

Département de la Dordogne



## PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SOURZAC

## Annexe 1 – Dossier de modification simplifiée n°4

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU			14/04/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	26/09/2019		05/03/2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	15/10/2020		16/12/2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	05/06/2025		18/09/2025

# Sommaire

<b>Contexte et enjeux</b>	p. 3
1) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre	p. 3
2) La commune de Sourzac	p. 4
3) Le contexte réglementaire	p. 5
4) Historique et localisation des projets	p. 6
<b>Objets et motifs de la modification simplifiée</b>	p. 8
<b>Modifications apportées au règlement écrit</b>	p. 9
<b>Recevabilité et incidences de la modification simplifiée</b>	p. 11

## Contexte et enjeux

### 1. La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## 16 comme UNE !

Au cœur de la  
vallée de l'Isle

16 communes

285 km<sup>2</sup>

19 000 habitants

10 000 logements

1 350 entreprises

4 800 emplois



Issue de la fusion de trois EPCI, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) créée le 1er janvier 2014, compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants.

Le territoire est structuré autour de :

- **La vallée de l'Isle** qui concentre, au sein de bourgs structurants, une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- **Les côteaux et affluents de l'Isle** qui sont, quant à eux, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.

**Vallée et coteaux sont complémentaires : la vallée, ses commerces et ses services ont besoin des habitants des coteaux pour fonctionner et inversement les habitants des coteaux ont besoin de la vallée pour vivre.**

Après avoir réalisé un diagnostic d'Agenda 21, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre (CCIVS) s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 2 janvier 2014 et démarré en juillet 2015. Le diagnostic a été validé en mars 2016 et la CCIVS travaille actuellement à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La poursuite du PLUi a été retardée par la finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée de l'Isle avec lequel il doit être compatible).

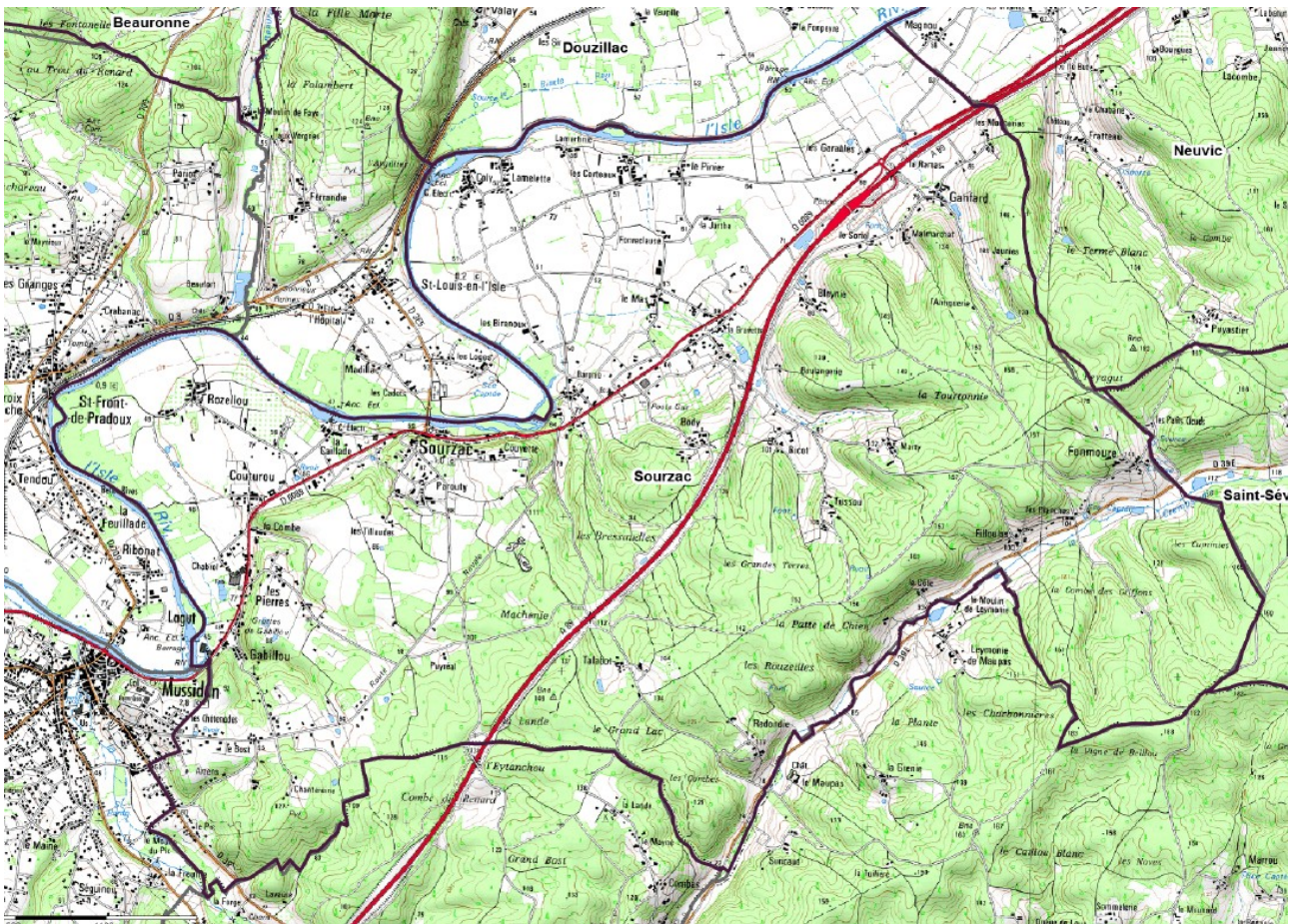
Le PLUi de la CCIVS respectera les orientations du SCOT qui prévoit notamment :

