



MAIRIE DE SOURZAC  
24400 DORDOGNE

Tél. 05 53 81 01 06 — Fax. 05 53 81 04 59  
Mairie.sourzac@orange.fr

## NOTICE EXPLICATIVE

La déclaration d'utilité publique résulte de deux causalités indépendantes l'une de l'autre. Elles peuvent être schématisées en parlant pour l'une de la forme et pour l'autre du fond.

Elles sont malgré leur indépendance fortement liées du fait de l'avancement dans le temps et de la finalisation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des dispositions légales actuelles.

Sur le fond, la commune de Sourzac se trouve sur l'axe routier principal Périgueux - Bordeaux qu'est la route départemental RD 6089 et proche du nœud de communication que représente la commune de Mussidan avec le croisement de la RD 709 axe entre Bergerac et Angoulême. Pour les déplacements de proximité, le pont de faible gabarit (six tonnes) permet la liaison avec les communes proches de Saint-Louis, Douzillac et Saint-Front-de-Pradoux.

Considérant la desserte routière, on ne peut omettre les accès de l'autoroute A 89, à l'ouest par l'échangeur de Mussidan-Ouest situé sur la commune de Les Lèches et par le demi-échangeur de Mussidan-Est situé sur la commune de Sourzac.

La proximité immédiate de la commune de Mussidan desservie par la liaison ferroviaire desservant vers l'est Périgueux, Brive et Limoges et vers l'ouest Bordeaux permet une réponse aux problématiques de trajet et à l'émission de Co2. La mise en place de la navette ferroviaire a permis l'accroissement des mouvements pendulaires en direction de Périgueux (salariés, lycéens, étudiants) comme ceux vers Bordeaux de façon plus ponctuelle avec la mise en place systématique de l'organisation hebdomadaire en télétravail.

La présence de la voie verte à proximité permet de relier la commune à une voie à mobilité douce. Pour autant, un projet de voie protégée serait possible pour relier la gare de Mussidan (3, 6 km) en moins de quinze minutes. Ce qui est inférieur au nombre de 5 km qui correspond à ce que les personnes pensent être le nombre maximum en termes de mobilité multimodale.

La proximité de la commune de Mussidan qui a une faible superficie (3.85 km<sup>2</sup>) a conduit depuis nombreuses années à ce que la commune de Sourzac (23.37 km<sup>2</sup>) constitue une zone d'habitats agglomérés à cette dernière. La population augmente peu mais régulièrement selon les recensements précédents ; 80% représentent la part des propriétaires de leur logement. Il y a peu de locations et la création du lotissement permettra de réserver quelques lots pour une opération avec un office HLM.

Le choix de la parcelle vient du fait en premier lieu, comme indiqué plus haut, de sa proximité avec la RD 6089 et ce malgré sa vocation agricole car une irrigation par aspersion n'est guère possible par la proximité des différentes voies présentes et la ceinturant des 4 côtés.

Le fait de la présence de la RD 6089 et de trois voies communales permet une desserte de tous les terrains sans avoir d'artificialisation supplémentaire importante ; une seule voie sera créée à l'intérieur de la parcelle. Les eaux de ruissellement résultant de cette voie seront traitées directement sur la parcelle dans la partie non constructible. Les services du département ont émis un avis favorable sur l'accès à la RD relatif à l'accroissement de l'habitat.

Sur les autres réseaux, les services de l'eau ont confirmé la présence en bordure de la voie communale numéro 3 d'une conduite d'eau dont le dimensionnement permet l'alimentation du

lotissement. Il en va de même pour le traitement des eaux usées ; les trois voies communales sont desservies par le réseau d'assainissement.

L'alimentation en électricité demande un renforcement du réseau. Ce sont des travaux complémentaires car un renforcement est nécessaire dû à l'augmentation du nombre de pompes à chaleur en remplacement des chaudières fuel.

La création du lotissement répond à des demandes de ménages qui souhaitent s'installer sur des parcelles plus petites et aménagées. Ce type de terrains est très peu présent sur la commune. Le dimensionnement correspond aux évolutions liées à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Sa création permettra de répondre à l'exigence de 7 à 10 constructions à l'hectare en zone rurale. En ce sens, il deviendrait moteur par incitation pour les ventes des propriétaires particuliers en termes de superficie. Il permettrait aussi de pondérer les coûts des terrains destinés à la construction. Une maîtrise par la collectivité des terrains accessibles à la construction évitera le mitage ou une augmentation sur le linéaire sur les voies existantes.

La présence d'une zone d'activité sur la commune avec la plate-forme de tri de « la Poste » et des artisans mais aussi la future zone de « Ganfard » vont entraîner une augmentation des demandes de logements sur la commune. La vacance et le nombre de résidences secondaires se sont déjà réduites.

En termes de services, la construction d'une école neuve sur la commune intègre déjà la possibilité d'une extension si elle s'avérait nécessaire. Le collège de Mussidan situé à moins de trois kilomètres permet la scolarisation des enfants jusqu'à la troisième. Le relais des lycées peut se faire dans trois directions Ribérac (lycée de secteur) par un service de car comme pour Bergerac et vers Périgueux par liaison ferroviaire. Pour ce qui touche au Péri-scolaire, la situation de Sourzac entre les communes de Neuvic et Mussidan permet un accueil en crèche et centre de loisirs.

Les arguments développés entrent directement dans la volonté de préservation des terres et de lutte contre l'artificialisation tout en favorisant la construction.

La seconde cause, qui correspond à la forme, est que depuis deux ans nous avons été en contact régulier avec le propriétaire comme nous l'étions avec le bureau d'études en charge du PLUi, un cabinet de géomètres et les différents services permettant l'aménagement.

Un accord à l'amiable avait été conclu entre le propriétaire et la commune et une date fixée à laquelle le propriétaire et le maire étaient présents pour la signature à l'office notariale. Maître Peintre, à la lecture de l'acte, avait demandé si le terrain était libre de tous droits ; monsieur Laurière répondait par l'affirmative en précisant que le terrain était en culture pour un an par un accord oral avec un agriculteur. Une suspension de la signature intervenait alors pour une s'assurer que le terrain ne serait pas grevé par un fermage.

Un fois cette assurance acquise, une nouvelle date, en accord avec Monsieur Laurière était fixée. Le jour, Monsieur Laurière ne s'est pas présenté sans prévenir ni donner d'explications. A la suite des relances de l'office notarial, Monsieur Laurière a envoyé un courrier déclarant qu'il ne voulait plus vendre car le prix était selon ses dires « dérisoire ». Le prix proposé s'est avéré correspondre à la moyenne des acquisitions réalisées par les communes environnantes.

Toutes les tentatives pour trouver un accord amiable sont restées vaines (demandes de rendez-vous, rencontre avec des élus).

Cela a contraint la commune à engager une procédure d'utilité publique pour son acquisition.