



Commune de
SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

Plan
Local
d'Urbanisme

Dossier de révision allégée n° 2

Procédures	Date d'approbation
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	21 avril 2004
Révision simplifiée n°1	4 octobre 2008
Modification de droit commun n°1	2 juin 2006
Modification de droit commun n°2	4 octobre 2008
Modification simplifiée n°1	21 septembre 2012
Modification de droit commun n°3	3 avril 2014
Modification de droit commun n°4	7 avril 2021
Révision à modalités allégées n°1	7 avril 2021
Modification simplifiée n°2	7 février 2024
Révision à modalités allégées n°2	

Février 2024

REVISION ALLEGEE n°2 du PLU

Pièces du dossier

- 1. RAPPORT DE PRESENTATION** de la révision allégée n°2
- 2. OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de la zone AUai 1
- 3. REGLEMENT** de la zone AUai
- 4. ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-8** permettant de déroger au recul de 75 m de l'axe RD 709



Commune de
SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

**Plan
Local
d'Urbanisme**

1. Rapport de présentation
De la révision allégée n°2

Procédures	Date d'approbation
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	21 avril 2004
Révision simplifiée n°1	4 octobre 2008
Modification de droit commun n°1	2 juin 2006
Modification de droit commun n°2	4 octobre 2008
Modification simplifiée n°1	21 septembre 2012
Modification de droit commun n°3	3 avril 2014
Modification de droit commun n°4	7 avril 2021
Révision à modalités allégées n°1	7 avril 2021
Modification simplifiée n°2	7 février 2024
Révision à modalités allégées n°2	

Février 2024

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Le contexte intercommunal	4
I.2. Le contexte communal	4
I.3. Objet de la révision allégée n°2	6
I.4. La procédure de révision allégée	6
I.5. La localisation du site de projet	8
II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD	9
III. LE PROJET	10
III.1. La situation actuelle	10
III.2. Le projet d'installation à Saint-Médard-de-Mussidan	12
III.3. Justification de l'ouverture d'une zone AUai – Le site de projet	13
III.4. L'analyse environnementale	16
IV. LA REVISION ALLEGEE DU PLU	20
IV.1. La modification du règlement	20
IV.2. La modification de zonage	22
IV.3. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	23
IV.4. La réalisation d'une étude L.111-8 du code de l'urbanisme	24
V. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE	25
V.1. Synthèse environnementale	25
V.2. Modification du règlement	29
V.3. Modification de zonage	29
V.4. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la révision	30
VI. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA REVISION ALLEGEE	31
VII. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE	31
VIII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	32

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Le contexte intercommunal

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan (Dordogne, 24) fait partie de la communauté de communes **Isle et Crempse en Périgord** (25 communes pour 14 585 habitants – en bleu sur la carte ci-dessous).

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est actuellement en cours d'élaboration sur le territoire du **Pays de l'Isle** (93 communes, 148 861 habitants), comprenant les communautés de communes Isle et Crempse en Périgord, Isle Vern Salembre et Isle Double Landais et l'agglomération du Grand Périgueux.

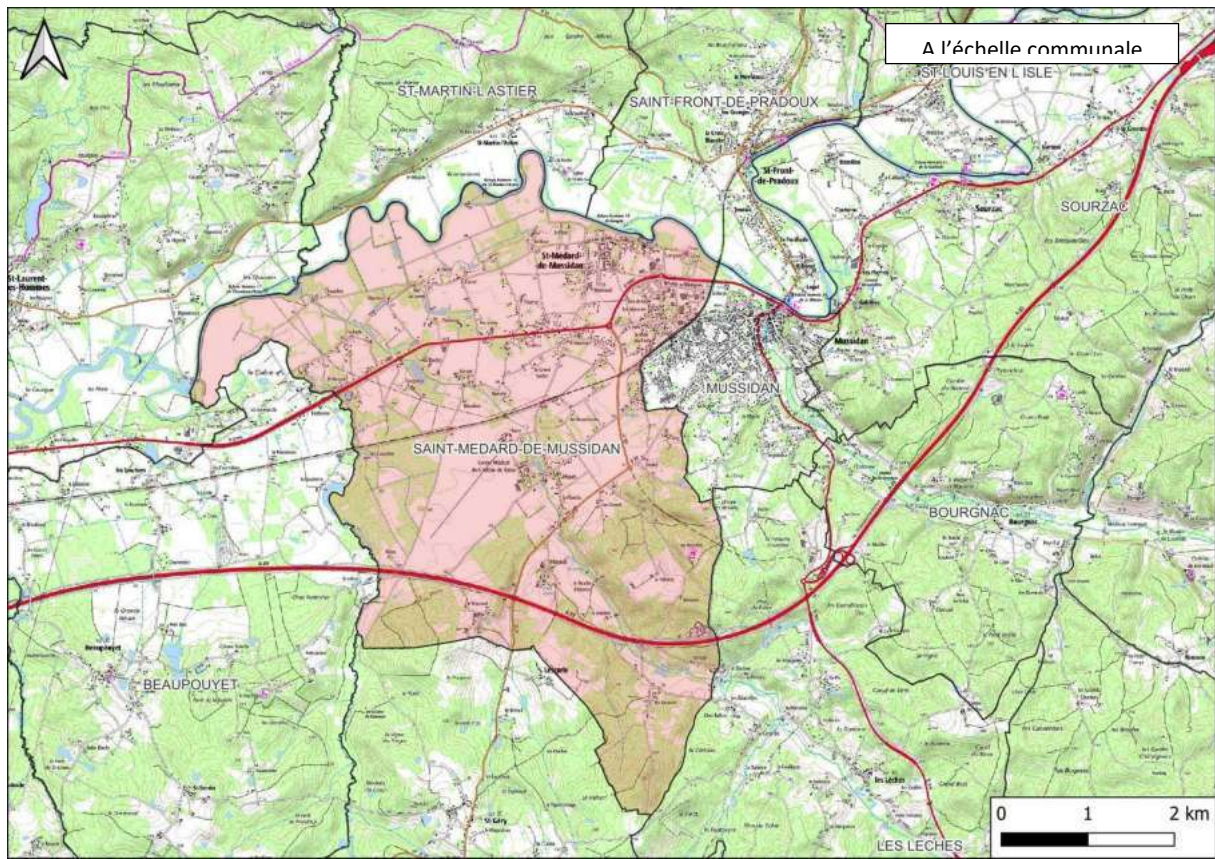
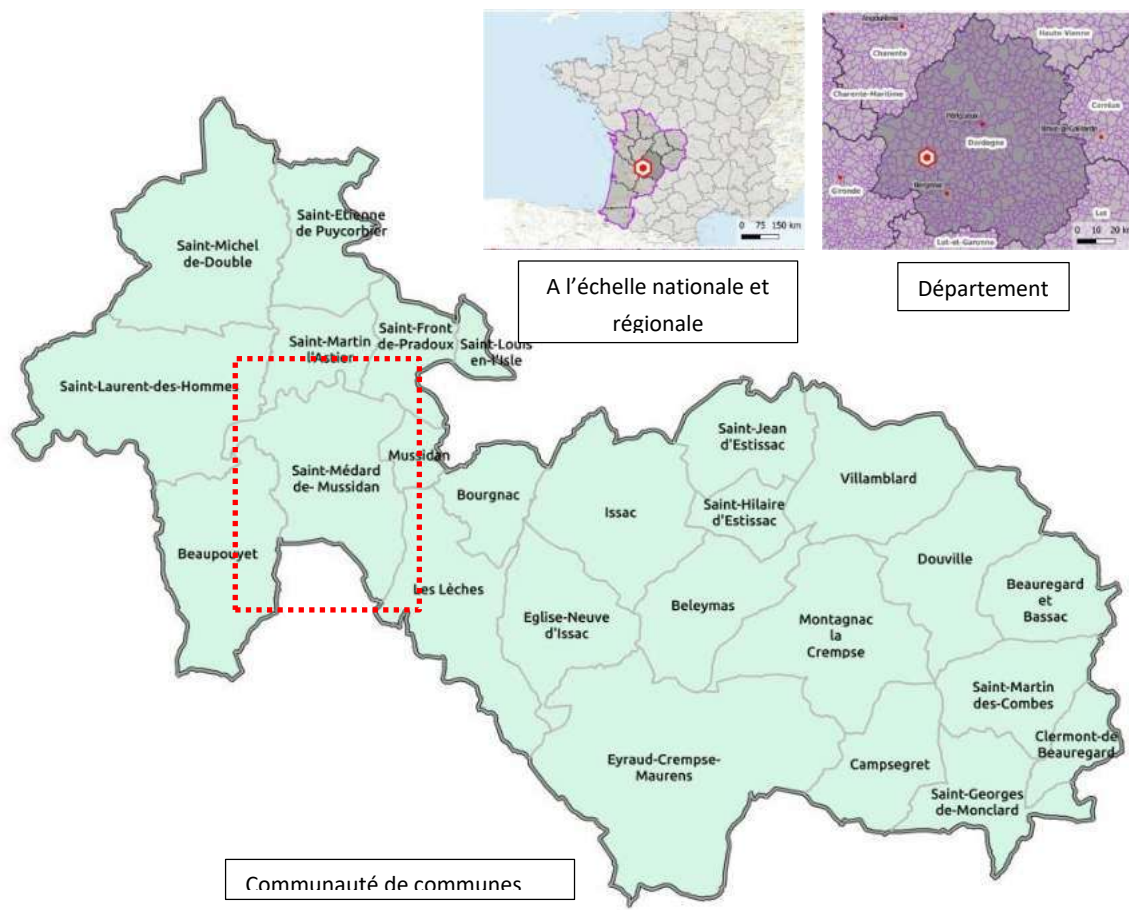
Le SCoT en est au stade pré-approbation (l'enquête publique a eu du 1^{er} juin au 5 juillet 2023). Le document n'est donc pas encore opposable au PLU en vigueur.