- Une croissance annuelle démographique de 0,7% par an, conforme à celle observée dans le passé

- Pour l'habitat : 2021 / 2031 : un besoin de 58,5 ha pour 701 nouveaux logements (12 / ha)  
2031 / 2041 : un besoin de 38,6 ha pour 463 nouveaux logements (12 / ha)  
2041 / 2051 : un besoin de 25,5 ha pour 306 nouveaux logements (12 / ha)
- Pour l'économie : 2021 / 2031 : un besoin de 17,6 ha  
2031 / 2041 : un besoin de 11,6 ha  
2041 / 2051 : un besoin de 7,7 ha

Conformément aux enjeux des dernières lois sur l'urbanisme, la volonté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs-centres disposant d'un minimum de services, commerces et d'un réseau d'assainissement collectif tout en préservant la vie dans les villages et les hameaux (campagne habitée). Il s'agit également de privilégier les opérations d'aménagement plutôt que de laisser se développer un urbanisme linéaire le long des voies de circulation.

## 2. La Commune de Sourzac



Située dans la vallée de l'Isle, entre les deux centralités de Mussidan (2778 habitants) et Neuvic (3663 habitants), la commune de Sourzac compte 1127 habitants répartis sur 23,37 km<sup>2</sup>. La commune se présente comme un village « rue » le long de la route départementale 6089 sans bourg clairement identifié. La commune est également traversée par l'autoroute A89 et dispose d'une gare de péage et d'un demi-échangeur autoroutier (13bis). Elle est délimitée au nord par la rivière Isle.

La commune dispose de plusieurs équipements et services : école, camping municipal, terrains de sport, zones d'activités de Gabillou, la Gravette et Ganfard, restaurants, garages...

## Evolution de la population et des logements

De 1968 à 2022, la population de Sourzac a légèrement progressé, passant de 1015 à 1127 habitants malgré un solde naturel annuel négatif de - 0,5 % en moyenne, compensé par un solde migratoire annuel positif de + 0,7% en moyenne.

Sur cette même période, le nombre de logements a augmenté de manière significative passant de 384 à 648 logements (+264 logements), ce qui illustre un desserrement des ménages : 3,19 à 2,14 personnes par foyer pendant la même période.

## Economie

En matière d'activité, Sourzac accueillait 235 emplois en 2021 répartis dans 72 établissements. Autrefois marquée par la présence des « Tissages de Mussidan », aujourd'hui fermés, dans la secteur de Gabillou, la commune a développé une nouvelle zone d'activités plus à l'est, au lieu-dit La Gravette, qui accueille une dizaine d'entreprises, dont un centre de tri postal.

