

**Département de la DORDOGNE**

**Communauté de Communes du Périgord**

**Nontronnais**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative au projet de révision n°2  
de la Carte Communale de Champniers Reilhac**

**du Lundi 7 Décembre 2020 au Mardi 12 janvier 2021 inclus**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

Commissaire enquêteur : Georges Esclaffer

## SOMMAIRE

\*\*\*\*\*

Sommaire.....	2
Lexique.....	3
<b>1 - GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE.....</b>	<b>4</b>
1.1 - Préambule.....	4
1.2 - Objet de l'enquête.....	4
1.3 - Cadre juridique.....	5
1.4 - Principales caractéristiques communales.....	5
1.5 - Projet de révision mis à l'enquête.....	6
1.6 - Composition du dossier soumis à l'enquête.....	7
1.7 - Avis des PPA.....	7
<b>2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>8</b>
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	8
2.2 - Modalités de l'enquête.....	9
2.3 – Visite des lieux . Contacts préalables.....	9
2.4 - Information du public.....	9
2.5 - Déroulement de l'enquête.....	10
2.6 - Clôture de l'enquête.....	10
2.7 - PV de synthèse des observations.....	10
2.8 - Mémoire en réponse .....	11
<b>3 - ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>11</b>

## LEXIQUE

ARS.....	Agence Régionale de la Santé
CE .....	Code de l' Environnement
CGCT.....	Code Général des Collectivités Territoriales
CU.....	Code de l'Urbanisme
DDT.....	Direction Départementale des Territoires
DREAL.....	Direction Régionale de l'Environnement, de l' Aménagement et du Logement
OAP.....	Orientation d' Aménagement et de Programmation
PLH.....	Programme Local de l'Habitat
PLU .....	Plan Local d'Urbanisme
PLUi.....	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PNR.....	Parc Naturel Régional
RD .....	Route Départementale
SCOT.....	Schéma de Cohérence Territoriale
ZNIEFF.....	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

# 1- GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

## 1.1 – PRÉAMBULE

La commune de Champniers Reilhac se situe à l'extrémité Nord du département de la Dordogne, en limite avec celui de la Haute Vienne.

Elle est placée à environ 55 kilomètres au Nord de Périgueux et à égale distance de 45 kilomètres à l'Est d'Angoulême et au Sud Ouest de Limoges, le long de la RD 675.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais (CCPN) , créée à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017 et issue de la fusion de la Communauté de Communes du Périgord Vert Nontronnais avec celle du Haut Périgord à laquelle elle appartenait.

C'est une commune rurale localisée sur les premières hauteurs du Limousin, d'une superficie de 2040 hectares dont la population vieillissante est en constante diminution depuis plus d'un siècle.

La Carte Communale approuvée en 2007, a fait l'objet d'une première révision approuvée par la Communauté de Communes du Haut Périgord le 4 Novembre 2016 à l'issue de 2 enquêtes publiques successives, la première en 2013 ayant aboutie sur un avis défavorable.

La commune de Champniers Reilhac, par délibération du 6 Juillet 2018, a sollicité la CCPN afin de procéder à la révision de sa Carte Communale.

## 1.2 - OBJET DE L'ENQUÊTE

Dans la cadre de ses compétences obligatoires, la CCPN a prescrit la révision n°2 de la Carte Communale de Champniers Reilhac par délibération du 6 Octobre 2018 pour les motifs suivants :

### **- la prise en compte de 2 projets d'accueil touristique avec création de gîtes**

- un projet consiste en l'aménagement d'une habitation existante en gîte et en la construction de chalets sur une parcelle attenante,
- l'autre projet consiste en la création de chalets touristiques qui s'inscrit dans le développement d'une activité agricole déjà en place d'élevage d'alpagas. L'installation des chalets près des étangs de la ferme permettra de développer une activité de loisirs de pêche. Parallèlement le projet prévoit la réhabilitation de gîtes dans les bâtiments existants.

### **- l'aménagement d'un terrain locatif familial pour des gens du voyage**

- ce projet a pour objet de reloger des familles sédentarisées sur des aires permanentes d'accueil. Il consiste à installer 6 mobil-homes pour résidences principales et la construction d'une piscine. L'aménagement de la grange existante fera l'objet d'une deuxième tranche de travaux.

Le Conseil Communautaire et le Conseil Municipal saisissent l'opportunité de cette révision n°2 afin de concentrer l'urbanisation à proximité immédiate du centre bourg et dans les hameaux constitués, permettant ainsi d'éviter le développement urbain dans les écarts ruraux.

L'enquête publique a été fixée par le président de la CCPN du 7 Décembre 2020 au 12 Janvier 2021 inclus.

