

# COMMUNE DE SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÉVISION A MODALITES ALLEGES N°1

*Note complémentaire au rapport de présentation*

Plan Local d'Urbanisme	Révision à modalités allégées n°1
Approuvé le : 21 avril 2004	Approuvée le : 07 avril 2021

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires - [www.ua64.fr](http://www.ua64.fr)

CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés –

74, rue Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX

T. : 05 33 89 19 00 - F. : 05 56 11 01 34 - [secretariat@ua64.fr](mailto:secretariat@ua64.fr)

SARL – SIREN 850 328 147 – SIRET 850 328 147 00010 – TVA intracommunautaire FR77850328147



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>Préambule</b>	<b>3</b>
1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	5
<b>Communauté de Communes de Isle et Crempse en Périgord</b>	<b>5</b>
<b>Madame la Présidente : Marie-Rose VEYSSIERE</b>	<b>5</b>
<b>Responsable technique : Anne REBIERE</b>	<b>5</b>
2. Le document d'urbanisme en vigueur	5
3. L'objet du présent dossier de révision allégée n°1	6
4. Rappel réglementaire	7
<b>Partie 1 La motivation et le contenu de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>9</b>
1. Les 4 évolutions de zonage en vue du rétablissement de l'équité dans le cadre de son application	11
1.1. Les principes qui ont guidé les évolutions	11
1.2. Les évolutions apportées au plan de zonage	12
2. La création d'un STECAL pour le développement de l'activité du centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas »	17
2.1. Descriptif du site	17
2.2. La justification de l'évolution des dispositions du PLU	20
2.3. Les évolutions apportées au plan de zonage	22
2.4. Les évolutions apportées au règlement écrit	22
3. Compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD	24
<b>Partie 2 Evaluation des incidences sur l'environnement de la révision allégée</b>	<b>26</b>
1. La zone Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »	28
1.1. Descriptif de la zone Natura 2000	28
1.2. Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 FR7200700	30
2. Analyse de l'ensemble des incidences environnementales du projet de sur l'ensemble des dimensions environnemen-tales qui peuvent être concernées	31
<b>Pièces modifiées</b>	<b>34</b>



# Préambule

---



Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

## 1. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

### **Communauté de Communes de Isle et Crempse en Périgord**

Madame la Présidente : Marie-Rose VEYSSIERE  
Responsable technique : Anne REBIERE

Communauté de Communes Isles et Crempse en Périgord  
2, rue du Périgord, 24400 Mussidan

Téléphone : 05 53 81 00 88

Courriel : communaute-de-communes@mussidan.fr

## 2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 avril 2004. Ce document a, par la suite, connu plusieurs évolutions.

Évolution	Date d'approbation
Modification n°1	2 juin 2006
Révision à modalités simplifiées n°1	4 octobre 2008
Modification n°2	4 octobre 2008
Modification simplifiée n°1	21 septembre 2012
Modification n°3	3 avril 2014

Par ailleurs, une modification n°4 du PLU va être présentée en enquête publique au cours du premier semestre 2020 en même temps que la présente révision allégée n°1.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan fait partie de la **Communauté des Communes « Isle et Crempse en Périgord »**.

Enfin, la commune est incluse dans l'aire du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** qui conduit l'élaboration d'un schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document, qui n'est pas approuvé à ce jour, n'est pas opposable au PLU en vigueur.

### 3. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE REVISION ALLEE N°1

Par Délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2018, la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord a décidé de procéder à une révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan pour les raisons suivantes :

- **La nécessité d'apporter plus d'équité dans le dessin du zonage du PLU.** Il est, en effet, apparu que le périmètre de certaines zones urbaines (UC et UD) avait été dessiné trop près des constructions existantes et ne permettait pas, de ce fait, l'extension des constructions existantes ou la réalisation d'annexe. L'objet de l'évolution est de permettre ponctuellement, sur 4 sites, un élargissement de la zone constructible pour corriger cette contrainte. L'augmentation de la surface de la zone urbaine est si peu significative qu'elle ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Toutefois, celle-ci ayant pour effet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, c'est la procédure de révision allégée qui s'impose.

Ces **corrections du tracé des zones UC et UD** ne concernent que la pièce graphique (zonage) du règlement et s'appliquent aux parcelles suivantes :

- Évolution n°1 : parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36., au lieu-dit « Grand Barradis ».
  - Évolution n°2 : parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270, au lieu-dit « La Paille ».
  - Évolution n°3 : parcelles ZN n° 14 et n°90, au lieu-dit « Les Chauzeys »
  - Évolution n°4 : parcelle ZN n°3, au lieu-dit « La Lande ».
- **La création d'un « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) Nh au lieu-dit « Le Drouillas »**, afin de reconnaître et de permettre l'évolution d'une activité de loisirs existante : le centre équestre du Saut des Anges sur les parcelles n° L 109, L 110 et L 111, sans remettre en cause non plus le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cette évolution se traduit par l'adaptation du règlement écrit de la zone N, pour y définir les dispositions spécifiques du secteur Nh, et de sa pièce graphique (zonage) pour y inscrire le périmètre du secteur Nh.



## 4. RAPPEL REGLEMENTAIRE

### 1 - Le lancement de la procédure

Même si elle n'est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, délibération du Conseil Communautaire prescrivant la révision allégée. Le maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

### 2 – L'examen conjoint et les consultations

#### **Aux Personnes Publiques**

Ainsi qu'il est dit à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sera organisé avant l'ouverture de l'enquête publique. Sont conviés à participer à l'examen conjoint :

- L'État.
- La Communauté de communes compétente en matière d'urbanisme.
- La commune.
- L'EPCI responsable du Programme Local de l'Habitat (PLH) s'il existe.
- Le Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduit par l'organisation d'une réunion à laquelle les Personnes Publiques associées sont conviées. Il fait l'objet d'un compte-rendu joint à l'enquête publique. Aucune règle de quorum ne s'applique à cette réunion.

#### **A la CDPENAF**

La mise en compatibilité du PLU ayant pour effet de créer un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) pour les besoins du projet dans une zone naturelle et forestière, le dossier devra être soumis pour avis, en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

### 3 - L'enquête publique

Le Président de la Communauté de Communes publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision allégée du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

### 4 - L'approbation de la révision allégée

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision allégée du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, celle-ci devra justifier l'ouverture à l'urbanisation de la (ou des) zone(s) concernée(s). La délibération d'approbation de la révision allégée du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.



# Partie 1

## La motivation et le contenu de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

---



**Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan dans le cadre de la présente révision allégée n°1.**

**Il précise le contexte et les motivations des évolutions apportées au document d'urbanisme touchant à la fois les pièces écrites et graphiques (plan de zonage) du règlement d'urbanisme.**

## **1. LES 4 ÉVOLUTIONS DE ZONAGE EN VUE DU RETABLISSEMENT DE L'ÉQUITÉ DANS LE CADRE DE SON APPLICATION**

### **1.1. Les principes qui ont guidé les évolutions**

Rappelons que ces 4 évolutions ponctuelles ont pour but de ramener plus **d'équité dans le dessin du zonage du PLU**.