La Communauté de Communes a également acheté 27 hectares de terrains à proximité immédiate de l'échangeur 13bis de l'autoroute A89 pour y développer son futur parc d'activités.

## Tourisme

S'appuyant sur l'attrait de la rivière, la commune dispose d'un camping municipal (22 emplacements) et d'une aire de camping cars à proximité du site historique de l'église du XIIe et XVe siècles, inscrite aux monuments historiques. Situé sur un piton rocheux, le site comprend également une fontaine pétifiante, un restaurant, un presbytère et un pigeonnier qui servent de lieux d'exposition avec une partie dédiée à la grotte préhistorique ornée de Gabillou, celle-ci n'étant pas ouverte à la visite.

De nombreux sentiers de randonnées maillent le territoire intercommunal (363 km de chemins inscrits au PDIPR) et communal, comme la boucle royale. La commune est également traversée par la Véloroute Voie Verte de la Vallée de l'Isle qui franchit la rivière par une passerelle pour relier la commune de Saint-Louis-en-l'Isle

### **3. Le contexte réglementaire**

La commune de Sourzac s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Isle le 14/04/2008. Depuis cette date, le PLU de Sourzac a fait l'objet des procédures suivantes :

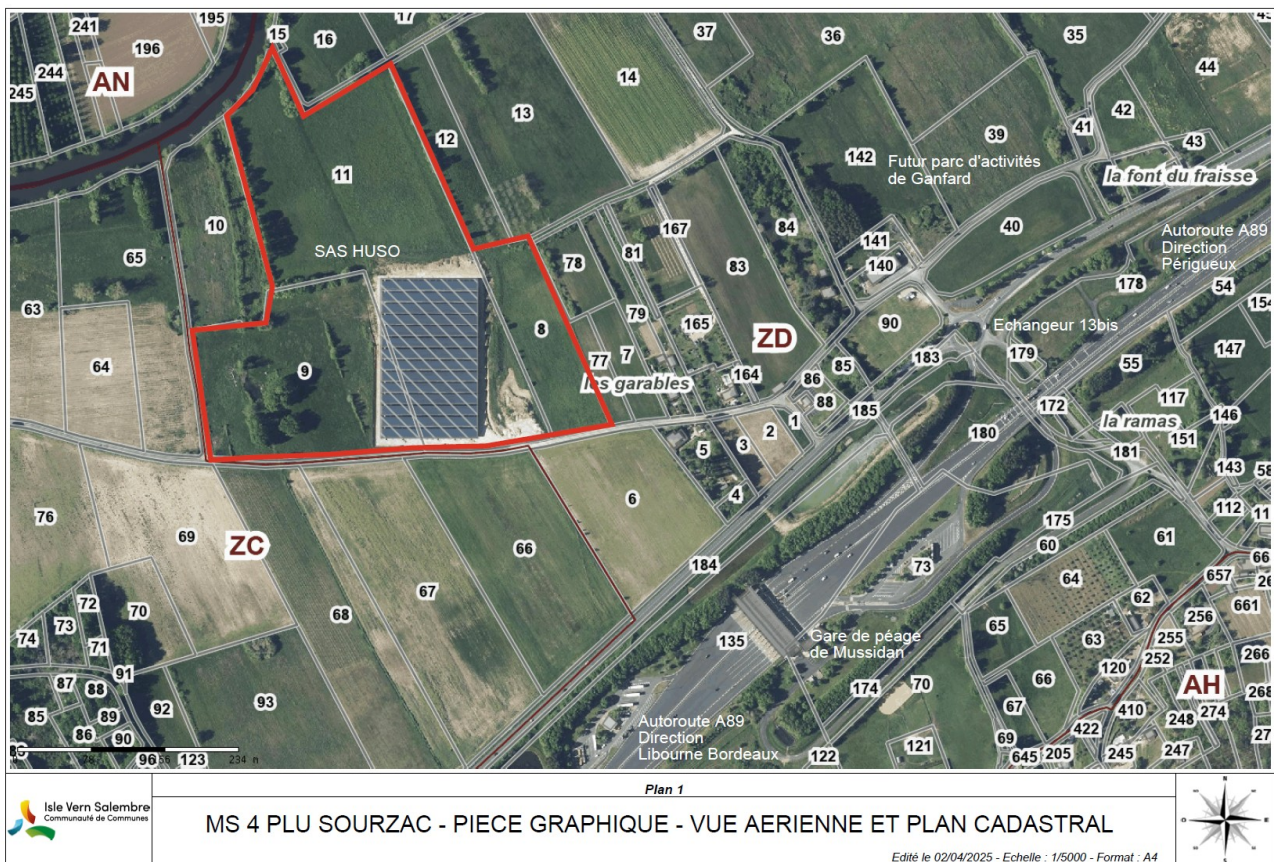
- Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions et les annexes en zone agricole et naturelle, dans le cadre de l'application de la loi dite « Macron » du 06/08/2015 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du 05/03/2020 permettant l'évolution du bâti existant dans les zones Nh en y autorisant les changements de destination ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée par le Conseil Communautaire du 16/12/2021 pour préciser l'aspect extérieur des bâtiments annexes dans toutes les zones du PLU et identifier un bâtiment en zone N afin de l'autoriser à changer de destination.