Le territoire du Pays de l'Isle

I.2. Le contexte communal

Saint-Médard-de-Mussidan (anciennement Saint-Médard-de-Limeuil) est une commune de Dordogne de 1677 habitants (Insee 2023), située à 2 kilomètres à l'Ouest de Mussidan. L'autoroute A89 et la RD 6089 qui traversent la commune d'Est en Ouest permettent de rejoindre facilement l'agglomération de Libourne à l'Ouest et l'agglomération de Périgueux à l'Est. La RD 709 récemment prolongée (et qui fait la connexion entre les 2 axes précédemment cités) permet d'accéder tout aussi aisément à Bergerac au Sud.



Le village est bâti sur la rive gauche de l'Isle qui borde sur 10 kilomètres environ toute la partie nord du territoire communal. Ce cours d'eau fait l'objet d'un classement en site Natura 2000 qui traduit un rôle majeur de liaison (corridor écologique) mais aussi de réservoir de biodiversité. La commune est également irriguée par la Beauronne et le Martarieux, deux affluents de l'Isle. Le Martarieux forme la limite communale à l'ouest.

La vallée de l'Isle concentre l'activité agricole de la commune, principalement tournée vers les prairies d'élevage (ou fourragères) et la culture de céréales (maïs, blé, etc.). Les secteurs de coteaux au Sud présentent un caractère plus boisé.



L'urbanisation est diffuse et peu développée. Celle-ci se concentre au Nord-Est, traduisant l'influence de la commune voisine de Mussidan. De nombreux hameaux bâtis ponctuent le reste du territoire.

I.3. Objet de la révision allégée n°2

Saint-Médard-de-Mussidan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 21 avril 2004.

Le PLU a par la suite fait l'objet de diverses procédures d'évolution : une révision simplifiée (octobre 2008), 4 modifications de droit commun (juin 2006, octobre 2008, avril 2014 et avril 2021), 2 modifications simplifiées (en septembre 2012 et février 2024) et une révision à modalités allégées (avril 2021).

La communauté de communes a délibéré en faveur de l'engagement d'une procédure de révision à modalités allégées n°2 du PLU avec pour objet :

-  **La création d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques en vue de l'accueil d'une entreprise spécialisée en clôtures et palissages (induisant la réduction d'une zone A)**
-  **La création au règlement d'un sous-secteur AUai1 où les constructions à usage industriel sont autorisées.**

I.4. La procédure de révision allégée

Article L153-31 du code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° [...]

Article L153-32 du code de l'Urbanisme

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33 du code de l'Urbanisme

La révision est effectuée selon les modalités [...] relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...] et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 **lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.**

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

[...]

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la commune intéressée par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article R153-12 du code de l'Urbanisme

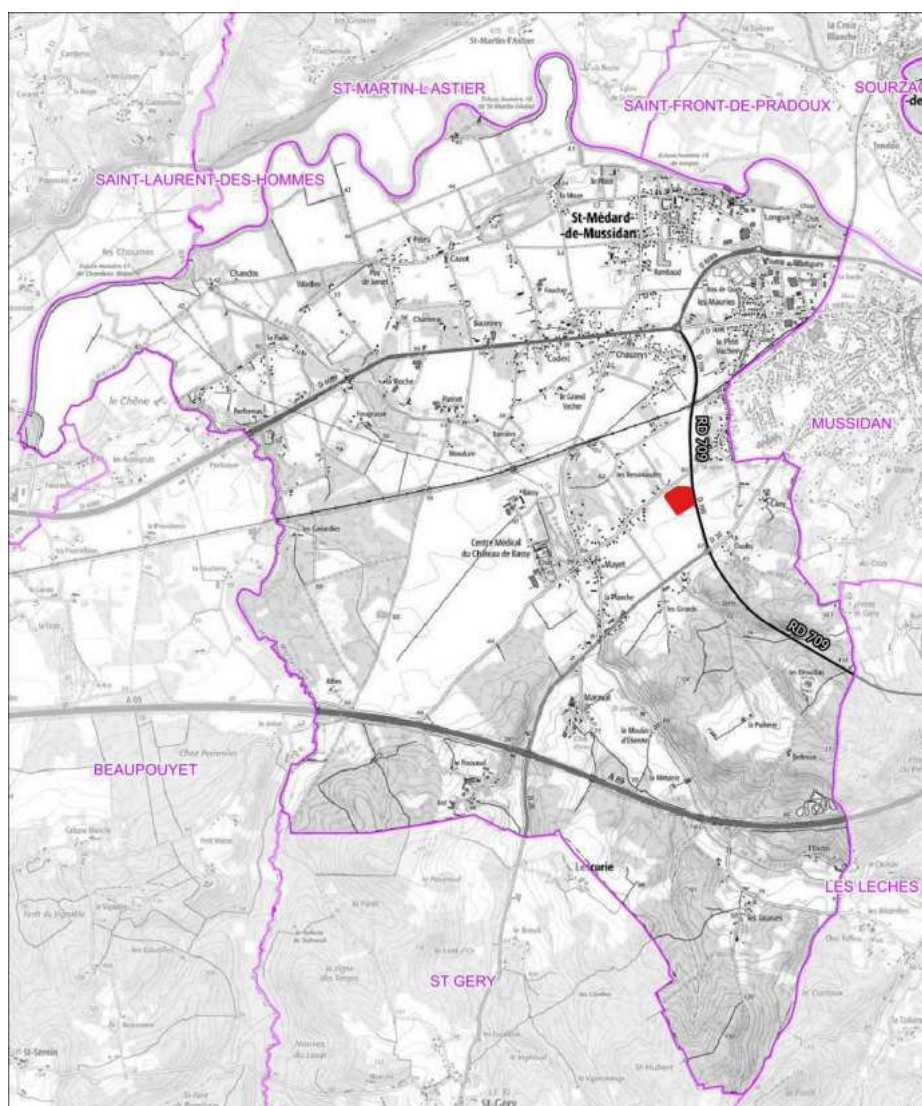
Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34 (révision allégée), le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...] saisit l'organe délibérant de l'établissement public [...] qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public [...], avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public [...].