Il est, en effet, apparu que le périmètre de certaines zones urbaines (UC et UD) avait été dessiné trop près des constructions existantes et ne permettait pas, de ce fait, l'extension des constructions existantes ou la réalisation d'annexe.

Quatre sites sont concernés où cette contrainte est apparue particulièrement forte :

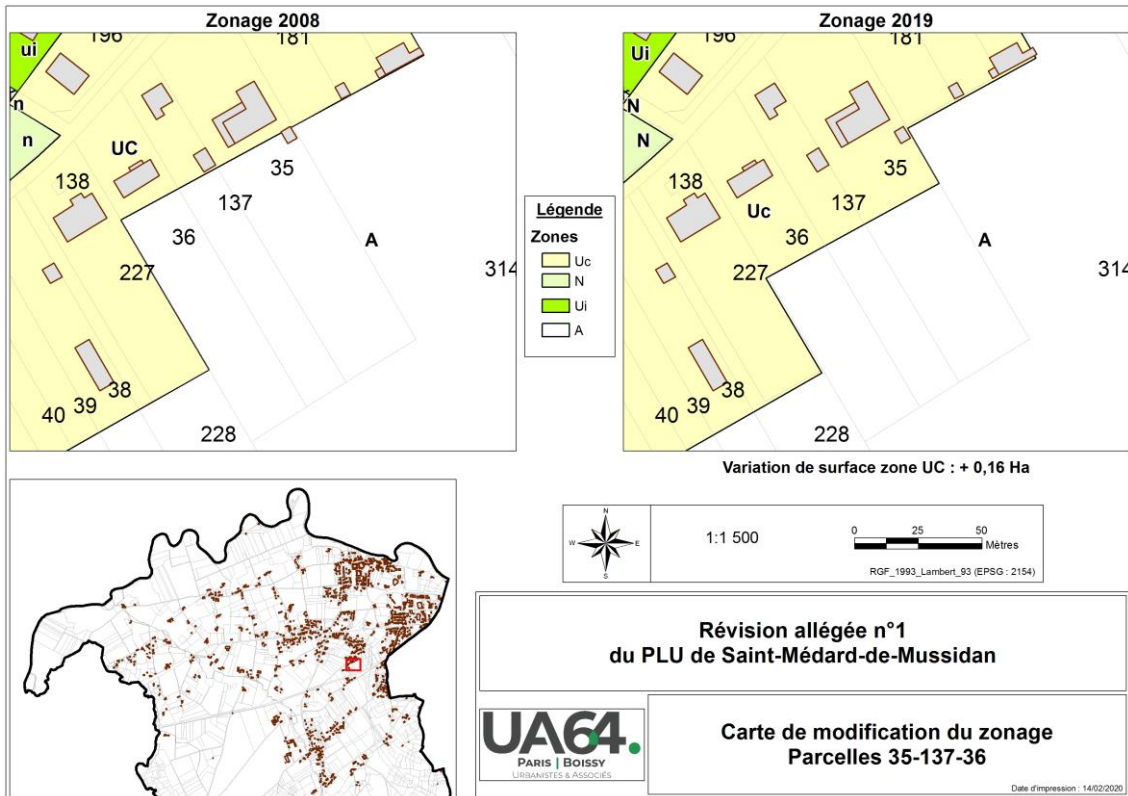
- Les parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36., au lieu-dit « Grand Barradis ».
- Les parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270, au lieu-dit « La Paille ».
- Les parcelles ZN n° 14 et n°90, au lieu-dit « Les Chauzeys »
- La parcelle ZN n°3, au lieu-dit « La Lande ».

**L'élargissement de la zone constructible pour corriger cette contrainte a été guidé, pour les quatre sites, par le même principe : il a été effectué uniquement sur les terrains d'assiette des constructions concernées, c'est-à-dire les jardins d'agrément qui y sont rattachés. Ainsi, aucune terre agricole exploitée n'a été consommée par ces extensions et la végétation existante sur ces parcelles est une végétation de parc, largement composée d'essences exotiques, qui ne présente aucune sensibilité écologique particulière.**

## 1.2. Les évolutions apportées au plan de zonage

On trouvera, ci-après, le descriptif des évolutions apportées au plan de zonage.

### 1.2.1. Les évolutions au lieu-dit « Grand Barradis »

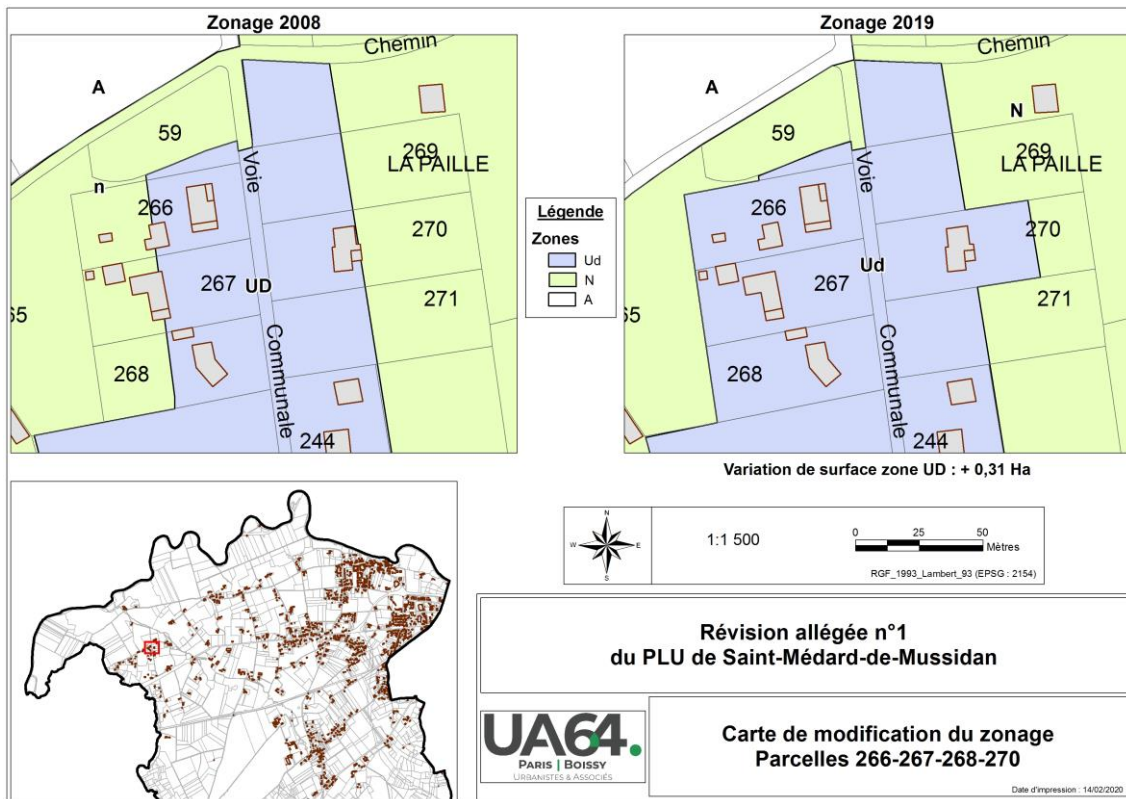


Ici, la reprise du dessin du zonage implique les parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36.