#### 4. Le projet

Depuis 2011, la SAS HUSO exploite sous le nom « Caviar de Neuvic » un élevage d'esturgeons sur un domaine de 30 hectares au bord de la rivière Isle à Neuvic : <https://caviar-de-neuvic.com/fr/content/21-notre-histoire>

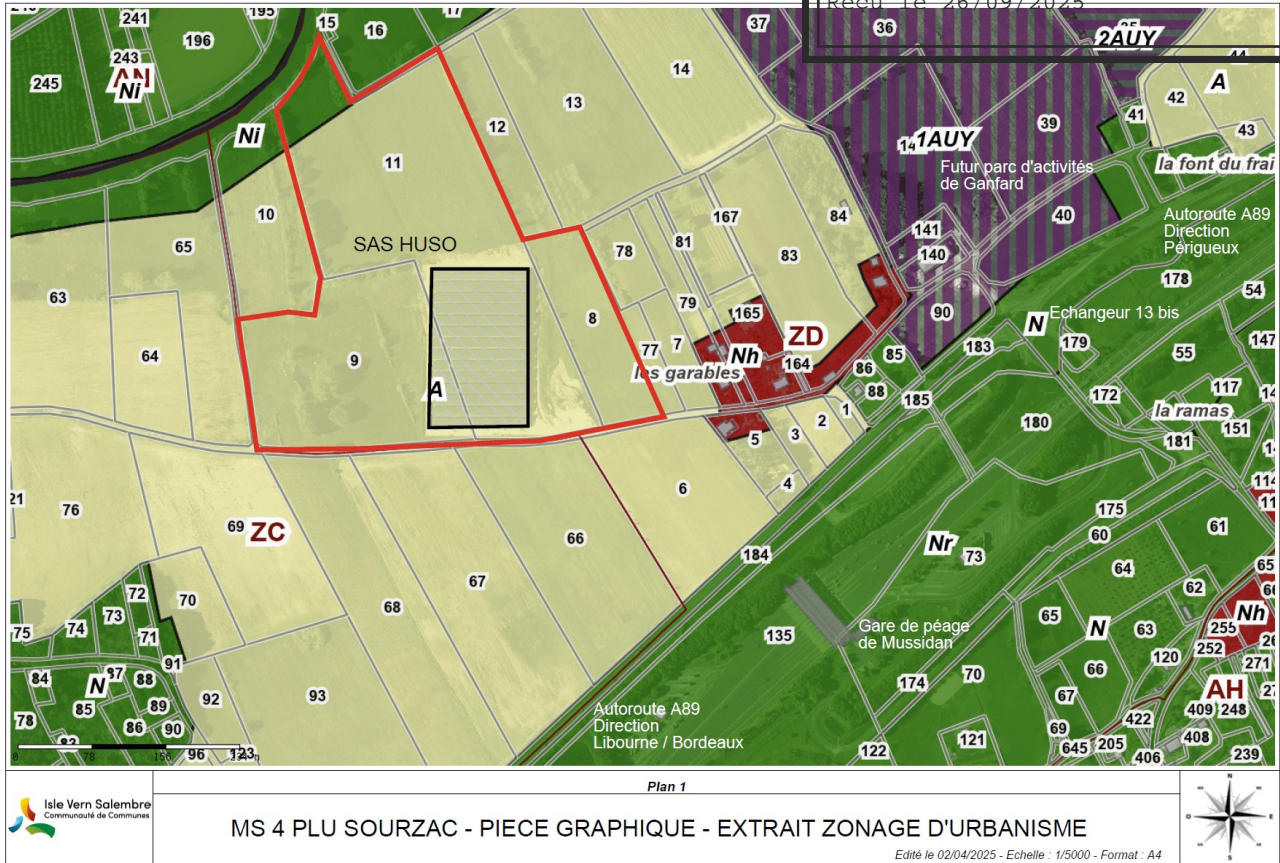
A partir de 2018, pour faire face au développement de son activité, la SAS HUSO a décidé d'acheter 11,54 hectares de nouveaux terrains (parcelles cadastrées ZD 8, 9 et 11) au lieu-dit Les Garables sur la commune voisine de Sourzac, en zone Agricole A et Ni du PLU, entre la rivière Isle et l'autoroute A89 (échangeur 13 bis). Le projet consistait à construire un vaste hangar dans le but d'héberger une nouvelle pisciculture en circuit fermé, alimenté par un forage.