I.5. La localisation du site de projet



Le site du projet est implanté le long de la RD 709 (contournement de Mussidan ouest), au centre-Est du territoire communal.

II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLU s'articulent dans le cadre de 4 thèmes :

- 1) **Accueillir une population nouvelle dans un cadre agréable et adapté, en assurant un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation**
- 2) **Encourager un développement économique maîtrisé et organisé**
- 3) **Pérenniser et protéger l'activité agricole**
- 4) **Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales**

Thème 2 : Encourager un développement économique maîtrisé et organisé

Objectif :

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.

Moyens mis en œuvre :

Elle envisage l'arrivée de ces nouvelles activités de manière réfléchie. Il s'agit en effet notamment pour la commune de proposer une nouvelle zone d'activités structurée et qualitative, s'inscrivant harmonieusement dans le paysage communal.

Cet objectif se traduit par:

- Zonage des zones Ui et AUai,
- Règlement des zones Ui et AUai,
- Zonage des zones UI,
- Règlement des zones UI.

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2 du PLU engagée.

III. LE PROJET

III.1. La situation actuelle

III.1.1. L'entreprise

La société « Piquets Lacouve - Clôtures et palissage » fabrique des piquets en bois en acacia ou en châtaignier avec la possibilité de les produire bruts ou écorcés.

Elle emploie 6 salariés sur site.

Elle est composée d'une scierie avec entreposage de ses stocks (bois brut, puis travaillé) autour de ses bâtiments et le long des voies.

La provenance du bois est essentiellement issue du Périgord pour le châtaignier et du niveau régional pour l'acacia.

Elle fabrique ainsi des produits utilisés par les exploitations agricoles du secteur, les collectivités locales, mais aussi pour les constructions individuelles (*voir exemples ci-dessous*).



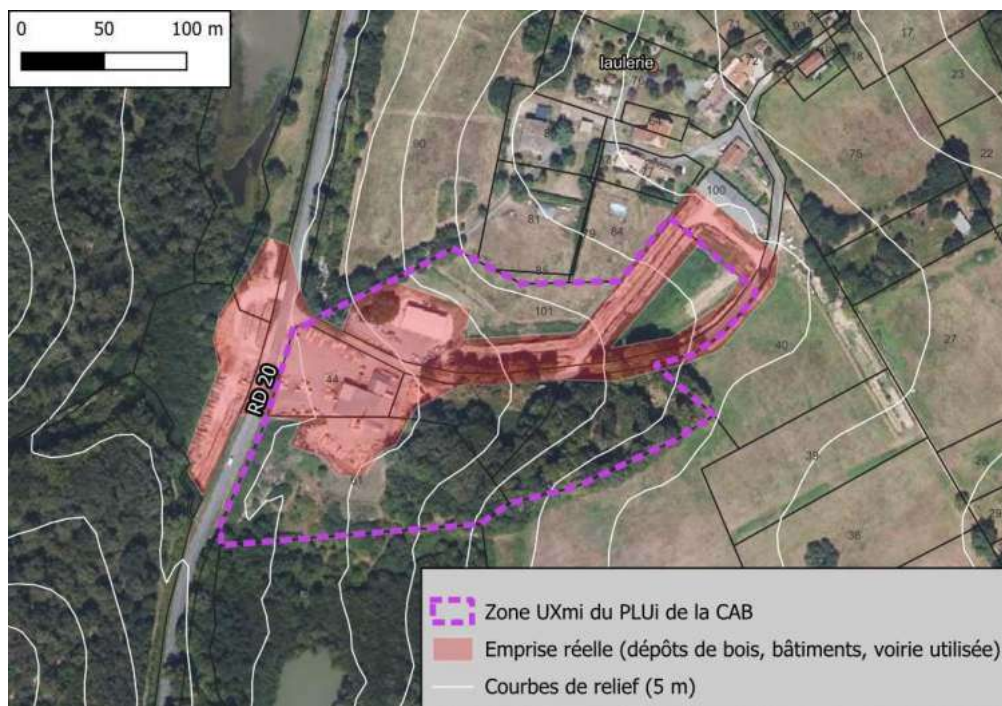
III.1.2. Le site actuel

L'entreprise est aujourd'hui implantée à Saint-Géry (24400), commune située à moins de 10 km au Sud-Ouest de Saint-Médard-de-Mussidan (dans la Communauté d'Agglomération Bergeracoise – CAB).

L'entreprise sur la commune de Saint-Géry est située au lieu-dit Laulerie, au Sud-Ouest de la commune.

Elle s'étend sur 2 ha de part et d'autre de la RD.20 (principalement à l'Est de la voie – *figuré en aplat rouge transparent sur le plan ci-après*).

On constate que la zone de 3,75 ha (zone UXmi - tirets mauves) identifiée au PLUi de la CAB (sur la commune de Saint-Géry), n'est pas totalement en adéquation avec l'emprise réelle de la scierie.



Site actuel de l'entreprise (Saint-Géry)



Vue du site depuis la RD 20



Entrepôt pour le bois traité

Le site initial est devenu, selon le porteur de projet (et actuel gérant de l'entreprise), trop contraint, sans possibilités d'extensions (boisements, relief, présence d'un hameau habité).

La société « Piquets Lacoue » n'est de plus pas propriétaire des terrains et des bâtiments (et elle ne souhaite ainsi pas investir pour moderniser des infrastructures qui ne lui appartiennent pas).

En terme de voirie, deux contraintes apparaissent :

- 🚧 la RD 20 traverse le site, engendrant des problèmes de sécurité (engins lents qui traversent la voie (dont la vitesse est limitée à 80 km/h) pour se rendre sur le site de stockage à l'Ouest de la RD)