Elle vise à permettre l'accueil d'annexes sur les trois parcelles concernées. Il est proposé pour cela d'élargir la zone UC sur une profondeur jusqu'à 20 mètres depuis le pignon des constructions principales existantes.

On soulignera que l'élargissement de la zone UC ne concerne qu'une partie du terrain d'assiette des constructions existantes. Et si elle permet bien l'implantation d'annexes, elle ne permet pas d'y inscrire une nouvelle construction principale.

### 1.2.2. Les évolutions au lieu-dit « La Paille »



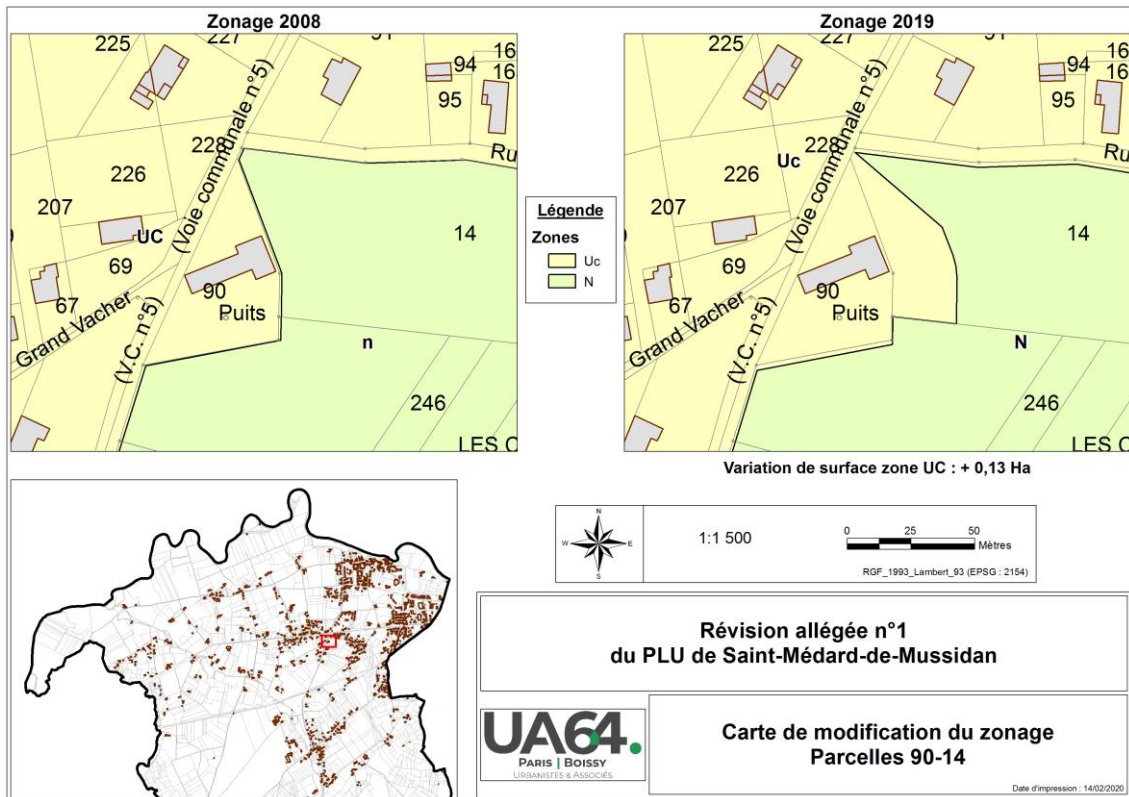
Cette deuxième évolution implique les parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270.

A la différence de la première évolution, s'il s'agit bien d'élargir la zone UD couvrant ce groupe d'habitations, la motivation principale est de corriger des **erreurs matérielles** dans le dessin du zonage sur les parcelles ZD n°267 et ZD n°270. En effet, comme on peut le constater sur le zonage en vigueur, la limite de la zone UD « coupe en deux » la construction principale, classant une partie en UD, constructible, et l'autre en N, inconstructible, rendant très difficile toute évolution du bâti.

Comme pour l'évolution précédente, il est proposé pour cela d'élargir la zone UD sur une profondeur jusqu'à 20 mètres depuis le pignon des constructions principales existantes.

Cela revient, plus précisément, à **reclasser la totalité des parcelles ZD n°266, n°267 et n°268 en zone UD et partiellement la parcelle ZD n°270.**

### 1.2.3. Les évolutions au lieu-dit « Les Chauzeys »



Ici, le zonage du PLU en vigueur ne tient pas compte de la réalité de l'usage réel du terrain.

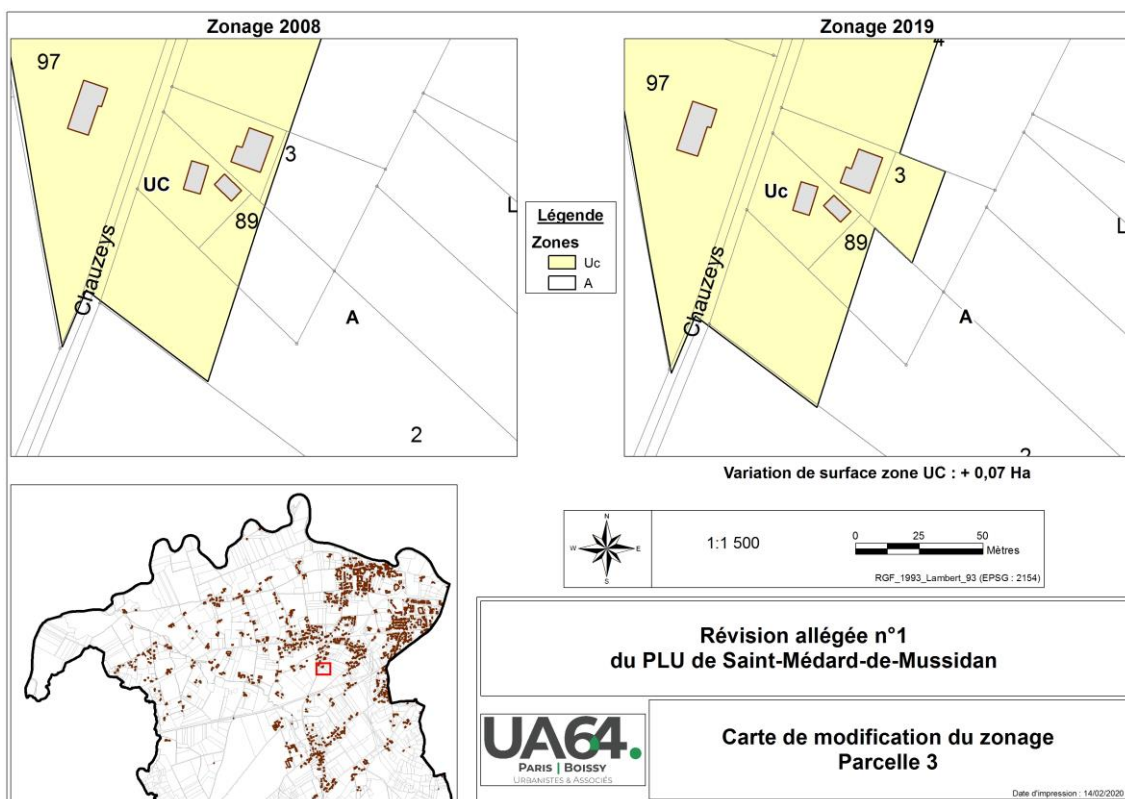
En effet, la façade principale de la maison de maître ouvre vers l'Est et sur un vaste parc d'agrément (parcelle ZN n°14). S'il convient que celui-ci reste presque entièrement inconstructible en raison de son intérêt paysager, on soulignera que la totalité de la parcelle ZN n°90, terrain d'assiette des constructions, est entièrement occupé, et que seul l'espace à l'Est est encore capable d'accueillir des annexes.

