1 Le dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprenait bien les pièces prescrites par le code de l'environnement et de l'urbanisme. A ma demande, ont été ajoutées : la décision préfectorale à titre dérogatoire au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, une carte des réseaux publics au lieu-dit « Les Bruguoux » lieu d'implantation du projet, un plan plus précis indiquant l'emplacement des monuments historiques et des sites inscrits avec leur zone de protection.

Le rapport de présentation expose les recherches effectuées pour trouver un lieu d'implantation adapté et éloigné des sites protégés. Il explique le choix du lieu au regard des objectifs et principes définis à l'article 101-2 du code de l'urbanisme pour la délimitation des secteurs constructibles.

Il justifie également son choix en exposant les intérêts pour la commune d'accueillir cette nouvelle entreprise tant sur le plan démographique qu'économique.

Enfin, il évalue les incidences de ce projet sur l'environnement en présentant de façon claire les points sensibles comme la proximité de la RD 704 et de la zone humide autour de *La Lourde*.

Le dossier contenait bien les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) avec leurs

remarques et prescriptions notamment en ce qui concerne la protection du paysage, la zone humide et la sécurité routière pour la sortie de l'entreprise sur la RD 704.

Je note que la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale** a estimé que ce projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En conséquence, elle a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale par

7 Réservatus da - -
décision du 31 mars 2023.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 163-8 du code de l'urbanisme, le projet de révision d'une carte communale doit être soumis à l'avis de la **Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDENAF)** quand il a pour conséquence

« dans une commune située en dehors du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas

admisses ».

Ce qui est le cas de la commune de Hautefort. Le SCOT du Périgord Noir, arrêté en 2018, est actuellement en cours d'élaboration.

La CDENAF, consultée le 1^{er} février 2023, a émis un avis favorable le 23 mars 2023.

Sur la forme, il est regrettable que les cartes* insérées dans le dossier soient si peu lisibles et que les plans de zonage ne comportent pas une localisation du lieu-dit « les Bruguoux » afin que les parcelles 200, 203 et 206, lieu d'implantation de l'entreprise, soient facilement repérables.

(* par exemple les pages 13, 17, 38, 47 et 62 du rapport de présentation)

Je précise que la remarque émise sur la forme n'a aucune incidence sur la compréhension du dossier d'enquête. J'ajoute que la note de synthèse permettait de saisir les enjeux essentiels du projet.

Enfin, je constate que :

- les personnes publiques ont été régulièrement saisies (je relève seulement que la Chambre d'Agriculture ne s'est pas prononcée mais que cela ne porte aucun préjudice à l'analyse du projet),
- les avis émis sont tous favorables au projet (ils sont analysés dans le rapport d'enquête),
- et enfin, la dérogation au principe d'urbanisation limitée a été acceptée par la CDPENAF et Mr le Préfet.

Le dossier contient bien toutes les pièces conformes à la réglementation.

I – 2 L'information du public

Le 6 juin 2023, j'ai contrôlé, visé et paraphé toutes les pièces des deux dossiers, l'un devant être déposé à la mairie de Hautefort et le second au siège de la communauté de communes, à Terrasson-Lavilledieu.

Dès l'ouverture de l'enquête, les dossiers et registres d'enquête ont été mis à la disposition du public, sur support papier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Par ailleurs, le dossier a été mis en ligne sur un site dédié comportant également un registre numérique sur lequel le public pouvait déposer ses contributions.

Le public a été informé du déroulement de l'enquête :

- par voie de presse dans deux journaux locaux, 20 jours avant le début de l'enquête et 2 jours après l'ouverture de l'enquête,
- par affichage à l'entrée de la mairie de Hautefort, sur la porte d'entrée de la communauté de communes, sur le site et dans les différents hameaux de la commune de Hautefort,
- par une annonce sur la page Facebook , sur le panneau pocket et sur le site internet de la commune,
- par la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la communauté de communes.

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été fixés en collaboration avec les services de la communauté de communes et de la mairie de Hautefort.

Les observations du public ont pu être formulées pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, pendant 31 jours. Je me suis tenue à la disposition du public au cours de trois permanences, les 21 juin, 8 juillet et 21 juillet 2023.