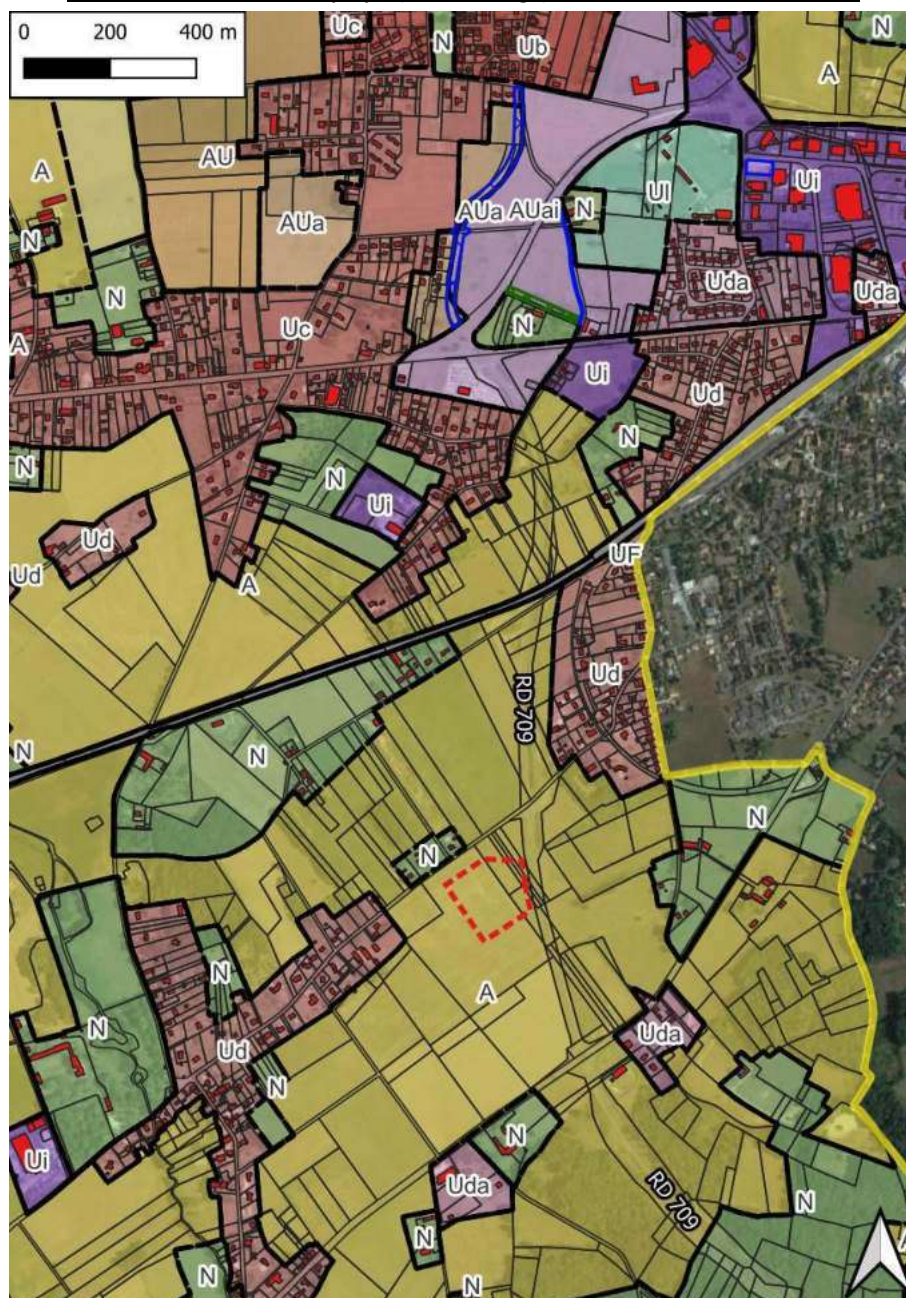
Plus précisément, le projet vise :

- La construction de bureaux (300 m²) et d'un parking attenant ;
- La construction de 2 entrepôts (3000 m² au total) de production et de stockage ; avec toiture photovoltaïque.
- La mise en place de secteurs de stockage du bois brut.

Pour rappel, une scierie relève de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

III.3. Justification de l'ouverture d'une zone AUai – Le site de projet

Localisation du secteur de projet (en tiret rouge) au sein du PLU de la commune



III.3.1. Pourquoi ce site ?

Outre les objectifs précédemment cités (chapitre III.2), la localisation proposée sur la commune de Saint-Médard-de-Mussidan a été choisie pour **éloigner au maximum la scierie et ses nuisances (sonores, trafic) des zones urbaines existantes.**

Une localisation du projet aurait en effet pu être envisagée au sein de la zone à vocation économique (zone AUai) délimitée au PLU actuel, mais elle se situe au cœur de l'espace habité de la commune.

Par ailleurs, M. le Maire souhaite **conserver la vocation de l'actuelle zone AUai pour des activités commerciales ou artisanales** (les activités industrielles ne sont pas admises dans la zone AUai actuelle).

A noter d'ailleurs un projet d'implantation d'un supermarché en cours sur une partie de la zone.

Enfin, à noter également un critère important en faveur du site de projet, **un relief plat.**

Une des difficultés liées au site actuel d'implantation de l'entreprise à Saint-Géry, est en effet celle du relief, avec un dénivelé observé de 25 m entre la RD 20 (partie ouest de la zone) et le hameau de Laulerie (au Nord-Est).

Sur le site de projet retenu sur la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, le relief est parfaitement plat. Pour le stockage du bois c'est un élément important, dans la mesure où cela évite de multiplier les terrassements, et facilite grandement le chargement/ déchargement.



Vue de la zone depuis la route de Bassy (Google Streetview – mai 2022)

III.3.1. Le choix d'un classement en zone AUai

La localisation proposée pour le site de projet nécessite de faire évoluer au PLU le zonage et règlement des parcelles concernées (classées au PLU en zone A).

Le règlement de la zone N du PLU actuel de Saint-Médard-de-Mussidan permet les locaux pour l'exploitation forestière mais n'autorise ni les bâtiments industriels, ni les entrepôts, ni les bureaux (même en lien avec l'activité forestière).



Le PLU a défini par ailleurs deux zones à vocation économique : une zone urbaine d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services (zone Ui), une zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités (zone AUai).

L'urbanisation de la zone AUai est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Concernant le site de projet, l'intérêt d'un classement en zone AUai, outre une réglementation adaptée aux zones d'activités, réside dans l'élaboration concomitante d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'encadrer les constructions (et notamment leur insertion paysagère) et de réaliser une opération d'ensemble plus qualitative (voir chapitre IV.3).

III.4. L'analyse environnementale

Les parcelles (périmètre élargi) faisant l'objet de la présente procédure de révision allégée ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 30 octobre 2023 réalisée par Louise JULLIEN, chargée d'études faune et Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste, toutes deux salariées permanentes au GERE.A.

Saint-Médard-de-Mussidan	
 	
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à une prairie mésophile et une culture.	
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	<p><u>Les mammifères</u> : période d'observation non adaptée - Aucune espèce observée.</p> <p><u>L'avifaune</u> : période d'observation non adaptée - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - une espèce quasi-menacée à l'échelle nationale en période de reproduction et non protégée a été recensée en alimentation sur le site : l'Alouette des champs. Une trentaine d'individus ont été contactés en période de migration.</p> <p><u>L'herpétofaune</u> : période d'observation non adaptée - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ou leur hibernation ; - Aucune espèce de reptile n'a été contactée au cours de notre prospection. L'emprise n'est pas favorable à la reproduction de ce groupe animal.</p> <p><u>Les odonates</u> : période de prospection non adaptée - Aucune espèce observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</p>

Saint-Médard-de-Mussidan	
	<p><u>Les papillons de jour : période d'observation non adaptée</u></p> <p>- Aucune espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale n'a été observée. Le site d'étude n'est pas favorable aux espèces à enjeu de conservation.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été recensée. L'emprise n'est pas favorable à ce groupe taxonomique.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage automnal. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et adventices de cultures.</p> <p>- Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une grande partie du site se développe une prairie mésophile de fauche bordée à l'extrémité est par un fossé enherbé (à l'extérieur du site) ; • La partie ouest du site est recouvert par une culture (maïs). <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</p> <p>- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</p>

Occupation du sol détaillée



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

<p>Faune</p>	<p><u>L'avifaune :</u> L'ensemble du site est favorable à la reproduction d'une espèce quasi-menacée et non protégée : l'Alouette des champs, et est également favorable à la reproduction d'une espèce protégée et vulnérable en France : la Cisticole des joncs. Ces potentialités restent toutefois dépendantes de la rotation culturale. Des cultures céréalières (état actuel du site) ou des mises en prairie sont favorables à ces espèces, ce qui n'est pas le cas d'autres types de cultures tel que le maïs.</p>	
<p>Flore/Habitats</p>	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.</p>	
<p>Zone humide « potentielle »</p>	<p style="text-align: center;">Pédologique (peu probable au regard du contexte)</p>	<p style="text-align: center;">Botanique</p>

Habitats potentiels de l'avifaune patrimoniale



Faune.

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Assez forte
potentielle

Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche et une culture (maïs).

Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.

Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.