Aussi, compte tenu de cette analyse, les évolutions de zonage se déclinent ainsi :

- La totalité de la parcelle ZN n°90 est classée en zone UC.
- Une partie de la parcelle ZN n°14 est classée en zone UC sur une profondeur de 20 mètres à partir de la façade principale de la maison de maître.



### 1.2.4. Les évolutions au lieu-dit « La Lande »

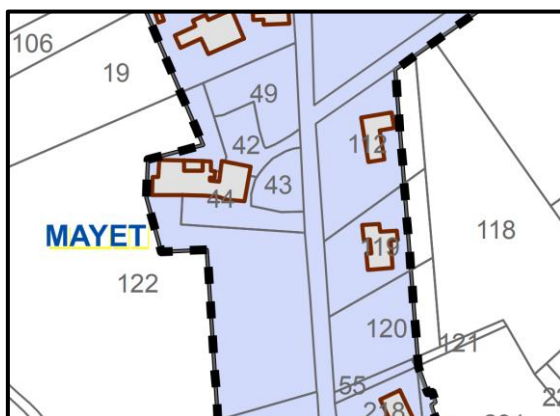


Cette évolution de zonage ne concerne qu'une seule parcelle : la parcelle ZN n°3.

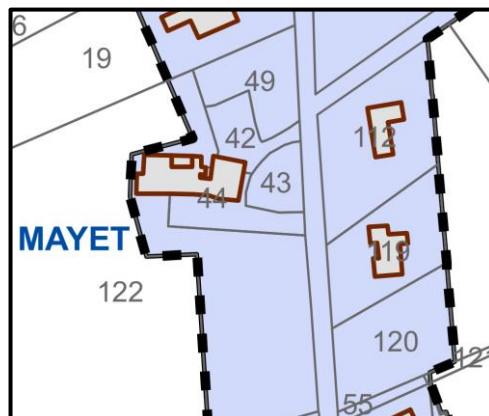
La configuration de cette parcelle ne permet pas l'implantation d'annexes entre la construction principale et la route. Aussi, est-il proposé, comme pour les cas précédents de permettre d'élargir la zone UC en déplaçant le trait du zonage de 20 m depuis le mur pignon.

### 1.2.5. Les évolutions au lieu-dit Mayet

Avant la Révision à modalités allégées



Après la Révision à modalités allégées



Variation de la surface UD : + 1 087.5 m<sup>2</sup>

Cette dernière évolution de zonage concerne trois parcelles : la parcelle ZO n°112, ZO n°119, ZO n°120.

La configuration de ces parcelles ne permet pas l'implantation d'annexe. Aussi, est-il proposé, comme pour les cas précédents de permettre d'élargir la zone UD en déplaçant le trait du zonage de 20 m depuis le mur pignon.

### 1.2.6. Synthèse : évolutions de la surface des zones

Ces adaptations de zonage entraînent les évolutions de la surface des zones suivantes :

	Variation de surface	Surface totale
<b>Zone UC</b>	+ 3 800 m <sup>2</sup>	63,72 hectares
<b>Zone UD</b>	+ 4 287.5 m <sup>2</sup>	80,18 hectares
<b>Zone N</b>	- 7 000 m <sup>2</sup>	718,87 hectares

## 2. LA CREATION D'UN STECAL POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DU CENTRE EQUESTRE AU LIEU-DIT « LE DROUILLAS »

Ce deuxième volet de la révision allégée n°1 est la création d'un « **Secteur de taille et capacité d'accueil limitées** » (STECAL) au lieu-dit « Le Drouillas » afin de reconnaître et de permettre l'évolution d'une activité de loisirs existante : le centre équestre du « Saut des Anges » sur les parcelles L n°109, n°110 et n°111.

### 2.1. Descriptif du site

Le centre équestre du « Saut des Anges » permet la pratique de l'équitation dans un environnement boisé.



source : site internet du centre équestre

Cette infrastructure de loisirs accueille :

- Un manège couvert (sable et éclairage) pour entraînements.



source : site internet du centre équestre

- Une carrière de sable.



source : site internet du centre équestre

- 11 boxes pour accueillir les chevaux et poneys de propriétaire avec 2 selleries (club et propriétaires).



source : site internet du centre équestre



- Un club House avec terrasse.



source : site internet du centre équestre

- un parking pour voitures et vans.
- un site de repos avec aire de pique-nique, tables, hamacs, transats sous les chênes.



source : site internet du centre équestre

- un parc d'obstacles,
- du matériel pédagogique pour enfants (jeux).

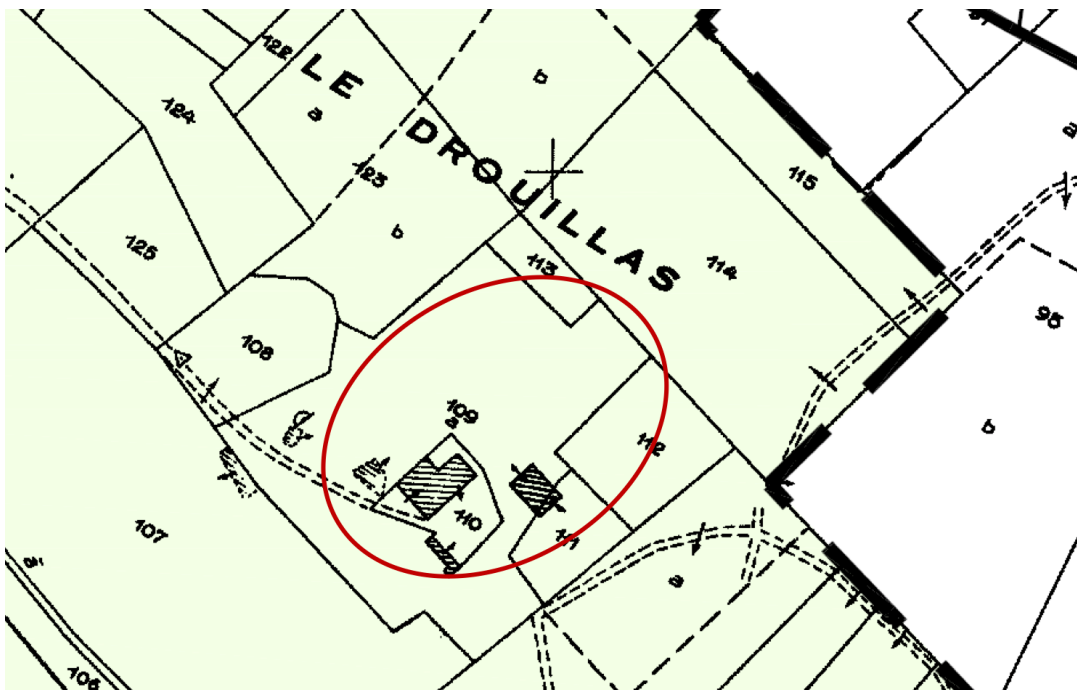
## 2.2. La justification de l'évolution des dispositions du PLU

Actuellement, le centre équestre et l'habitation du propriétaire sont situés en zone naturelle N. Pour rappel, le règlement de cette zone N n'autorise pas de changement de destination des bâtiments existants, ni d'extension, ni d'annexe et ni de piscine.