Il convient de tenir compte de la situation particulière des communes de Cherveix-Cubas et de Hautefort qui toutes deux ne possèdent aucun terrain constructible permettant la réalisation de ce projet, d'où le choix de ce délaissé de route départementale.

II – 1 Avis sur le lieu choisi

II – Avis sur le projet

J'estime que la procédure réglementaire a bien été respectée

Ces chiffres indiquent que la publicité a été suffisante et que le public a cherché à se renseigner. Le nombre de téléchargements, notamment des avis des personnes publiques associées, montre tout l'intérêt que le public a porté à l'analyse de ce projet.

On pourrait souligner l'indifférence du public si l'on ne prenait en compte que les observations déposées ou les visites. Or, le site dédié enregistré 19 visites, le dossier d'enquête a été consulté 19 fois, on compte 21 téléchargements de documents et 40 visualisations.

Je n'ai reçu aucun courrier et aucun autre document.

Une seule observation, favorable au projet, a été déposée sur le registre papier au siège de la communauté de communes, à Terrasson-Lavilledieu.

J'ai entendu Messieurs Roche en présence de Monsieur le Maire de Hautefort.

Au cours des permanences, je n'ai reçu qu'une seule visite, celles des deux dirigeants de l'entreprise Messieurs Adrien et Benjamin Roche, venus se présenter et expliquer que le développement de leur entreprise est tel qu'ils ont besoin de locaux plus grands. Leur objectif est de maintenir les 15 emplois actuels et de recruter 5 employés supplémentaires ce qui leur permettra de mieux organiser leur travail et de développer leurs activités.

I – 3 Avis sur la participation et les observations du public

- a été informé de l'ouverture et du déroulement de l'enquête,
- a bénéficié d'informations suffisantes sur le projet et a pu s'exprimer librement,
- a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête directement dans les services de la mairie, au siège de la communauté de communes et sur le site dédié,
- a pu consigner ses observations sur les registres papier ou sur le registre numérique ou les envoyer par voie postale ou par courriel,
- a eu la possibilité de me rencontrer.

J'estime que le public :

Terrain proposé pour la délocalisation de l'entreprise, indiqué par l'étoile rouge sur ce plan



On accède au terrain par la route communale du *Buisson* qui conduit au hameau situé juste au-dessus. Sur ce plan, on aperçoit l'**ancien tracé** de la RD 704 qui est aujourd'hui intégré dans le terrain comme on peut le constater sur la photo ci-dessous.



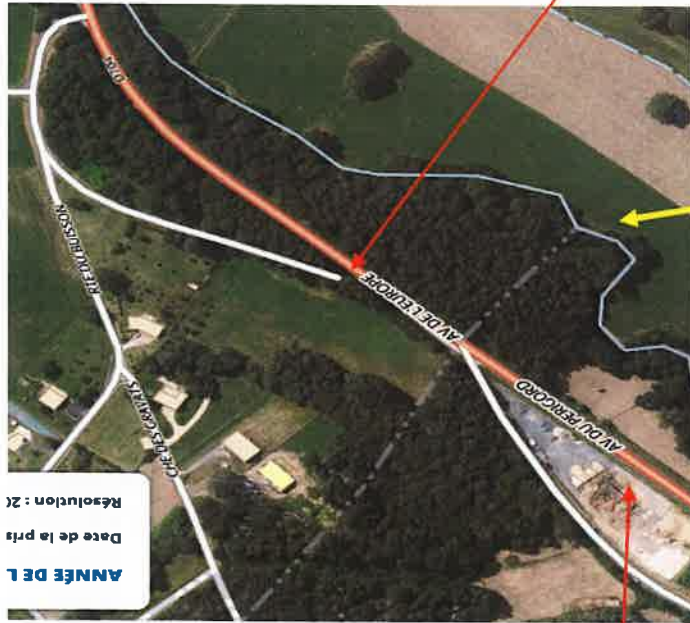
Photo du terrain avec l'ancien tracé de la RD 704



Situation de l'ancien tracé sur ce plan

L'ancien tracé est encore goudronné et se perd dans les broussailles au fond du terrain. Actuellement, on ne peut donc qu'emprunter la voie communale du *Buisson* pour se rendre sur les lieux du projet.