Pour la faune, l'enjeu est potentiellement assez fort avec la suspicion de la reproduction de l'Alouette des champs et de la Cisticole des joncs sur l'ensemble de la zone d'étude.

Préconisation (s) :

Flore/habitats/zones humides : aucune préconisation particulière n'est nécessaire.

Concernant la faune, des inventaires complémentaires doivent être réalisés en amont du projet afin d'affirmer ou d'infirmer la présence des espèces à enjeux identifiées comme potentiellement présentes en période de reproduction.

IV. LA REVISION ALLEGEE DU PLU

IV.1. La modification du règlement

Compte tenu du projet (implantation d'une scierie et de bureaux associés), un sous-secteur de zone spécifique « AUai 1 » est créé afin d'autoriser la construction de bâtiments industriels (dans le cadre d'une organisation d'ensemble).

La délimitation du site de projet et son classement en zone AUai, zone à urbaniser à vocation économique, s'accompagne d'une modification ponctuelle du règlement de la zone « AUai »,

IV.1.1. Caractéristiques de la zone - Articles AUai.1, Occupations et utilisations du sol interdites et AUai.2, Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Le règlement de la zone AUai actuelle autorise les constructions à usage de : commerces, artisanat, entrepôts commerciaux, bureaux et de services, hôtelier, mais n'autorise pas les activités industrielles.

Compte tenu du projet (implantation d'une scierie et de bureaux associés), un sous-secteur de zone spécifique « AUai 1 » est créé afin d'y autoriser la construction de bâtiments industriels (dans le cadre d'une organisation d'ensemble).

PLU actuel	PLU révisé
<p style="text-align: center;">ZONE AUai</p> <p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE <i>Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine à vocation d'activités Ui.</i></p> <p><i>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUai 2)</i></p> <p>ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : a) les constructions à usage : - d'habitations autres que celles autorisées à l'article AUai2 - industriel, - agricole,</p> <p>ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	<p style="text-align: center;">ZONE AUai</p> <p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE <i>Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine à vocation d'activités Ui.</i></p> <p><i>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUai 2)</i></p> <p><i>Cette zone comprend un sous-secteur AUai 1 où les bâtiments à usage industriel sont autorisés sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : a) les constructions à usage : - d'habitations autres que celles autorisées à l'article AUai2 - industriel (hormis pour le secteur AUai 1), - agricole,</p> <p>ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>

<p>Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après : [...]</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble</p> <p><u>a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe b) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</u></p> <p>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.</p> <p>Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p><u>b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe a) ci - avant, sont admis :</u></p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, [...] - d'annexe, - d'équipements collectifs, [...], - hôtelier, - de commerces, - de bureaux et de services, - artisanal, - d'entrepôts commerciaux. 	<p>Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après : [...]</p> <p>2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble</p> <p><u>a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe b) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :</u></p> <p>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.</p> <p>Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p><u>b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe a) ci - avant, sont admis :</u></p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, [...] - d'annexe, - d'équipements collectifs, [...], - hôtelier, - de commerces, - de bureaux et de services, - artisanal, - d'entrepôts commerciaux. - <p>En secteur AUai 1 uniquement, outre les usages précédents, sont admis les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - industriel
---	--

IV.1.2. Article AUai.3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Il est ajouté un libellé à l'article 3 relatif au secteur AUai1.

Secteur AUai1

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709.

IV.1.3. Article AUai.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Il est porté à l'article AUai 6 relatif au secteur AUai1 du règlement de la zone AUai – « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises », la règle relative à la distance aux abords de la RD 709 (en lien avec le principe de réservation d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la RD 709, et l'étude L.111-8 concernant le recul aux abords de la zone AUai1).

Il est ainsi porté à l'article AUai 6 le libellé suivant :

Secteur AUai1

« Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD709.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux installations de production d'énergie solaire (cf. L111-7 du CU),
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

IV.1.1. Article AUai.10 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Il est ajouté un libellé à l'article 10 relatif au secteur AUai1.

Secteur AUai1

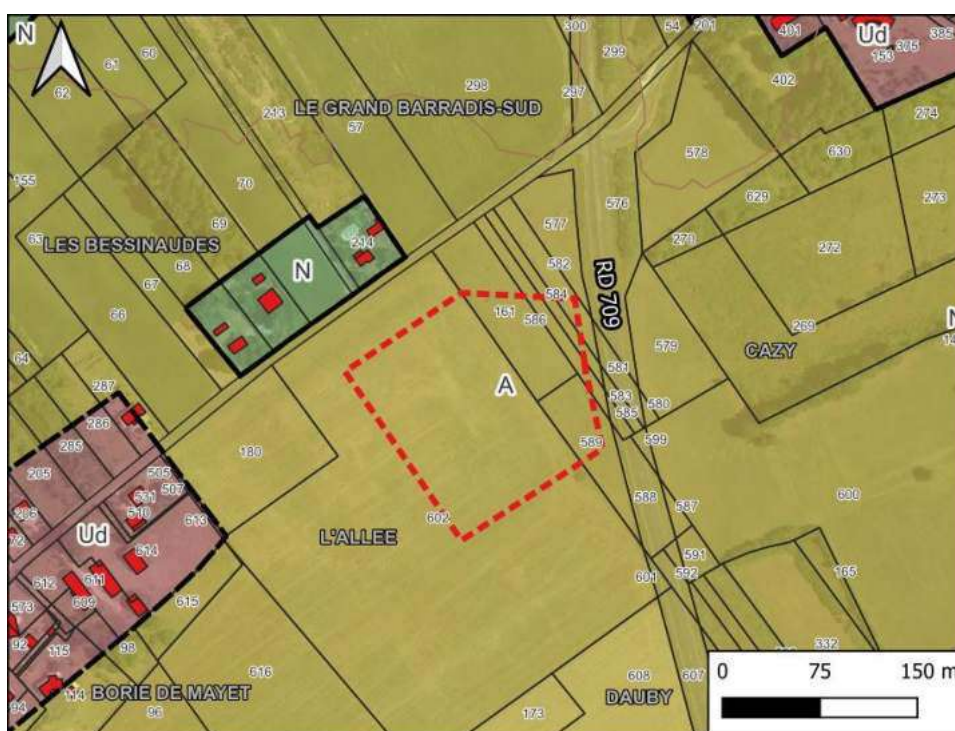
La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur.

IV.2. La modification de zonage

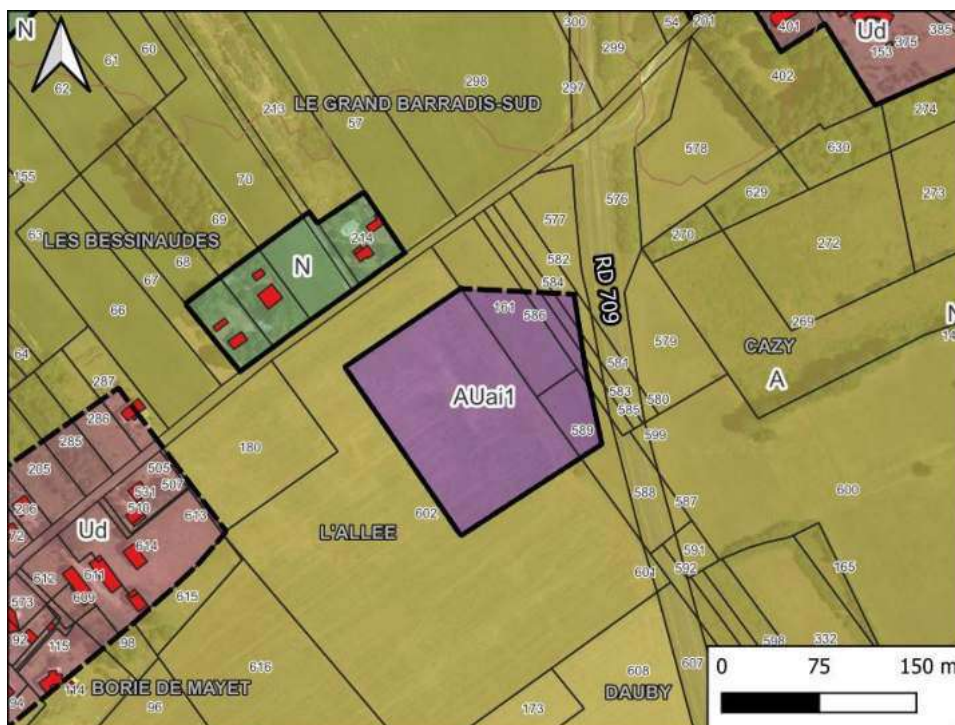
Le site de projet se situe sur une zone agricole « A » de l'actuel PLU, au lieu-dit de l'Allée à l'intersection de la route de Bassy et de la RD 709.

Dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU, une zone AUai1 de 2,3 ha est délimitée au sein de cette zone A

Elle concerne les parcelles I 602, 161, 589, 586, 584 et 582.



Localisation du site au PLU actuel



Projet de révision allégée n°2

IV.3. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une OAP est établie sur le foncier retenu pour acquisition par le porteur de projet.

L'insertion paysagère des constructions est encadrée par l'OAP.

Les principaux principes :

- Un seul accès depuis la route de Bassy (aucun accès sur la RD 709).
- Une hauteur croissante des constructions depuis la RD, pour faciliter leur insertion.
- Une végétalisation adaptée des interfaces.

Aménagement de la zone AUai1 et de ses abords

Principes d'aménagement

Accès et voirie

- Créer un accès unique depuis la route de Bassy au Nord. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709. Le carrefour ainsi créé devra être sécurisé et aménagé pour les poids lourds.
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur.

Constructions

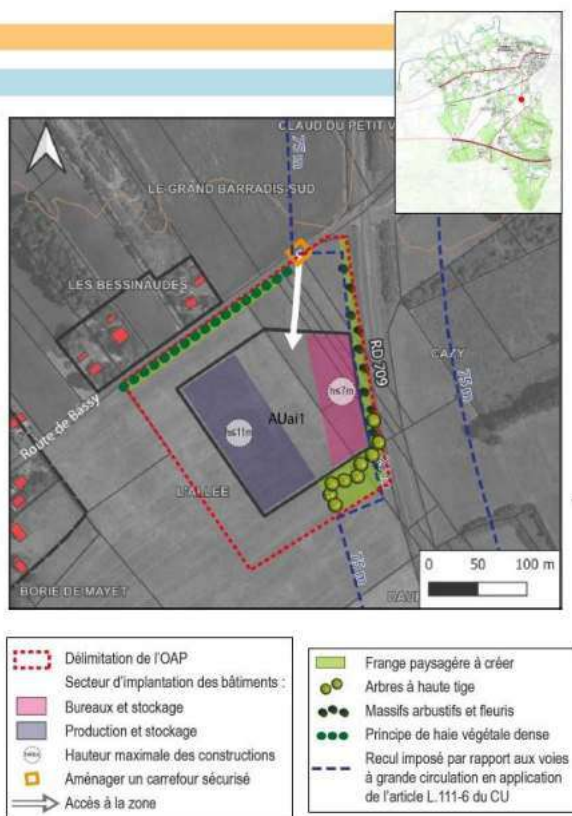
- La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur afin de faciliter son insertion paysagère. Le bâtiment abritant les bureaux sera traité de façon plus qualitative.
- Les bâtiments de production et de stockage pourront atteindre 11 m au cœur de la zone.

Insertion paysagère

- La frange nord (route de Bassy), en face des habitations existantes, sera plantée d'une haie végétale dense.
- L'interface avec la RD 709 sera entièrement végétalisée entre la zone AUai1 et la voie. Des bosquets ou massifs permettant de ménager des vues opportunes sur un bâtiment de qualité architecturale (les bureaux) seront aménagés. Ils seront plantés de façon à intégrer le mieux possible l'ensemble du projet et créer de nouveaux habitats potentiels pour l'avifaune. L'objectif final est d'obtenir plusieurs secteurs de bosquets pluristratifiés ou suffisamment hauts par le biais de plantations d'espèces indigènes adaptées au contexte local, sur une double rangée en quinconce, associant une strate arbustive et un couvre sol herbacé. Les végétaux seront choisis du mieux possible de manière à conserver un bon écran végétal en hiver.

Eaux pluviales et énergie

- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).



IV.4. La réalisation d'une étude L.111-8 du code de l'urbanisme

L'article L111.6 définit un principe de réservation d'une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 709.

La zone AUai 1 est ainsi en partie concernée par cette bande inconstructible.

Une étude L.111-8 a été réalisée afin de réduire cette bande de 75 à 25 m sur le périmètre du projet.

V. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE

V.1. Synthèse environnementale

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées et tient lieu d'auto-évaluation.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	<p>Le site étudié est occupé par une prairie et une culture, favorables à la reproduction de deux espèces d'oiseaux menacées : l'Alouette des champs (observée en alimentation) et la Cisticole des joncs. Si aucune zone humide botanique n'a été recensée, la présence d'une zone humide pédologique reste possible bien que peu probable au regard de la configuration du site.</p> <p>Ainsi, le projet de révision allégée du PLU risque de générer des incidences sur la biodiversité potentielle du site étudié. Considérant toutefois le contexte agricole du secteur, présentant les mêmes types d'habitats pour l'avifaune, et la superficie relativement faible des aménagements en comparaison, le projet n'est pas de nature à remettre en cause l'état des populations locales. <u>Qui plus est, il convient de mentionner qu'au regard de la nature du projet, il est partiellement d'ores et déjà autorisé en zone agricole. En effet, s'agissant du stockage de bois brut (secteurs non concernés par l'évolution du zonage), ce type d'aménagement est déjà autorisé en tant que tel au sein de la zone A. Seuls les bureaux et les entrepôts ne sont pas autorisés dans le règlement écrit en vigueur, c'est pourquoi est envisagé dans le cadre de cette procédure le passage de ce secteur en zone AUai1 de façon à permettre la prise en charge des constructions nouvelles du projet.</u></p> <p>Ainsi, la procédure de révision allégée ne génère pas plus d'incidences notables sur les milieux naturels que le PLU en vigueur.</p> <p>De manière plus générale, la création de haies et d'une frange paysagère multi-stratifiée composée d'espèces végétales locales sera bénéfique à la faune commune ou patrimoniale (des espèces comme le Chardonneret élégant ou le Verdier d'Europe pourraient à terme venir sur le site grâce à ces éléments paysagers).</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>L'emprise de la nouvelle zone AUai1 délimitée occupe une superficie totale de 2,37 ha, superficie limitée rapportée à l'ensemble des zones agricoles sur le territoire communal. Au niveau de la commune, cette surface, même élargie, représente moins de 0,5% de la surface agricole classée en A.</p> <p><u>Plus largement, il convient de préciser que la majorité du projet envisagé est d'ores et déjà autorisée au sein de la zone agricole dans le PLU actuel. Le stockage de bois brut ne nécessite pas d'évolution du PLU, la nouvelle zone AUai1 ne concerne que les bâtiments (bureaux et entrepôts).</u></p>
Trame verte et bleue	<p>A l'échelle régionale, le secteur n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique délimité. A l'échelle intercommunale (SCoT du Pays de l'Isle en Périgord), il est localisé approximativement à l'interface avec un réservoir associé à la trame bocagère (prairies/haies). Cela semble être cohérent avec l'occupation du sol identifiée sur le site (prairie). En revanche, aucune haie n'est présente autour de la parcelle prairial, l'intérêt en termes de déplacement des espèces reste donc limité.</p> <p>Le projet ne sera par conséquent pas de nature à remettre en cause ce réservoir de biodiversité local et sur les trames vertes et bleues identifiées d'autant qu'il permettra l'ajout de haies qui ne sont actuellement pas présentes. Le projet ne générera aucune rupture de continuité écologique.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Paysages et patrimoine bâti	<p>La révision allégée vise à permettre la création d'une zone d'activités pour l'accueil d'une entreprise spécialisées en clôtures et palissages. Bien qu'aucun zonage du patrimoine architectural, des sites et paysages ne soit présent à proximité du site étudié, celui-ci est localisé en bordure est de la voie de contournement de Mussidan (route fortement empruntée) et nord d'une route communale. La visibilité est par conséquent importante sur la zone d'étude, l'intégration paysagère du projet doit bénéficier d'une vigilance particulière.</p> <p>Un recul de 25 m est établi vis-à-vis de la RD 709 dite « contournement ouest de Mussidan » en bordure Est du site.</p> <p>L'OAP ainsi créée dans le cadre de la révision allégée n°2 précise les mesures d'intégration paysagère prévues : plantation d'une haie végétale dense le long de la route de Bassy et d'un mélange d'arbres à haute tige et de massifs arbustifs et fleuris afin de coupler création d'un écran végétal et maintien de vues opportunes sur un bâtiment de qualité architecturale (les bureaux) ; limitation de la hauteur des bâtiments et concentration des aires extérieures et des stationnements à l'intérieur de la zone (du côté de la voirie interne) afin de réduire l'impact visuel.</p> <p>En conséquence, la création de cette zone à urbaniser ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>La présente révision allégée vise à permettre la création d'une zone d'activités pour l'accueil d'une entreprise spécialisée en clôtures et palissages. Considérant la nature même du projet, une augmentation des prélèvements en eau potable est prévisible. Celle-ci sera toutefois contenue au regard de la nature de l'activité visée.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité de la future installation d'assainissement individuelle est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p> <p>Vient enfin la question de la gestion des eaux pluviales sur le site, elles seront gérées à la parcelle et à l'aide de dispositifs complémentaires éventuels adaptés définis au stade du projet. L'OAP recommande notamment d'utiliser les importantes surfaces de toitures pour faciliter cette gestion.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Pour les risques naturels, seuls le risque d'inondation de cave et le risque de retrait-gonflement des argiles ont été identifiés au droit du projet. Le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire afin de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, une canalisation de gaz passe en bordure nord du site. L'emprise de la nouvelle zone à urbaniser délimitée a été positionnée en retrait de la zone de danger immédiat connue autour de la canalisation de façon à ne pas autoriser la construction de nouveaux bâtiments au contact direct de cette dernière. Cette canalisation ne sera donc pas impactée par les aménagements projetés.</p> <p>Pour rappel, une scierie relève de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le régime à laquelle l'entreprise est soumise permettra donc de cadrer le risque technologique généré, moindre pour la population considérant que le projet s'implante sur un secteur isolé.</p>
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront limitées au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes.</p> <p>La création de cette activité économique générée par la révision allégée induira toutefois une augmentation du trafic routier local (liée aux mouvements pendulaires quotidiens des salariés, aux visiteurs accueillis et aux rotations de véhicules de transport de marchandise – passage de 2 à 4 camions quotidiens) et donc des émissions de gaz à effet néanmoins limitée au regard de la situation préexistante. Il est de plus prévu à terme l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments créés.</p> <p>Ainsi, au regard de la nature du projet, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat. Enfin, des consommations énergétiques supplémentaires seront générées par cette activité bien que maîtrisées.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet de par sa nature (traitement de bois brut) risque d'impliquer des nuisances sonores qui resteront toutefois limitée au regard de l'implantation du projet (relativement isolé des enveloppes urbaines et en bordure d'une voie de circulation générant elle-même probablement des nuisances sonores).</p> <p>L'évolution apportée par la révision allégée n°2 apparaît donc cohérente avec le projet porté par l'entreprise : elle permet l'implantation d'une activité présentant des nuisances sonores au sein d'un secteur isolé des zones urbaines (que ce soit à vocation d'habitat ou de commerce) et déjà propice à de telles nuisances.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Sols pollués et déchets	<p>La procédure ne concerne pas un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS. Il ne s'agit pas d'un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets. Plus largement la procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions. Les déchets générés feront l'objet de traitements en filière adaptées.</p> <p>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique.</p>
Thématiques cumulées	<p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.</p>

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit du site étudié, il peut être estimé que la révision allégée n°2 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

V.2. Modification du règlement

La modification du règlement ne concerne que la zone créée. Elle n'a pas d'incidence sur le reste du zonage.

V.3. Modification de zonage

La création de la zone AUai1 a fait l'objet d'une analyse des potentielles incidences concernant :

➤ L'agriculture

- La zone AUai1 va consommer 2,3 ha de terres agricoles. Si on prend en compte les abords, ce sont certainement 1 à 2 ha de surfaces supplémentaires qui vont être impactées. Néanmoins au niveau de la commune, cette surface, même élargie, représente moins de 0,5% de la surface agricole classée en A.

➤ Les nuisances

- Le porteur de projet devra s'assurer que la réglementation en vigueur sur les nuisances sonores¹, notamment au niveau des habitations au Nord, sera bien respectée.
- Les installations prévues contiendront la dispersion des poussières produites.

¹ Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

➤ **Les accès et le stationnement**

- La voie d'accès (route de Bassy) est suffisamment dimensionnée et est localisée au niveau du contournement ouest de Mussidan, permettant une bonne desserte.
- Pour assurer l'accueil des visiteurs et des salariés, le porteur de projet prévoit un parking en bordure des bureaux.

➤ **Les réseaux**

- Le projet est desservi par le **réseau d'eau potable** (branchement sur le réseau présent sur la route de Bassy).
- Considérant que le site d'étude objet de la présente révision allégée n'est pas desservi par le réseau d'**assainissement** collectif communal, le projet devra nécessairement intégrer un dispositif d'assainissement individuel conforme.
- D'un point de vue **énergétique**, la desserte par EDF est assurée.

Le gestionnaire prévoit d'installer des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des toitures, **permettant à terme l'autosuffisance du site.**

➤ **Le trafic**

- En terme de trafic quotidien, le gestionnaire estime que 2 à 4 camions seront nécessaires pour le transport de bois brut.
- Les salariés et les quelques clients sur le site en voitures individuelles ne constituent pas une augmentation notable du trafic.

➤ **Le paysage**

- Le secteur pas concerné par des protections patrimoniales (périmètre de monuments historiques ou sites inscrits/ classés).
- L'OAP précise les mesures d'insertion paysagère prévues.

V.4. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la révision

La zone AUai s'étend sur 2,3 ha.

Surfaces en ha	PLU actuel	PLU après RA n°2	Variation des surfaces
Zone A (et Aa)	1 015,1	1 012,7	-0,2%
Zone AUai (et AUai1)	25,0	27,3	9,5%

La zone A est globalement réduite de 0,2% et la zone AUai augmentée de 9,5%.

L'impact sur la zone agricole (A) reste ainsi mesuré.

VI. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA REVISION ALLEGEE

La procédure de révision allégée, comme précisé aux articles L153-31 à 34 du code de l'Urbanisme, portant distinction entre la révision et la révision à modalités allégées, respecte les critères suivants :

- **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**
- **La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**

La révision allégée n°2 du PLU est donc conforme aux prescriptions du code de l'Urbanisme.