Un Permis de Construire a ainsi été accordé le 28/02/2020 par la commune de Sourzac et un bâtiment de 17.136 m<sup>2</sup> (102 m x 168 m), couvert de panneaux solaires photovoltaïques, ouvert sur les côtés, a été construit.



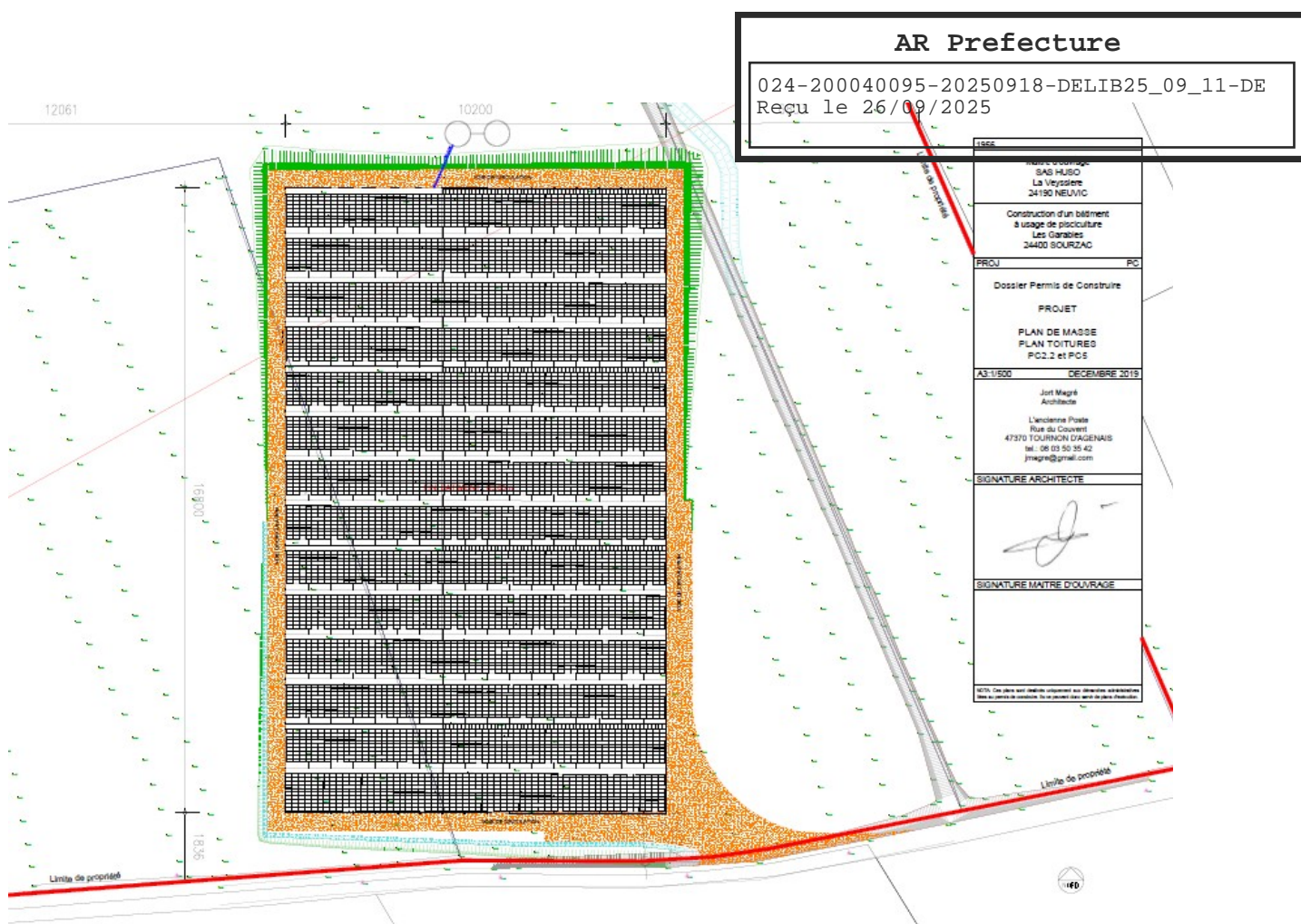
Entre temps, après avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, des essais de forage ont été réalisés mais ils n'ont pas permis de trouver l'eau souhaitée à la profondeur autorisée. La SAS HUSO a donc été contrainte d'abandonner son projet de pisciculture.