### **1.3 - CADRE JURIDIQUE**

Cette enquête publique est régie par :

- la délibération du Conseil Municipal du 6 Juillet 2018 demandant l'ouverture de la procédure de révision,
- la délibération du Conseil Communautaire du 3 Octobre 2018, prescrivant la révision n°2,
- l'arrêté de Monsieur le président de la CCPN du 9 Novembre 2020 prescrivant l'enquête publique,
- le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5211- 57,
- le Code de l'Environnement et notamment les articles L123 et suivants et R 123-1 et suivants,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L160-1 à L 163-10 et R 161-1 à R163-9

### **1.4 – PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES**

#### **Démographie :**

En 1968, la commune comptait 661 habitants, son évolution sur les 10 années 2008/2018 est la suivante :

2008	2013	2014	2015	2016	2017	2018
504	497	496	478	467	455	453

Cette baisse démographique est due à un solde naturel négatif depuis de nombreuses années et un solde migratoire devenu négatif depuis 2011.

#### **Vie économique :**

Même si elles sont en forte baisse, l'activité économique de Champniers Reilhac reste marquée par les activités agricoles et forestières.

Les activités non agricoles sont non négligeables et se composent d'une boulangerie, d'une épicerie, d'un bar, d'un bar-restaurant, de 8 artisans et de 2 entreprises.

La commune est bien desservie par un réseau routier de qualité dont les axes principaux (RD675, 110, 111 et 90) permettent de rallier rapidement les centres d'activités voisins (Nontron, Piégut Pluviers et Saint Mathieu, Bussière Badil) où se situent les zones de commerce et les lieux d'emplois les plus conséquents.

Deux tiers de la population active travaillent dans une autre commune.

#### **Environnement :**

La commune se situe sur les premières hauteurs du Limousin, dans le Périgord Vert, au sein du Parc Naturel Régional (PNR) Périgord-Limousin.

C'est une région qui se distingue du reste du département par sa topographie, son réseau hydrographique, multiple en ruisseaux, étangs, espaces humides et un bâti traditionnel en pierre granitique.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 « vallée du réseau hydrographique de la Tardoire et du Trieux ».

L'urbanisation est essentiellement répartie sur le Bourg et les principaux hameaux en densification de l'existant.

#### **Tourisme :**

L'accueil touristique sur la commune s'est développé autour de la création de 12 chambres d'hôtes d'une capacité d'accueil de 25 à 30 personnes.

Des chemins de randonnées connus sont utilisés sur le territoire communal et des circuits y sont organisés.

#### **Logement :**

Le parc de logements (371 en 2011) accuse une baisse de 5,5 % en 2017 (350) avec une progression constante de résidences secondaires (90) au dépend du nombre de logements vacants, néanmoins non négligeable ( 37 soit environ 10 % du total)

### **1.5 – PROJET DE RÉVISION MIS À L'ENQUÊTE**

Le tableau suivant montre la volonté de la collectivité à prendre en compte le bilan de la décennie passée.

Surface en Ha	CC 2007	Révision n°1 - 2016	Révision n°2 - 2021
Zone U	65,30	58,27	40,35
Zone UA + UT	0,80	2,90	3,68
Total	66,10	61,17	44,03
% / surface communale	3,24 %	3 %	2,16 %
Zone U libre à la construction	25,60	17,10	7,76
Zones UA +UT libres à la construction	0	1,50	1,47

Les données ci-dessus font apparaître une diminution de la surface ouverte à l'urbanisation de 18,6 ha à 9,23 ha, soit de l'ordre de la moitié.

Souhaitant maintenir l'objectif de 55 nouveaux logements en 10 ans, la surface à dégager est basée sur une surface consommée, en moyenne par terrain, réduite (1250 m<sup>2</sup> au lieu de 1500 m<sup>2</sup>) avec une application d'un coefficient de régulation de 1,1 au lieu de 2 ( 1250 m<sup>2</sup> x 55 = 6,875 ha x1,1=7,56 ha).

La majeure partie du territoire reste en zone N ( soit 97,24 %) où il est toujours possible de réhabiliter ou d'agrandir le bâti existant.

## **1.6 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE**

Le dossier soumis à l'enquête se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** (109 pages) dressé par le cabinet UA64 de Bordeaux.

Après avoir exposé le diagnostic territorial, il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et il évalue les incidences de ces choix sur l'environnement.