En considérant la nécessité pour le propriétaire de disposer d'un logement supplémentaire pour l'activité du centre équestre, de créer des annexes et une piscine nécessaire à l'activité équestre ou à sa diversification, il apparaît opportun de créer un STECAL en faveur de cet ensemble groupé en milieu isolé.

De plus, l'appréciation des services de l'Etat au moment de l'instruction du permis de construire en février 2019 incite à choisir ce mode opératoire pour le développement de ce projet.

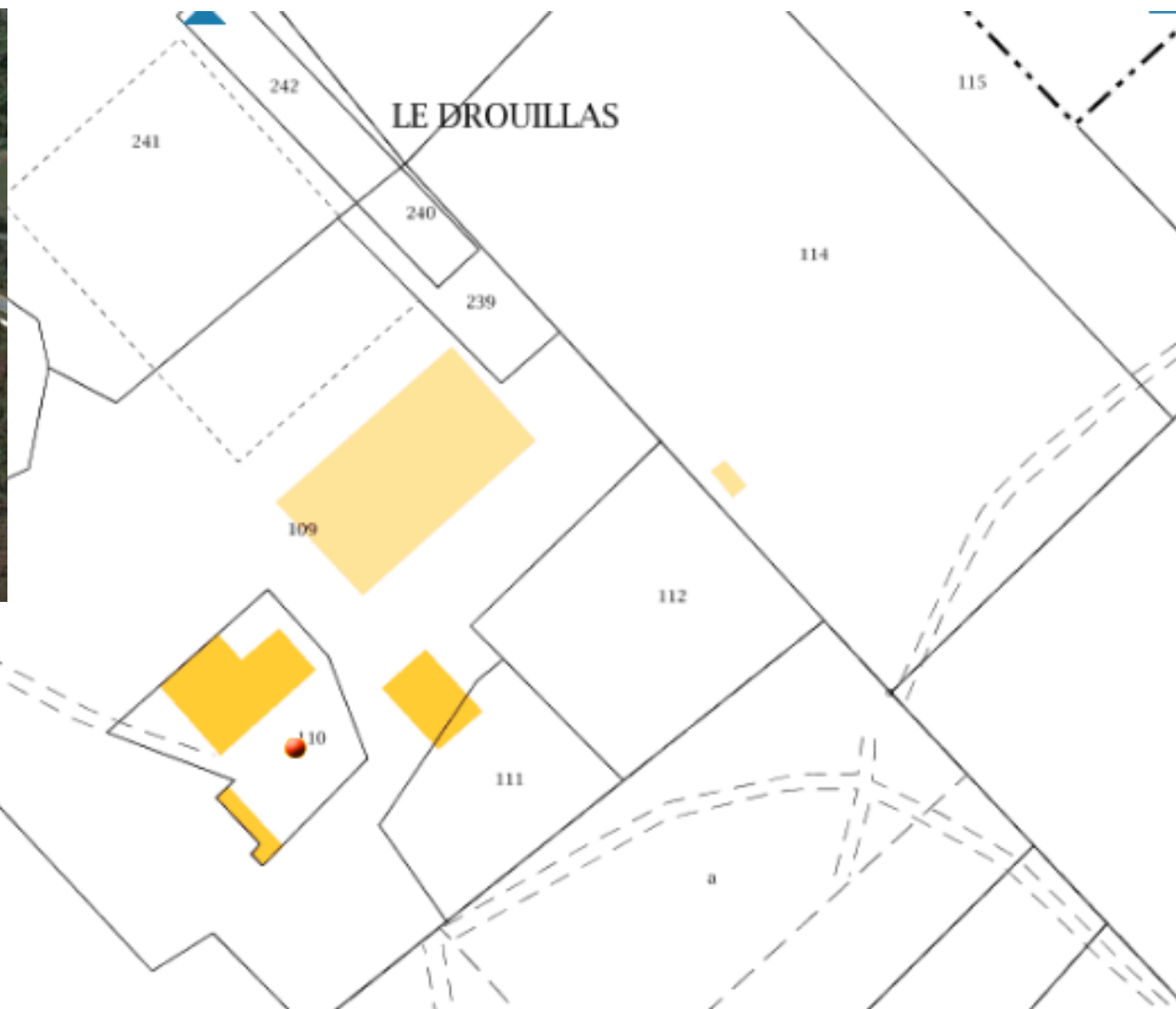
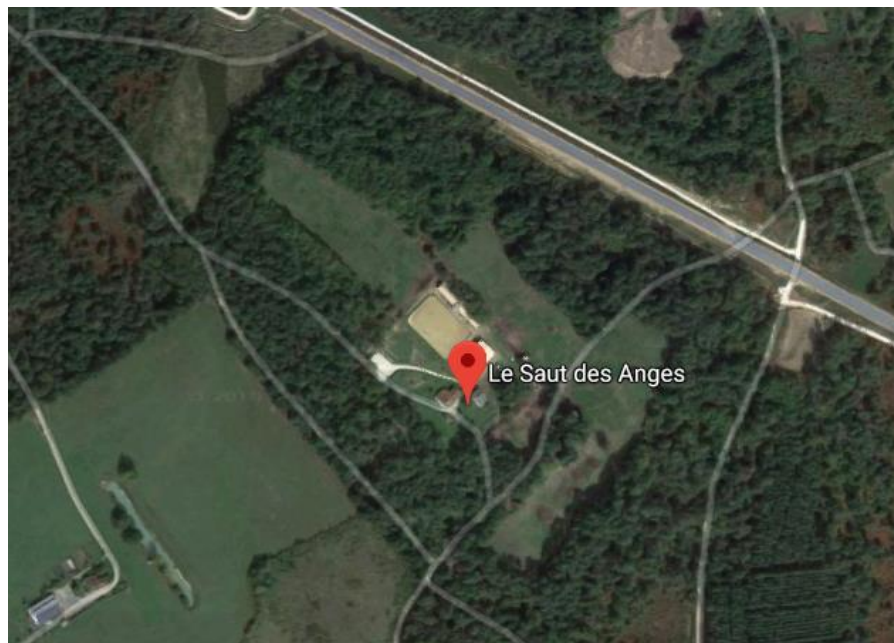
*Dans le PLU en vigueur que cet ensemble groupé est situé en zone N :*



source : règlement graphique applicable

Rappelons que, conformément aux textes, dans le cadre de la présente procédure, **ce STECAL devra recevoir l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> l'Article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

