

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD**

COMMUNE DE SAINT MEDARD DE MUSSIDAN

***MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME***



**DOSSIER
D'APPROBATION**

Plan Local d'Urbanisme	Modification / Modification Simplifiée	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006 Modification n°2 approuvée le 04 octobre 2008 Modification n°4 approuvée le 07 avril 2021 Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012 Modification simplifiée n°2 approuvée le 07/02/2024	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008 Révision à modalités allégées n°1 approuvée le 07 avril 2021

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 : Audrey 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
Modification n°4	7 avril 2021
Révision allégée n°1	7 avril 2021

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 MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord a décidé de procéder à une modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan pour les raisons suivantes :

- **La nécessité de revoir les termes du règlement du PLU concernant le « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) au lieu-dit « Le Drouillas »** actuellement en Nh, 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, L 111, L 240, L 241 et L 242, sans remettre en cause non plus le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.
- La nécessité de pouvoir modifier les articles 11 des zones U afin d'autoriser « pour les vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes ».
- La nécessité de pastiller deux fermes afin de permettre leur changement de destination.
- La nécessité de supprimer les seuils mentionnés au règlement des zones AUa et AUai.

4. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, en accord avec l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLU ne conduisent pas à :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

En conséquence, la procédure est justifiée au regard du 1° de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme. Ce projet est ensuite notifié aux personnes publiques associées afin de recueillir leurs avis respectifs (avec demande de réponse sous 1 mois).

Une demande d'évaluation environnementale au cas par cas, dite « ad-hoc » sera soumise à L'autorité Environnementale (MRAe) , une réponse sera donnée sous 2 mois. Le silence de cette dernière à l'issue de ce délai pourra être considéré comme une décision tacite de non-soumission à évaluation environnementale.

5. LA MOTIVATION ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1. Révision des termes du zonage du STECAL

La révision des termes du règlement du PLU concernant le « 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 109, L 110, L 111, L 240, L 241 et L 242.

5.1.1 Descriptif du site

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



Cette infrastructure de loisirs accueille :

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



- Une carrière de sable



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



- Un club house avec terrasse



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



- Un parc d'obstacles,
- Du matériel pédagogique pour enfants (jeux).

5.1.2 La justification de l'évolution des dispositions du PLU

Actuellement, le centre équestre et l'habitation du propriétaire sont situés en zone naturelle Nh. Pour rappel, le règlement de cette zone Nh autorise les constructions, installations, extensions et changements de destination liées et nécessaires à l'activité de centre équestre.

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 nécessaires à l'activité équestre ou à son développement pour l'accueil de groupe de touristes avec leurs chevaux, mais aussi l'hébergement d'éducateurs pour organiser des stages spécifiques ; il apparaît nécessaire de modifier les termes du règlement par cette modification simplifiée.

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

Rappelons que, conformément à l'article L151-13 du code de l'Urbanisme, dans le cadre de la présente procédure, la modification simplifiée de ce STECAL sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).



5.1.3 Les évolutions apportées au règlement écrit

Les dispositions écrites du 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 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 modifiées les caractéristiques de la zone naturelle N, ainsi que les articles N2. Le tableau ci-dessous ne comprend que les évolutions du règlement relatives à la présente modification simplifiée n°2.

Libellé de la zone N du PLU applicable	Libellé de la zone N proposé par la présente modification simplifiée
<p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>En secteur Nl 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>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>En secteur Nl 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 Nh uniquement sont autorisées les constructions, installations, extensions et annexes, changements de destination liées à l'activité de centre équestre, à l'habitation existante ou à l'hébergement de loisirs.</p> <p>Les distances d'implantation des annexes (dont piscines) et les conditions d'extension dans le secteur Nh seront identiques à celles en vigueur dans la zone N.</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>ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</p> <p>Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.</p>	<p>ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</p> <p>Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement public.</p>

<p>ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</p> <p>La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10m.</p>	<p>ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</p> <p>La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10m.</p> <p>En zone Nh uniquement la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 3 m. Les bâtiments annexes peuvent être accolés au bâtiment principal s'ils ne sont pas destinés à de l'habitation ; dans le cas contraire, la distance entre ces derniers ne peut être inférieure à 3 m également.</p>
<p>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.</p> <p>Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).</p> <p>Non réglementé dans les autres cas.</p>	<p>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.</p> <p>Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).</p> <p>En zone Nh uniquement les annexes et extension sont autorisées si la surface ne dépasse pas 20 % de la surface de l'unité foncière.</p>

5.2. Modification article 11 en zone Ua, Ub, Uc, Ud

Le règlement actuel du PLU en zone U ne permet par l'implantation de véranda. Il faudrait modifier les articles 11 des zone Ua, Ub, Uc, Ud comme suit :

« Pour la création d'extension type vérandas des matériaux autres que ceux des constructions existantes pourront être autorisés ».

5.3. Pastillage de changement de destination

Afin de permettre la création et le développement de plusieurs projets, il faudrait permettre le changement de destination de plusieurs anciens bâtiments agricoles situés en zone naturelle.

Fiche n°1 – 1 bâtiment				Lieu-dit : les Bessinaudes				Nom du propriétaire : REYSSET			
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : ZD, 65								Extrait du zonage du PLU projet			
				Extrait de la photo aérienne - Périgéo							
		Oui	Non	A proximité			Oui	Non	A proximité		
Niveau d'équipements	Electricité	X			Agriculture				X		
	AEP (mm)	X(50)			▫ Présence d'un siège		X				
	Défense incendie		X		▫ Présence de bâtiments agricoles	X					
	Assainissement		X		Intérêt architectural de l'ensemble bâti		X		X		
	Voirie	X									
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		X		Vocation actuelle du bâtiment :	Bâtiment de stockage					
	Natura 2000 / ZNIEFF		X		Vocation souhaitée du bâtiment :	Habitation, restauration tourisme					
	Zone inondable		X								

5.4. Suppression des seuils mentionnés au règlement écrit des zones AUa et AUai.

Afin de permettre la création et le développement d'opérations d'ensemble de plus faible envergure, il faudrait supprimer les seuils mentionnés au règlement écrit des zones AUa et AUai.

Sont ainsi modifiés les articles 2 des zones AUa et AUai.

Le tableau ci-dessous ne comprend que les évolutions du règlement relatives à la présente modification simplifiée n°2.

- Modification de l'article AUa2 2) 1) :

<p>ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>(...)</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : 1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.- Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre sur une superficie d'au moins 1 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 1 ha.- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.	<p>ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>(...)</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : 1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.- Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre sur une superficie d'au moins 1 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 1 ha.- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.
---	--

- Modification de l'article AUai2 2) a) :

<p>ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>(...)</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes : Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné. Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre : sur une superficie d'au moins 3 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 3 ha. Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.</p>	<p>ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>(...)</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes : Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné. Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre : sur une superficie d'au moins 3 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 3 ha. Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.</p>
---	--

6. Compatibilité du projet de modification simplifiée 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 modification simplifiée en modifiant les termes du règlement permet la reconnaissance et le développement du centre équestre du Saut des Anges (STECAL Nh impasse des 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).

Enfin, La présente modification simplifiée, en supprimant les seuils du règlement des zones AUa et AUai permet la création et le développement d'opérations d'aménagement de plus faible superficie que celle imposée dans lesdits règlements et contribuera également à modérer la consommation de la ressource foncière.

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