Il est complété par 2 annexes :

- la liste des servitudes d'utilité publique et cartes des servitudes réglementaires et des informations utiles sur le patrimoine naturel

- la carte des contraintes en 2 planches

- **Le règlement graphique** représentant l'ensemble du territoire communal, présenté en 2 planches au 1/5 000ème

- **Les avis des Personnes Publiques Associées**

- **Les pièces administratives**

- l'arrêté du Président de la CCPN prescrivant l'enquête en date du 9 Novembre 2020

- les copies de la première parution dans les 2 journaux du 20 Novembre 2020

- les copies de la deuxième parution dans les 2 journaux du 8 décembre 2020

- le registre d'enquête

- **Les pièces mises à disposition en tant que besoin :**

- règlement graphique de la carte communale en vigueur ( 2 planches du zonage à l'échelle du 1/5 000ème)

### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Le dossier est jugé suffisamment complet et explicite et l'ensemble des pièces mises à disposition permet une bonne lecture et compréhension des différentes modifications apportées à la carte communale en vigueur.

## **1.7 – AVIS DES PPA**

- **Préfecture de la Dordogne**

- Dérogation accordée, en date du 29 Octobre 2020, en rapport aux dispositions de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'élaboration en cours du SCOT

- Avis sur le projet de révision n°2 en date du 3 Novembre 2020. Malgré un objectif jugé ambitieux ce service constate la diminution marquée de l'offre de terrains destinés à être

urbanisés et juge que *la création de nouvelles zones constructibles justifiée par des projets économiques ou sociaux est modeste et largement compensée par la réintroduction de zones U en secteur naturel.*

Il attire néanmoins l'attention sur la zone U située au Nord du Bourg sur laquelle un projet d'aménagement a été étudié par le CAUE et est concerné par un droit de préemption au bénéfice de la commune.

Ce service estime qu'il est dommage que ce document ne soit pas intégré au rapport de présentation.

### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Ce projet d'aménagement réalisé par le CAUE a pu être consulté dans l'ensemble des documents concernant la révision n°1 publiée dans le site Géoportail urbanisme. Il fera l'objet d'une discussion dans mes conclusions et avis en pièce suivante.

#### **- Décision de la MRAE du 22 Avril 2020**

Après examen au cas par cas, ce projet de révision n°2 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

#### **- Avis du département de la Dordogne par courriel du 5 Novembre 2020**

Aucune remarque n'est à formuler. Avis favorable.

#### **- Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 27 Octobre 2020**

Il rappelle la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle OA116 à Reilhac. Il demande une réduction de la zone constructible à La Chabanne, pour respect de la distance de réciprocité par rapport à une zone d'épandage et il fait une observation identique pour un bâtiment d'élevage aux Juries.

#### **- Avis de l'ARS en date du 2 Décembre 2020**

Pas d'observation à formuler.

## **2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 - DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Sur la demande de Monsieur le Président de la CCPN en date du 14 Octobre 2020 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision de la carte communale de la commune de Champniers Reilhac, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° 20000070/33 (PJ n°1) en date du 21 Octobre 2020 a désigné Monsieur Georges Esclaffer en qualité de commissaire enquêteur.



Un premier contact téléphonique a été pris avec la responsable du Service Urbanisme de la CCPN le 26 Octobre 2020.

## **2.2 – MODALITÉS DE L'ENQUÊTE**

Après avoir convenu de la période de l'enquête et des dates par téléphone le 5 Novembre 2020, avec Madame Meyleu, responsable du service urbanisme de la CCPN, les pièces principales du dossier pour information et le projet d'arrêté pour relecture m'ont été envoyés par courriel, le 9 Novembre 2020 en matinée

Conformément à l'arrêté n° AR2020023 de Monsieur le Président de la CCPN en date du 9 novembre 2020, (PJ n°2), la durée de l'enquête a été fixée à 37 jours consécutifs du Lundi 7 Décembre 2020 à 9h au Mardi 12 janvier 2021 à 17h.

Les dates et le lieu de permanence ont été fixés ainsi :

Mairie de Champniers Reilhac	Lundi 7 décembre 2020	de 9 heures à 12 heures
	Samedi 19 décembre 2020	de 9 heures à 12 heures
	Lundi 4 janvier 2021	de 14 heures à 17 heures
	Mardi 12 janvier 2021	de 14 heures à 17 heures

Outre ces permanences, le public pouvait adresser ses observations par écrit mais aussi par courriel à l'adresse suivante : [ep.champniers@gmail.com](mailto:ep.champniers@gmail.com)

## **2.3 - VISITE DES LIEUX, CONTACTS PRÉALABLES**

Le jeudi 3 Décembre 2020, j'ai rencontré Madame Meyleu dans les bureaux de la CCPN à Nontron, qui m'a remis le dossier définitif de l'enquête complété par le règlement graphique actuel.