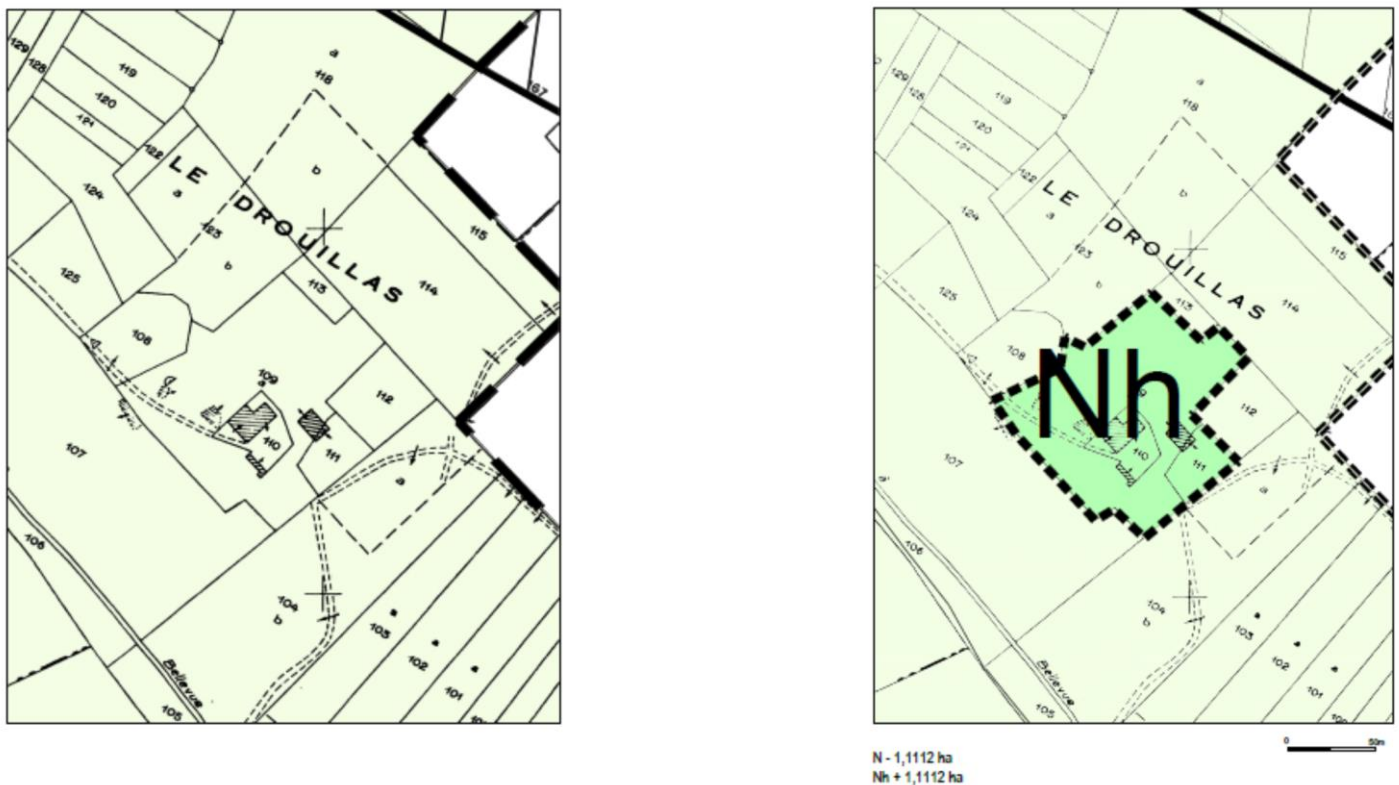


cadastre.gouv et google maps



## 2.3. Les évolutions apportées au plan de zonage

Compte tenu de ce qui précède, il est décidé de créer un nouveau secteur Nh au sein de la zone N destiné à couvrir spécifiquement les constructions et installations du centre équestre du « Saut des Anges » au lieu-dit « Le Drouillas » sur les parcelles L n°109, L n°110 et L n°111 pour leur permettre d'accueillir du public dans des conditions favorables au développement de cette activité économique.



Carte 1 : Zonage avant et après du secteur Le Drouillas intégrant un STECAL par une zone Nh

La superficie de ce nouveau secteur Nh est de 11 235 m<sup>2</sup>, soit 1,12 ha.

## 2.4. Les évolutions apportées au règlement écrit

Les dispositions écrites du nouveau secteur Nh spécifiquement créé au sein de la zone naturelle sont établies conformément aux prescriptions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme précisant les règles à arrêter dans ces secteurs.

Il faut, en particulier : « préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

De plus, l'évolution du règlement permet d'autoriser spécifiquement dans ce secteur le changement de destination, l'extension de bâtiments existants et leur changement de destination, la création d'annexes et de piscines, pour autoriser les constructions et installations nécessaires au développement du centre équestre.



Sont ainsi modifiés les caractéristiques de la zone naturelle N, ainsi que les articles N2 et N10. Les articles N2 et N10 incluent également les modifications induites par les points 1 et 2 du présent chapitre<sup>1</sup>.

*Le tableau ci-dessous ne comprend que les évolutions du règlement relatifs à la présente révision allégée n°1. La modification n°4 en cours de procédure apportera des compléments d'évolutions à ce règlement.*

Libellé de la zone N du PLU applicable	Libellé de la zone N proposé par le présente révision allégée
<p><b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b></p> <p>Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.</p> <p>Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole</p> <p>Elle comprend par ailleurs un sous-secteur NI réservé aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p>	<p><b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b></p> <p>Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.</p> <p>Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole</p> <p>Elle comprend par ailleurs <del>un</del> <b>deux</b> sous-secteurs : NI réservé aux activités sportives et de loisirs, <b>et Nh, secteur de taille et capacité d'accueil limitées, s'appliquant au centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas ».</b></p> <p>Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p>
<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p>En secteur NI uniquement sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>	<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></p> <p><b>En secteur NI uniquement</b> sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><b>En secteur Nh uniquement</b> sont autorisées les constructions, installations, extensions et changements de destination liées et nécessaires à l'activité de centre équestre.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>
<p><b>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>1 – Définition</b></p> <p>La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.</p>

<sup>1</sup> Nota : les dispositions existantes des articles 6 et 7 concernant l'implantation des constructions s'appliquent telles quelles dans le nouveau secteur Nh.