La configuration du bâtiment permet difficilement d'envisager un autre usage agricole, mais la construction étant située à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier 13bis de l'autoroute A89 et du futur parc d'activités de Ganfard, elle pourrait potentiellement intéresser d'autres activités économiques des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (ex : artisanat, industrie, entrepôt....)



De plus, le bâtiment étant situé à plus de 150 m de toute habitation, ces futures activités ne devraient pas générer plus de nuisances pour le voisinage que le projet initial de pisciculture qui n'a jamais fait l'objet d'observation. En revanche, laisser le bâtiment ouvert en l'état, sans aucune activité, pourrait avoir pour effet une occupation illégale des lieux par des personnes malveillantes (squat) et générer des problèmes de voisinage.

Le projet consiste donc à identifier cette construction et à l'ajouter dans un nouvel alinéa de l'article A.2 du règlement du PLU de Sourzac pour l'autoriser à changer de destination après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.



## Objet et motif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°4 du PLU de Sourzac poursuit comme unique objectif **d'identifier un bâtiment existant situé en zone agricole A**, sur les parcelles cadastrées ZD 9 et 11 au lieu-dit Les Garables pour y autoriser, après avis conforme de la CDPENAF, des changements de destination suivants (exploitation agricole et forestière, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).

## Modifications apportées au règlement écrit (en bleu clair)

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE VERN SALEMBRE  
COMMUNE DE SOURZAC  
PLAN LOCAL D'URBANISME- REGLEMENT

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- 3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 200 m d'un bâtiment agricole existant, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
    - les logements locatifs saisonniers (gîtes ruraux),
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines.
  - c) L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
  - d) L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
  - e) La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche.
  - f) La construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- 5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.
- 6/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

7/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

9/ Toutefois, dans le secteur Ai :

Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe f du document « Doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2007 », situé en annexes, Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

10/ Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSE) n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

11/ Après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les bâtiments désignés ci-après sont autorisés, dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°4 du PLU), à changer de destination :

- a) à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

Lieu-dit	Références cadastrales
Les Garables	ZD 9 et 11

## Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée des 8 PLU respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec les projets portés par les documents d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures des règlements écrits. Il s'agit d'ajustements des règlements.

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

- **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit de simples ajustements des règlements pour favoriser l'évolution du bâti existant en zone Nh et le changement de destination de bâtiments en zone N.

La modification des PLU n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Les ajustements projetés sont purement réglementaires et ne modifient pas non plus les périmètres des zones des PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 et dispense la procédure d'évaluation environnementale.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.