Ce même jour à 16h, j'ai rencontré en Mairie de Champniers Reilhac, Monsieur Vedrenne, le maire afin de déterminer les conditions matérielles d'organisation.

J'ai visité les abords immédiats du Bourg et ai pu constater la mise en place de l'affichage en Mairie et dans plusieurs sites d'affichages habituels.

Par ailleurs, le Mardi 19 Janvier 2021, j'ai procédé à une visite complémentaire concernant en particulier les différents lieux évoqués par le public et les élus lors de leurs observations, j'étais accompagné par Monsieur Coussy, adjoint au Maire.

## **2.4 - INFORMATION DU PUBLIC**

La publicité de l'enquête publique a été réalisée en format A2 sur fond jaune, par affichage de l'avis d'enquête en Mairie et dans les 20 panneaux prévus à cet effet dans les différents hameaux de la commune ainsi qu'au siège de la CCPN à Nontron.

L'affichage sur le territoire de la commune a fait l'objet d'un certificat attesté par le Monsieur le Maire (PJ n°3).

La publicité réglementaire dans les journaux a été réalisée par le service de la CCPN qui a fait procéder à la publication de l'annonce légale dans les journaux suivants (PJ n°4) :

- Sud Ouest du 20 Novembre et 8 Décembre 2020
- La Dordogne Libre du 20 Novembre et 8 Décembre 2020

L'avis d'enquête a par ailleurs été publié sur le site Internet de la CCPN. Il indiquait que le dossier était disponible durant l'enquête sur le site Internet de la CCPN à l'adresse : [www.perigord-nontronnais.fr](http://www.perigord-nontronnais.fr) et consultable sur un poste informatique de la Mairie.

A noter aussi que l'enquête a fait l'objet d'un encart libre publié dans le journal Sud Ouest du 8 janvier 2021, avant la dernière permanence.

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Le maintien permanent de l'affichage réglementaire en Mairie et dans les 20 lieux habituels de la commune, l'information sur le site de la CCPN et la publication dans les journaux ont concouru à une large diffusion de l'information.

### **2.5 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le dossier mis à l'enquête accompagné du registre ont été visés par mes soins et ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en Mairie de Champniers Reilhac aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les permanences ont été tenues selon le calendrier et les horaires cités ci-dessus au paragraphe 2.2.

La salle principale de la Mairie a été mise à disposition du commissaire enquêteur assurant un bon accueil du public et permettant la consultation par affichage des plans détaillés du zonage.

Le protocole sanitaire lié à la pandémie a été appliqué et respecté sans aucune difficulté.

### **2.6 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

Le Mardi 12 janvier 2021 à 17h, j'ai clos le registre d'enquête.

Durant les 4 permanences tenues, j'ai reçu 13 personnes.

Ont été enregistrées 7 observations accompagnées de 3 pièces jointes déposées ou parvenues dans les délais.

Aucun courriel n'a été enregistré à l'adresse : [ep.champniers@gmail.com](mailto:ep.champniers@gmail.com)

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Je constate que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles en respect de la réglementation, elle n'a donné lieu à aucun incident particulier.

**2.7 – PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

Les observations ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse (PJ n°5) qui a été envoyé par courriel le 18 Janvier 2021 et remis le Mardi 19 janvier, en matinée au service urbanisme de la CCPN.

Il a été établi de manière que le maître d'ouvrage puisse produire ses commentaires éventuels en réponse aux observations transcrites.

**2.8 - MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Le mémoire en réponse (PJ n°6) m'a été retourné par courriel, le Lundi 1<sup>er</sup> Février 2021 et m'est parvenu en version papier le 2 Février 2021.

Comme indiqué dans le paragraphe précédent, les observations du responsable du projet sont transcrites sous «Observations de la CCPN », sur le procès verbal des observations.

**3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Exposées en totalité dans le procès verbal de synthèse, elles font l'objet du mémoire en réponse avec les observations de la part du responsable du projet .

Elles sont ci-dessous reprises et assorties de l'avis du Commissaire Enquêteur .