Libellé de la zone N du PLU applicable	Libellé de la zone N proposé par le présente révision allégée
	<p>Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.</p> <p>Non réglementé dans la zone N proprement dite et le secteur NI.</p> <p><b>2 – Règles en secteur Nh uniquement</b></p> <p>La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder <b>18 mètres</b>.</p> <p>La hauteur des autres constructions ne peut excéder <b>7 mètres</b> hormis pour les bâtiments annexes qui doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de <b>3,20 mètres</b>.</p> <p>Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée selon le type de construction.</p>

### 3. COMPATIBILITE DU PROJET DE REVISION ALLEE AVEC LE PADD

Les orientations générales du PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux objectifs suivants :

- *Accueillir une population nouvelle dans un cadre agréable et adapté, en assurant un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation.*
- *Encourager un développement économique maîtrisé et organisé.*

*En matière d'activités, la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN souhaite développer sensiblement ses zones d'activités. Elle veut ainsi se donner les moyens d'accueillir des activités, notamment commerciales et de services, aux abords de la RN89.*

*Par ailleurs, elle souhaite encourager les activités de tourisme et de loisirs sur son territoire (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).*

**La présente révision allégée en permettant la reconnaissance et le développement du centre équestre du Saut des Anges (création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas » contribue à « encourager les activités de loisirs sur son territoire » (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).**

- *Pérenniser et protéger l'activité agricole*
- *Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales*

- **Objectif :**

*Il s'agit ici pour la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle.*

- **Moyens mis en œuvre**

- *Permettre l'aménagement existant : notamment pour éviter des bâtisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique,*
- *Permettre la restauration des corps de fermes situés en milieu naturel et présentant une grande valeur architecturale,*
- *Protéger de manière stricte les secteurs sensibles*
- *Anticiper sur l'extension Ouest de Mussidan,*
- *Prendre des dispositions permettant de protéger efficacement les captages d'eau potable (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).*

**La présente révision allégée en permettant la création d'un STECAL d'une superficie limitée pour le développement d'un centre équestre ainsi que l'élargissement, à la marge, des zones UD et UC afin d'autoriser une extension, une annexe ou une piscine ne portent pas atteinte à la « pérennisation de l'activité agricole » ni « la vocation spécifique des différents sites » (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).**

**Ainsi les évolutions du PLU applicable décrites ci-dessus et objets de la présente révision allégée ne remettent pas en cause les objectifs généraux du PADD.**

## Partie 2

# Evaluation des incidences sur l'environnement de la révision allégée

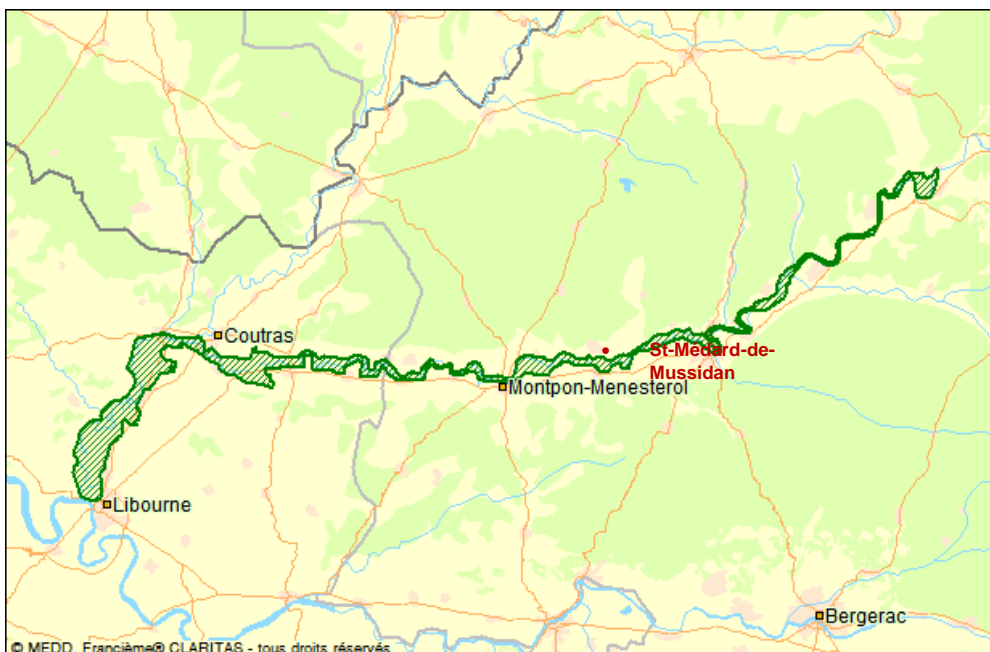
---



# 1. LA ZONE NATURA 2000 « VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE »

## 1.1. Descriptif de la zone Natura 2000

Le territoire communal est concerné par le périmètre du **site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »**. Ce site a été désigné car il abrite des espèces visées à l'annexe II de la Directive Habitats Naturels, Faune, Flore.



La zone Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle » est présente sur 2 départements : Gironde (63%), Dordogne (37%). Elle est d'une superficie estimée de 7 948 ha avec 3 mètres comme altitude minimale et 73 mètres comme altitude maximale. Sa région biogéographique est l'Atlantique. Elle a été proposée au titre des SIC (Site d'Importance Communautaire) en mars 1999.

Elle est pourvue d'une richesse de boisements et de prairies inondables, de la présence du vison d'Europe de l'amont à l'aval et sa vallée est inondable.

Le site est ainsi composé de :

- Autres terres arables : 40%,
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 35%,
- Forêt caducifoliées : 10%,
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 8%,
- Forêt artificielle en monoculture (ex. Plantations de peupliers ou d'arbres exotiques) : 5%,

- Forêts mixtes : 2%.

Les habitats naturels prioritaires présents qu'il est possible de rencontrer et important de préserver sont les :

- Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) : 30%
- Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmus minor*) : 20%
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) : 15%
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion* : 10%
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'outlets planitiaux et des étages montagnard à alpin : 5%

Les espèces présentes sont végétales et animales et ce site Natura 2000 est important pour ces espèces certains:

- Amphibiens et reptiles
  - Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).
- Invertébrés
  - Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*),
  - Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*),
  - Gomphus graslinii (*Gomphus graslinii*).
- Mammifères
  - Vison d'Europe (*Mustela lutreola*).
- Plantes
  - Angélique à fruits variables (*Angélica heterocarpa*).
- Poissons
  - Alose feinte (*Alosa fallax*),
  - Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*),
  - Grande Alose (*Alosa alosa*),
  - Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*),
  - Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*),
  - Lamproie marine (*Petromyzon marinus*),
  - Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*).