Or, cet accès se trouve dans une courbe et la recommandation des services consultés est d'envisager l'entrée, dans la ligne droite, à proximité d'une autre zone d'activités, située sur la commune de **Chevreix-Cubas** et dépendant de la Communauté de Communes Isle Loue Auverère.



Entrée recommandée pour plus de sécurité

Je note que la problématique foncière des deux communes, Saint-Yriex et Hautefort, est le point de départ du choix du terrain.

Situé à la sortie d'un bourg, pas trop éloigné d'un tissu bâti et d'une autre zone d'activités, proche du lieu d'implantation actuelle de l'entreprise, **le terrain retenu semble répondre aux impératifs d'un tel projet.**

II - 2 Avis sur le projet dans son environnement

Sur le plan environnemental, le secteur concerné par cette procédure n'est pas cultivé mais recouvert en grande partie par des ronciers et quelques feuillus.

La commune ne compte aucune zone d'inventaire de protection réglementaire du patrimoine naturel.

Plusieurs zones humides sont recensées sur la commune en particulier de l'autre côté du terrain envisagé, le long du lit de *La Lourde*. Toutefois, le site n'apparaît pas concerné car séparé de ce secteur par la RD 704. Pour s'en assurer, 13 sondages ont été effectués à la demande de la communauté de communes. Cette analyse des sols, n'a révélé aucune trace de zone humide.

Pour ma part, je n'ai relevé aucune présence de roseaux sur le terrain.

Enfin, la future zone d'activités est éloignée des corridors écologiques.

Je retiens que cette zone ne fait l'objet d'aucune protection environnementale particulière et que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

II – 3 Avis sur l'opportunité du projet

Le projet de révision de la carte communale de Hautefort est de renforcer le tissu économique de la commune et plus généralement du territoire communal.

Ce projet fait partie des initiatives qui ont une influence positive sur l'avenir d'un territoire reconnu « à enjeux de revitalisation ».

Le déplacement de 15 employés de Cherveix-Cubas vers Hautefort est susceptible d'apporter un nouvel élan et éventuellement des possibilités d'installation sur la commune. Par ailleurs, le recrutement de 5 personnes supplémentaires est également à prendre en considération.

Les projets de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et du PLU en cours d'élaboration s'orientent autour du développement de ces « centralités urbaines » qui ont un potentiel de développement.

Je considère que ce projet est susceptible d'engendrer des retombées bénéfiques et qu'il constitue une opportunité pour la commune de Hautefort.

Il s'inscrit dans la stratégie de développement économique des zones rurales telle qu'elle est définie dans le Schéma D'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine (SRADDET).

CONCLUSION

Au terme de cette enquête, après avoir donné mon avis sur la procédure et le projet, je constate que l'étude réalisée par la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, prend en compte les enjeux suivants :

- la préservation des terres agricoles, des espaces boisés et des zones humides,
- le respect de la zone de protection du château de Hautefort et des sites classés,
- l'évolution démographique avec la prévision de création d'emplois (5 emplois s'ajouteraient aux 15 existants),
- la conservation des paysages avec la création d'une bande de végétation prévue le long de la RD 704 dont la largeur reste à déterminer,
- la création d'une zone d'activités sur une superficie modérée dans un secteur ne portant pas atteinte à l'environnement.

Avant de me prononcer, **je recommande** de veiller à ce que les prescriptions énoncées par les personnes publiques associées soient étudiées avec attention en particulier pour ce qui concerne l'accès au réseau routier départemental et l'aménagement paysager.

Compte tenu de ce qui précède et des éléments exposés dans mon rapport, j'émet **un avis favorable** au projet de révision de la carte communale de Hautefort.

Assorti de la réserve suivante : respecter les engagements pris dans le cadre du PLU pour compenser la perte de cette zone naturelle.

Fait à Coly-Saint-Amand, le 11 août 2023

Françoise Gy-Gauthier



Commissaire enquêteur