**Observations et courriers relatifs à des modifications de zonage de U en N**

Référence	Nom du demandeur	Observations
R1	M. Rob Hoogerwaard (Puyfaud)	Les parcelles Section C 1072 et 1073 ne sont plus constructibles Perte importante de la valeur du m <sup>2</sup>
<p>Observations de la CCPN : <i>Ces parcelles sont déjà construites, le bâti existant peut faire l'objet d'un agrandissement (environ 30%). Des annexes peuvent être construites (garage, abri, piscine ...) à proximité des bâtiments existants ( cf art L 161-4 du code de l'urbanisme).</i>  <i>Toutefois cette zone a été déclassée par rapport à la contrainte liée au périmètre de protection de 50 m d'un bâtiment d'élevage de chevaux. Or, ce périmètre est erroné car il ne correspond pas au bon bâtiment. De fait nous proposons un nouveau périmètre de protection de 50 m et de maintenir le classement U sur les parcelles non impactées (voir plan joint).</i></p>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> Prend acte de la proposition émise, qui paraît être justifiée par l'urbanisation possible de 2 dents creuses, représentant une surface totale modeste de 3 000 m<sup>2</sup> environ et un classement global en U représentant lui aussi une superficie modeste. Ce hameau, ayant reçu 4 habitations relativement récentes peut être relié facilement au centre bourg</p>		

<p>situé à moins d'un kilomètre ( déplacement doux). C'est un hameau satellite du bourg tout comme celui de Chez Gonaud et celui de Le Puy.</p>		
R3/PJ2	Mme Catherine et M. Alois Coppens (Puyfaud)	Parcelle Section C 1060 et 1074 en partie ne sont plus constructibles, elles constituent une dent creuse. Propriétaire de la parcelle 712 contiguë, avec projet de rénovation du logement ancien. (voir l'argumentation développée en PJ du registre)
<p>Observations de la CCPN : <i>voir réponse R 1 ci-dessus</i></p>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> La proposition précédente de classement en U inclut les parties de parcelles considérées.</p>		
PJ 3	M. Marc Robert ( Puyfaud)	Sollicite le rétablissement de la zone U de ce hameau.
<p>Observations de la CCPN : <i>voir réponse ci-dessus</i></p>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> La proposition précédente répond en partie à la demande.</p>		
R6	M. Michel Laine époux Danielle Giraud ( Les Garennes)	Demande le retour du tracé initial de la zone constructible sur sa parcelle section E 110 près du Bourg
<p>Observations de la CCPN : <i>cette parcelle est enclavée(desservie par une servitude de passage dont nous ne connaissons pas le contenu) et n'est pas desservie par les réseaux</i></p>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> dans le contexte de cette présente révision, il paraît difficile de retenir la demande qui pourrait être renouvelée et examinée dans le cadre de l'étude plus globale d'un futur PLUi</p>		
R7	M. Benjamin Sahler ( La Chapeaudie)	Parcelles section B 269, 270 – La maison n'est plus située en zone constructible. Conséquence financière sur la vente envisagée. Parcelles section B 559 et 620 – Deux bungalows autorisés à usage d'habitation et raccordés à un assainissement individuel ne figurent pas sur le plan. Demande si la possibilité d'extension leur est applicable.
<p>Observations de la CCPN : <i>même réponse que la remarque R1, le classement en zone non constructible n'impacte pas la possibilité de modifier, de restaurer et agrandir (environ 30%) le bâti existant et créer des annexes (à condition de ne pas créer de logement supplémentaire). Les bungalows existants peuvent bénéficier des mêmes dispositions à condition d'avoir été édifiés légalement.</i></p>		
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> Observation conforme à celle de la CCPN</p>		

**Observations et courriers relatifs à des demandes de classement du zonage de N en U**

R2	M. Pierre Alain Coussy (Le Bourg)	Demande que les parcelles section AB 397 ( lire 357) non lire 327 et 297 deviennent constructibles si le propriétaire en est d'accord.
Observations de la CCPN : <i>Cette zone n'a pas été touchée à l'occasion de cette révision et est conforme à la carte communale actuellement applicable. La zone U correspond à l'emplacement d'un projet communal d'un lotissement qui fait d'ailleurs l'objet d'un droit de préemption et également fait l'objet d'une étude du CAUE. Lors de leur consultation, les services de l'État ont déjà attiré l'attention de la collectivité sur le fait que la zone U à cet endroit est très importante.</i>		
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> Avis identique à celui de la CCPN. Cette zone centrale du bourg présente un potentiel de développement urbain certain et a l'avantage d'être « protégée » par un droit de préemption. Une étude plus approfondie dans le cadre plus général d'un PLUi devra déterminer sa destination finale.		
R5/ PJ1	Mme Christelle Robert ( La Chapelle)	Demande que les parcelles section C 444 et 445 classées en U à la carte d'origine, déclassées en N lors de la précédente révision, soient reclassées en U.
Observations de la CCPN : <i>Etant donné que les 2 parcelles d'à coté n°1017 et 442 ont été construites récemment, la collectivité n'est pas opposée au classement en U des parcelles 444 et 445</i>		
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> Situées à coté du stade, à 750 m du centre bourg, ces 2 parcelles jouxtent 2 autres parcelles ayant accueillies des constructions très récentes ; elles ne paraissent pas présenter un intérêt agricole majeur et peuvent être rattachées à la zone U.		

