



DELIBERATION n° 2025-04-BU-01

Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Sourzac

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Consultation écrite des membres le 28 avril 2025

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par mail le 28 avril 2025, pour une consultation écrite de ces membres, comme prévu par le règlement intérieur du Bureau.

Ont voté lors de la consultation :

	Nom du Délégué		Nom du Délégué
1	COUSTILLAS Samuel	7	LEGAY Emmanuel
2	COUZON Ghislaine	8	LOTTERIE Jean-Paul
3	DOYOTTE Paulette	9	PERPEROT Philippe
4	ESCAT Liliane	10	VADILLO Floran
5	FOUCHIER Nils	11	VEYSSIERE Marie-Rose
6	GAMBRO Jacques		

- 19 Membres en exercices
- 11 Membres votants
- 8 Membres n'ayant pas voté

Objet : Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Sourzac

AR Prefecture

024-200060697-20250428-2025_04_BU_01-DE
Reçu le 15/05/2025

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre sollicite l'avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord au titre du rapport de comptabilité de la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Sourzac et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Il convient de noter que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord est opposable, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

Le projet de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sourzac est d'identifier un bâtiment existant vacant 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 : 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.

L'OBJET DE MODIFICATION

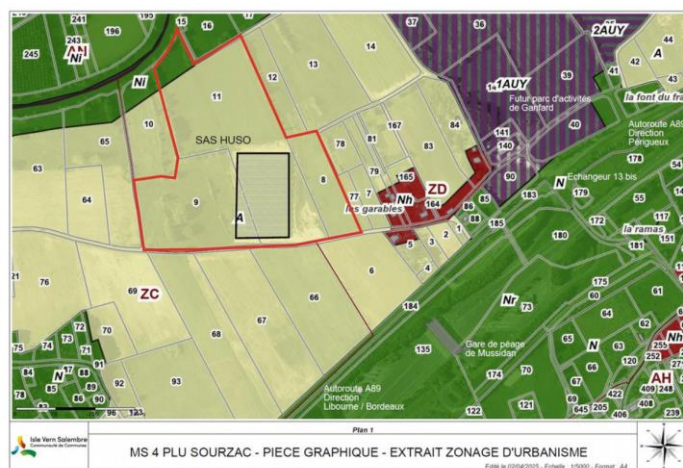
Depuis 2011, la SAS HUSO exploite sous le nom « Caviar de Neuvic » un élevage d'esturgeons sur un domaine de 30 hectares au bord de la rivière Isle à Neuvic. A partir de 2018, pour faire face au développement de son activité, la SAS HUSO a décidé d'acheter 11,54 hectares de nouveaux terrains (parcelles 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 (PC) a ainsi été accordé le 28/02/2020 par la commune de Sourzac et un bâtiment de 17.136 m² (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,



AR Prefecture

024-200060697-20250428-2025_04_BU_01-DE
Reçu le 15/05/2025

de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

OBSERVATIONS

Après examen du projet, le projet s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT qui favorise en priorité la restructuration et le renouvellement du foncier économique existant. Ledit projet porte sur une intervention ponctuelle, qui :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Il est proposé aux membres du Bureau :

- **D'approuver** la procédure de modification simplifiée engagée pour apporter des ajustements rédactionnels et réglementaires du document d'urbanisme.
- **D'exprimer un avis favorable** à propos de la modification simplifiée n°4 du PLU de Sourzac.

Voix pour : 10

Voix contre : 1

Abstentions : 0

Fait à Périgueux,
Le 13 mai 2025

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY



AR Prefecture

024-200060697-20250428-2025_04_BU_01-DE
Reçu le 15/05/2025