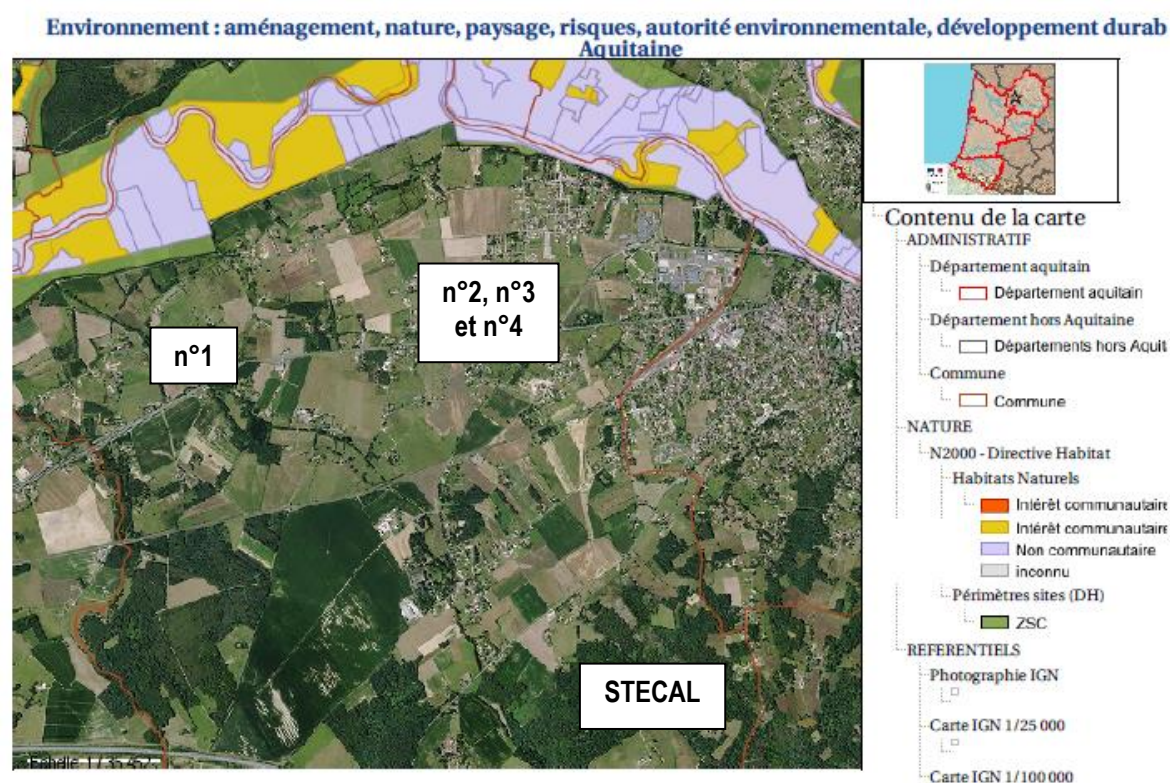


## 1.2. Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 FR7200700

L'ensemble des évolutions des tracés des zones UC et UD ainsi que la création du STECAL au lieu-dit Drouillas proposés dans le cadre du présent dossier sont situés hors périmètre Natura 2000.

Création du STECAL au lieu-dit Les Drouillas	Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche	Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches	Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif
STECAL	3.55 kilomètres	3.55 kilomètres	non

Secteurs concernés par les modifications du zonage	Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche	Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches	Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif
Évolution n°1	642 mètres	500 mètres	non
Évolution n°2	1.22 kilomètres	1.22 kilomètres	non
Évolution n°3	1.57 kilomètres	1.57 kilomètres	non
Évolution n°4	1.4 kilomètres	1.4 kilomètres	non



La localisation des modifications du zonage par rapport au site Natura 2000 (Source : DREAL Aquitaine)



Dans ce contexte, les incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 sont faibles.

## 2. ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	<p>L'ensemble des projets se trouve en dehors de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel.</p> <p>Les projets d'annexes et extensions concernent des terrains déjà bâtis, ils ne comportent pas de zone humide en bon état de conservation, les milieux agricoles présents sont communs, ils ne sont pas réputés accueillir des espèces d'intérêt patrimonial.</p> <p>De plus, le secteur Nh proposé à « Le Drouillas » est situé à plus de 3 kms de la limite de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p>
	Milieux naturels	<p>La présente révision à modalités simplifiées a pour objet de consommer <b>une totalité de 7 000 m² de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Ainsi 3 800 m² supplémentaires seront compris dans la zone UC et 3 200 m² au sein de la zone UD, ayant pour conséquence un changement d'affectation d'une partie des terrains.</b> Toutefois, les terrains concernés sont déjà bâtis, hormis pour le secteur Nh de « Le Drouillas » dont l'objet est de permettre la reconnaissance et l'évolution limitée du centre équestre du Saut des Anges.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p>
Ecologique	Espèces	<p>Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'est réputée présente sur les sites. Les potentialités de présence sont faibles au regard des caractéristiques des sites.</p> <p>Les espèces impactées par les projets sont des espèces banales des milieux prairiaux et péri-urbain. Les projets n'auront pas d'incidence notable sur la conservation de ces populations d'espèces</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p>

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
<b>Pollution</b>	Air, eaux, sols	<p><b>Eaux usées</b> : les zones concernées ne sont pas raccordées à la station d'épuration.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 moyen</b></p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les zones concernées ne sont pas raccordées au réseau de gestion des eaux pluviales de la ville.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 faible</b></p> <p>Les projets n'induisent pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 nulle</b></p>
	Déchets	<p>Les projets n'induisent pas de déchets ménagers supplémentaires significatifs : ils sont conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 nulle</b></p>
<b>Ressources naturelles</b>	Eau (adduction en eau potable)	<p>Les zones concernées sont raccordées au réseau d'adduction en eau potable et l'augmentation de consommation engendrée par la révision simplifiée sera faible.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 faible</b></p>
<b>Ressources naturelles</b>	Sols et espace	<p>Les projets sont implantés sur des terrains ayant une vocation d'accueil mesuré de constructions : il s'agit de secteurs déjà bâtis à renforcer de manière limitée.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 faible</b></p>
	Energie et matières premières	<p>Les projets possèdent un bilan énergétique faible : extensions ou création d'annexes ou piscines.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 faible</b></p>
<b>Sécurité</b>		<p>Les projets ne présentent aucun risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. Ils sont en dehors des zones inondables définies au PPRNi</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 nulle</b></p>
<b>Cadre de vie</b>	Paysage	<p>Les constructions sont existantes et l'objet de cette révision à modalités simplifiées est de permettre leur remise en état et leur valorisation, hormis pour le secteur Nh de « Le Drouillas » dont l'objet est de permettre la reconnaissance et l'évolution limitée du centre équestre du Saut des Anges.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 faible</b></p>
	Nuisances	<p>Les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes va générer de nouvelles circulations automobiles.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 moyen</b></p>
<b>Patrimoine</b>	Sites et monuments	<p>Les projets se trouvent en dehors de toute zone de protection des sites et des paysages ainsi que du patrimoine bâti.</p> <p>➔ <b>Incidence de la révision allégée n°1 nulle</b></p>

Les présentes modifications n'induisent que des évolutions à la marge du règlement écrit afin d'intégrer les prescriptions relatives à la création du secteur Nh (changement de destination et secteur du centre équestre du « Saut des Anges ») et du règlement graphique en y inscrivant le nouveau secteur Nh et en élargissant ponctuellement les zones UC et UD sur des parcelles déjà bâties.

Les projets ne touchent aucune zone humide, ni aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire. Ils respectent les orientations de conservation des sites naturels en assurant le maintien des milieux rivulaires, des habitats naturels de la plaine alluviale et la conservation de la qualité des eaux (mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif conformes).

La révision allégée n°1 n'aura donc aucune incidence directe sur les habitats, habitats d'espèce et espèce d'intérêt communautaire présents dans le site FR 7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

## Pièces modifiées

---

Les pièces modifiées par la procédure **devront être substituées à celle du dossier de Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 21 avril 2004, dès l'approbation de la présente révision à modalités simplifiées n°2.

La révision à modalités simplifiées n°2 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
Règlement graphique	3a & 3b	L'ensemble du zonage.
Règlement écrit	2	Les articles N2 et N10.