**Autre observation particulière**

R4	Mme Martine Mousnier M.Alain Berland ( le Bourg)	Parcelles section AB 293-294-339. Constatent le maintien de leurs parcelles en U et font part de leurs projets de rénovation et de construction nouvelle
Observations de la CCPN : Néant		
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> De telles intentions ne peuvent qu'être encouragées		

**Observations du Commissaire enquêteur :**

Lors de la première permanence, Monsieur le Maire ainsi que son adjoint M. Coussy m'ont fait part de leur étonnement de découvrir que le hameau de Puyfaud ( appelé La Chapelle dans le rapport de présentation) n'était plus classé en U.

Pendant l'établissement du dossier soumis à enquête, quelle a été la concertation menée avec la commune d'une part, avec les habitants d'autre part.

Observations de la CCPN : *Une nouvelle définition du zonage du hameau de Puyfaud, (cf 2ème alinéa R1)*

*Les différents zonages ont été étudiés en concertation avec les élus de la commune qui ont toujours été conviés aux différentes réunions. ( cf état joint des différentes réunions).*

*Il n'y a pas eu de réunions publiques ou de diffusion d'informations auprès des habitants. Toutefois la publicité de l'enquête publique a été la plus large possible (parutions légales dans la presse, + affichage sur toute la commune, + affichage au siège de la CCPN et au bureau de l'urbanisme, + publication sur le site internet de la CCPN).*

**Avis du commissaire enquêteur :** Prend acte.

Dans le cadre de l'élaboration d'une simple carte communale, il n'y a pas de concertation préalable réglementairement prescrite.

Une représentation des élus communaux a assisté à toutes les réunions de travail concernant cette révision.

La publicité de l'enquête a été très large, néanmoins je recommanderai que le projet actualisé après la présente enquête et la réunion inter-services soit soumis à l'avis du Conseil Municipal préalablement à son approbation par la CCPN, dans l'esprit de l'article L 5211-57 du CGCT. Ceci aurait l'avantage de conforter la sécurité juridique de la décision.

Le rapport de présentation indique page 53, pour La Chapelle ( Puyfaud) la présence d'un établissement hébergeant 10 chevaux.

Le périmètre de protection (50 mètres – règlement sanitaire départemental) porté sur la carte des contraintes ne paraît pas tenir compte de l'enveloppe du bâtiment d'élevage. Ce périmètre paraît être à revoir.

Observations de la CCPN : *Voir 2ème alinéa R1*

**Avis du commissaire enquêteur :** prend acte

Fait à Coulounieix Chamiers, le 9 février 2021

Le Commissaire Enquêteur



Georges Esclaffer

**Département de la DORDOGNE**

**Communauté de Communes du Périgord**

**Nontronnais**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative au projet de révision n°2  
de la Carte Communale de Champniers Reilhac**

**du Lundi 7 Décembre 2020 au Mardi 12 janvier 2021 inclus**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ**

Commissaire enquêteur : Georges Esclaffer

## CONCLUSIONS

### 1 - CONTEXTE COMMUNAL :

La commune de Champniers Reilhac est située aux confins Nord de la Dordogne, à égale distance (45 km) de Angoulême et Limoges et à 55 km de Périgueux (Chef lieu du département de la Dordogne). Son principal pôle d'attraction est Nontron ( Sous Préfecture) à 25 km.

Elle appartient à la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais et fait partie du PNR Périgord Limousin. Elle est concernée par un SCOT en cours d'élaboration.

Sa population vieillissante (453 habitants en 2108) est en constante diminution.

Dotée d'un patrimoine bâti intéressant (Eglise Saint Paul de Reilhac, Chapelle et vestige du château de Champniers et bâtis de caractère) et d'un riche patrimoine naturel (étang de Grohier, ZNIEFF « Vallée Tardoire et Trieux », nombreuses rivières, étangs et zones humides) elle offre un potentiel touristique non négligeable et certainement sous exploité.

L'activité économique quoique en forte baisse reste essentiellement agricole et forestière complétée par des commerces et de l'artisanat.

### 2 – EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME:

La carte communale initiale a été approuvée en 2007 et a donné lieu à une première révision laborieuse achevée par une approbation en 2016, période à laquelle la commune appartenait à la Communauté de Communes du Haut Périgord ( 11 communes) compétente à l'époque en matière d'aménagement.

La présente révision, sollicitée par la commune en Juillet 2018, principalement pour réaliser 3 projets précis (2 à vocation de développement touristique, le 3ème à vocation sociale) a vu sa concrétisation fin 2020, sous la nouvelle compétence de la CCPN créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (28 communes)

C'est dans ce nouveau cadre intercommunal élargi, dont le seul document actuel de « planification » est un SCOT en cours d'élaboration, que se déroule la présente révision.

A noter, que la CCPN assure le suivi de 23 cartes communales et 4 PLU présents sur son territoire, dans le cadre de la compétence « harmonisation, élaboration, révision et modification des documents ».

Trois cartes communales sont actuellement en cours de révision. Les modifications des 4 PLU communaux ont été achevées en 2019 et au début de 2020. La CCPN envisage de lancer l'élaboration d'un PLUi.



**Avis du Commissaire enquêteur :**

Il y a tout lieu de s'interroger sérieusement sur le bien fondé de ces révisions traitées dans l'urgence sur un territoire global de la CCPN d'une superficie de 56 561ha concernant 15 585 habitants sur 28 communes.

La prescription d'un PLUi, seul document pouvant garantir une politique d'aménagement du territoire globale et cohérente devrait devenir un préalable minimum à toutes poursuites de révision des documents existants.

Néanmoins, afin de ne pas retarder des opérations d'intérêt identifié, ce préalable ne devrait pas interdire des modifications ponctuelles, mais qui s'examineraient alors dans le contexte élargi de l'étude communautaire qui serait en cours.

**3 – ENQUÊTE PUBLIQUE**

Elle s'est déroulée durant 37 jours, du 7 Décembre 2020 au 12 Janvier 2021, conformément à l'arrêté du Président de la CCPN.

La publicité de l'enquête (par affiche, presse, internet) a été réalisée de façon réglementaire telle que le prévoit la procédure régie par le Code de l'Environnement (art R123-11).

L'enquête a peu mobilisé le public.

Elle a généré 7 observations portées au registre, accompagnées de 3 pièces jointes.

Durant 4 permanences le commissaire a reçu 13 personnes dans une salle à l'étage de la Mairie dans d'excellentes conditions matérielles.

Le protocole établi pour les circonstances actuelles de la Covid 19 a été respecté sans difficulté.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

L'enquête s'est déroulée en respect de la réglementation, dans de bonnes conditions.

**4 – DOSSIER D'ENQUÊTE**

Les données statistiques fournies dans le rapport de présentation remontent à 2016 pour la plupart.

Par ailleurs il a été relevé plusieurs erreurs ou inexactitudes dans la rédaction de ce rapport (*PJ 7*).

L'enquête sollicitée en Juillet 2018 par la commune, a fait l'objet d'une décision communautaire en Octobre 2018.

L'élaboration du projet de révision s'est déroulée en 2019 et a subi la fermeture du bureau d'études préalablement chargé du dossier. Il a fallu recourir à un nouveau cabinet d'études.

Cinq réunions, dont une avec les agriculteurs, se sont tenues de Décembre 2018 à Décembre 2019 avec la participation régulière de 3 représentants de la commune.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

Il convient de relativiser les conséquences des données statistiques du rapport de présentation, car bien que document réglementaire, c'est surtout le document graphique qui est consulté lors de l'enquête et opposable par la suite.

Il y aura cependant lieu de rectifier les erreurs matérielles signalées.

**5 – OBSERVATIONS DES PPA**

Sur les 6 avis émis et développés au 1-7 du rapport, deux appellent des commentaires :

1 - La préfecture de la Dordogne – DDT rappelle qu'une attention particulière est demandée pour la zone U au Nord du bourg ( parcelles 327 et 349 ...) représentant 1,7 ha et sur laquelle la Communauté de Communes avait missionné le CAUE 24 pour étudier l'aménagement du bourg.

Bien que la DDT regrette que ce document ne soit pas intégré au rapport de présentation de cette deuxième révision, comme dit précédemment il a pu être consulté sur Geoportail urbanisme.

Effectivement, cette étude préalable établie en décembre 2016 proposait des opérations d'aménagement intéressantes mais ne pouvait être en l'état opposable ni qualifiée d'OAP dans le cadre d'une simple Carte Communale.

A noter qu'un droit de préemption de la collectivité a été instauré sur la zone concernée

**Avis du Commissaire enquêteur :**

Si cette étude préalable proposait en effet des orientations d'aménagements intéressantes et si elle venait à être poursuivie, elle devrait être actualisée et faire l'objet d'un examen particulièrement attentionné sur les perspectives de commercialisation des terrains.

Si de tels exemples d'éco-quartier ou d'éco-lotissement ont connu des réussites dans certains lieux urbains, d'autres similaires en zones rurales ont rencontré des difficultés conduisant les opérateurs à « solder » les derniers lots pour terminer l'opération.

De toutes façons un tel aménagement ne devrait être étudié et voir le jour que dans le cadre plus global d'un PLU intercommunal complété par un PLH.

2 – La Chambre d'Agriculture, rappelle qu'il y a lieu de respecter les distances de réciprocité par rapport à des bâtiments d'élevage à Reilhac et aux Juries et par rapport à une zone d'épandage au lieu dit La Chabanne.

**Avis du Commissaire enquêteur :**

En ce qui concerne le hameau de Reilhac, le projet de révision le maintient en U en précisant qu'il ne dispose d'aucune surface disponible à l'urbanisation nouvelle après révision.

Pour le hameau des Juries, le bâtiment d'élevage est situé sur la propriété du promoteur de la zone UT à aménager qui devra en tenir compte dans son projet.

Il y a lieu de mettre à jour le règlement graphique en indiquant les contraintes imposées par le principe de réciprocité de distance.

Pour ce qui concerne la zone d'épandage au lieu dit La Chabanne, il me paraît nécessaire de réexaminer le classement en U de la parcelle 602 en partie et de reporter la contrainte du champ d'épandage sur le règlement graphique.

**6 – OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Elles ont fait l'objet d'un avis du commissaire enquêteur donné individuellement in fine du rapport après prise en compte des observations de la CCPN

**Avis du Commissaire enquêteur :**

Compte tenu de la réduction des surfaces disponibles à l'ouverture de l'urbanisation consentie dans le présent projet de révision ( moins 50,37%) je suis favorable pour retenir les propositions de la CCPN :

- pour le nouveau reclassement partiel en U du hameau de Puyfaud, selon le périmètre proposé par la CCPN ( ci contre) répondant ainsi à plusieurs observations du public

- pour le classement en U des parcelles C444 et 445

La surface supplémentaire ouverte ainsi à l'urbanisation ne représente qu'environ 7 000m<sup>2</sup> et n'impacte l'objectif de réduction que de façon négligeable.



## AVIS MOTIVÉ

La présente révision n° 2 est motivée par la nécessité d'apporter des réponses à 3 projets qui paraissent utiles à la collectivité, mais qui ne peuvent pas être réalisés dans l'état actuel du cadre réglementaire de la Carte Communale en vigueur :

- la prise en compte de 2 projets d'accueil touristique avec création de gîtes au lieu dit les Juries et Le Puy,
- l'aménagement d'un terrain locatif familial pour des gens du voyage au lieu dit Les Fougères.

La CCPN et le Conseil Municipal saisissent l'opportunité de cette révision afin de concentrer l'urbanisation à proximité immédiate du Bourg et dans les hameaux constitués pour éviter ainsi le développement urbain dans les écarts ruraux.

Les 2 premiers projets entrent bien dans le domaine économique et touristique de la commune qui dans sa situation au sein du Périgord Vert et du PRNR Périgord Limousin représente un de ses points forts. Il devrait certainement être appelé à se développer, car l'époque particulière que nous vivons, à différents titres, incite de plus en plus à une tendance et une croissance du « tourisme vert ».

Le troisième dossier est un projet privé d'habitat locatif social, qui probablement dépasse le seul intérêt communal.

Pour ce qui est de l'opportunité de concentrer l'urbanisation en centre Bourg, c'est évidemment dans le cadre des obligations réglementaires faites préalablement à toutes révisions de document d'urbanisme qu'a été établi le présent projet.

Il doit être particulièrement noté le respect des obligations des documents de rang supérieur et en particulier la réduction effectuée de 50 % des surfaces disponibles à la construction.

Si un potentiel non négligeable du développement de la commune réside certainement dans la réhabilitation des ses logements anciens non occupés, il faut toutefois admettre dans un tel territoire rural à faible densité d'urbanisation et face à une déprise de l'activité agricole, que les quelques hameaux situés dans le rayon du kilomètre du Bourg puissent participer à l'accueil de nouvelles habitations ( Puyfaud, Le Puy, Chez Gonaud).

Enfin, c'est certainement dans le cadre des études élargies et cohérentes d'un PLUi valant PLH, que se trouveront des pistes de développement et de revitalisation pour les communes rurales dynamiques.

En conséquence, **j'émet un avis favorable** au projet de révision n° 2 de la Carte Communale de Champniers Reilhac, tel que présenté à l'enquête publique mais complété par les préconisations et les différentes appréciations exprimées précédemment.

Fait à Coulounieix Chamiers, le 9 Février 2021

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Esclaffer', written over a horizontal line.

Georges Esclaffer