VII. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE

La révision allégée n°2 du PLU est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la révision allégée respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La révision allégée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

VIII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- 📄 Le présent rapport de présentation
- 📄 L'OAP de la zone AUai 1 créée
- 📄 Le règlement de la zone AUai modifié
- 📄 L'étude de dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

2 – Suivi de la procédure

- Un dossier pour examen au « cas par cas » est en 1^{er} lieu envoyé à l'autorité environnementale (MRAe) pour établir si nécessité ou non d'une évaluation environnementale.
- Dans le même temps, en l'absence de SCoT applicable, un dossier de dérogation à l'urbanisation limitée (articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme) est envoyé à la CDPENAF pour avis conforme.
- Le projet de révision allégée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.
- Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de l'enquête, la présidente en présente le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



Commune de
SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

**Plan
Local
d'Urbanisme**

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
De la révision allégée n°2

Février 2024

Aménagement de la zone AUai1 et de ses abords

Principes d'aménagement

Accès et voirie

- Créer un accès unique depuis la route de Bassy au Nord. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709. Le carrefour ainsi créé devra être sécurisé et aménagé pour les poids lourds.
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur.

Constructions

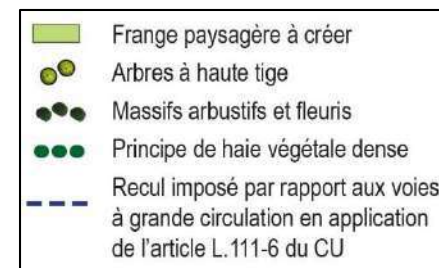
- La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur afin de faciliter son insertion paysagère. Le bâtiment abritant les bureaux sera traité de façon plus qualitative.
- Les bâtiments de production et de stockage pourront atteindre 11 m au cœur de la zone.

Insertion paysagère

- La frange nord (route de Bassy), en face des habitations existantes, sera plantée d'une haie végétale dense.
- L'interface avec la RD 709 sera entièrement végétalisée entre la zone AUai1 et la voie. Des bosquets ou massifs permettant de ménager des vues opportunes sur un bâtiment de qualité architecturale (les bureaux) seront aménagés. Ils seront plantés de façon à intégrer le mieux possible l'ensemble du projet et créer de nouveaux habitats potentiels pour l'avifaune. L'objectif final est d'obtenir plusieurs secteurs de bosquets pluristratifiés ou suffisamment hauts par le biais de plantations d'espèces indigènes adaptées au contexte local, sur une double rangée en quinconce, associant une strate arbustive et un couvre sol herbacé. Les végétaux seront choisis du mieux possible de manière à conserver un bon écran végétal en hiver.

Eaux pluviales et énergie

- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).





Commune de
SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

Plan
Local
d'Urbanisme

3. Règlement d'urbanisme (extrait)

Zone AUai

Révision allégée n°2

Nota bene : Les modifications proposées dans le cadre de la révision allégée n°2 sont portées en rouge dans le présent document.

SOMMAIRE

ZONE AUai	4
ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	5
ARTICLE AUai 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS	6
ARTICLE AUai 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	7
ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	7
ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	7
ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8
ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	8
ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	9
ARTICLE AUai 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	9
ARTICLE AUai 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	9

ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine à vocation d'activités Ui.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUai 2)

Cette zone comprend un sous-secteur AUai 1 où les bâtiments à usage industriel sont autorisés sous conditions.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUai sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage :
 - d'habitations autres que celles autorisées à l'article AUai2
 - industriel (**hormis pour le secteur AUai 1**),
 - agricole,
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
- c) l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- e) les habitations légères de loisirs,

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 :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes,
 - de clôture et de mur de soutènement.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m² de SHON.
 - l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m² pour les constructions à usage d'activité économique.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

- a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe b) 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.

Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

- b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe a) ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m² de SHON,
- d'annexe,

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - hôtelier,
 - de commerces,
 - de bureaux et de services,
 - artisanal,
 - d'entrepôts commerciaux.
- **En secteur AUai 1 uniquement, outre les usages précédents, sont admis les constructions à usage :**
- **industriel**

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUai 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long de la route départementale 709D, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le long de la RD6089, les accès carrossables directs sont interdits.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. En particulier, ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvre.

Secteur AUai1

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La desserte de la zone AUai doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En particulier :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres, pour une plateforme au, moins égale à 10 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tournebride).

ARTICLE AUai 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions doivent être implantées à une distance d'au minimum 25 mètres de l'axe de la chaussée. Les façades nobles des bâtiments seront obligatoirement orientées vers la route RD6089.

Secteur AUai1 :

« Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD709.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux installations de production d'énergie solaire (cf. L111-7 du CU),
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, dont le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres, l'implantation sur une limite séparative est autorisée, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions sont soumises à un recul de 20m par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la route départementale RD6089, toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront se situer derrière les bâtiments principaux, pour ne pas être vues depuis la RD6089.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : 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.
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.*

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, toutes les constructions auront une hauteur exacte de 10 m.

Secteur AUai1

La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. Elles seront de couleur sombre (marron, vert foncé, etc.).

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de couleur beige d'une hauteur maximale totale de 1 m 80.

ARTICLE AUai 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUai 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.
- Toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront être séparées de la voie d'accès au lot par un écran végétal.
- La voie d'accès principal à la zone (qui fera la jonction avec la RD6089) devra être accompagnée d'un alignement végétal à créer, de part et d'autre de la voie, constitué d'arbres d'essences locales de hautes tiges.
- En façade de la route départementale RD6089, les 20 m entre l'emprise de la dite voie est l'alignement bâti seront constitués exclusivement par de la pelouse.



Commune de **SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN**

4. Etude au titre de l'article L.111-8 du code de l'Urbanisme

Permettant de déroger au recul de 75 m de l'axe RD 709 (article L.111-6)

Dans le cadre de la Révision allégée n°2 du PLU

Février 2024



Cabinet COURTEY-NOËL
Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
La RD 709 – contournement de Mussidan ouest	4
Le projet de révision allégée n°2 du PLU	5
I – DIAGNOSTIC ET ENJEUX	6
I.1 – LA RD 709, ses fonctions générales et locales	6
I.2 – Le site traversé et ses caractéristiques	8
I.2.1 – Contexte général	8
I.2.2 – Analyse du site et de ses abords	10
II. LE PROJET ET LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	15
II.1 – Principes d'aménagement à réaliser	15
Hors zone AUai 1	15
Zone AUai 1	15
II.2 – Principes de zonage du PLU	15
Hors zone AUai 1	15
Zone AUai 1	15
III – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS PREVUES ET JUSTIFICATIONS	16
Zone de dérogation : Zone AUai 1 du PLU	16
Le règlement de la zone AUai – Articles concernés	18

PREAMBULE

LA RD 709 – CONTOURNEMENT DE MUSSIDAN OUEST

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan est traversée du Nord au Sud-Est par la RD 709 « voie de contournement de Mussidan ouest », route départementale classée voie à grande circulation.

La voie RD 709, selon le code de l'urbanisme, est ainsi concernée par les articles suivants :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi selon l'article L.111-6, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 709 (à l'exception des constructions ou installations définies dans l'article L111-7).

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan étant dotée d'un PLU, **la présente étude a pour objet de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues (article L111-8).**

Cette étude présente dans un premier temps **les caractéristiques du site traversé par la RD 709 aux abords de la zone de projet ; ainsi que les constructions et installations envisagées sur la zone.**

Elle définit ensuite la **prise en compte des impacts induits par le projet sur l'axe routier, et les impacts induits par l'axe routier sur le projet.**

Elle prend en compte à la fois le **contexte sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique, la qualité paysagère et le patrimoine.**

L'objectif de cette étude est de justifier l'absence d'impact supplémentaire induit par le projet sur l'axe routier et ses usagers et réciproquement. Cela permet de justifier la possibilité de dérogation aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.

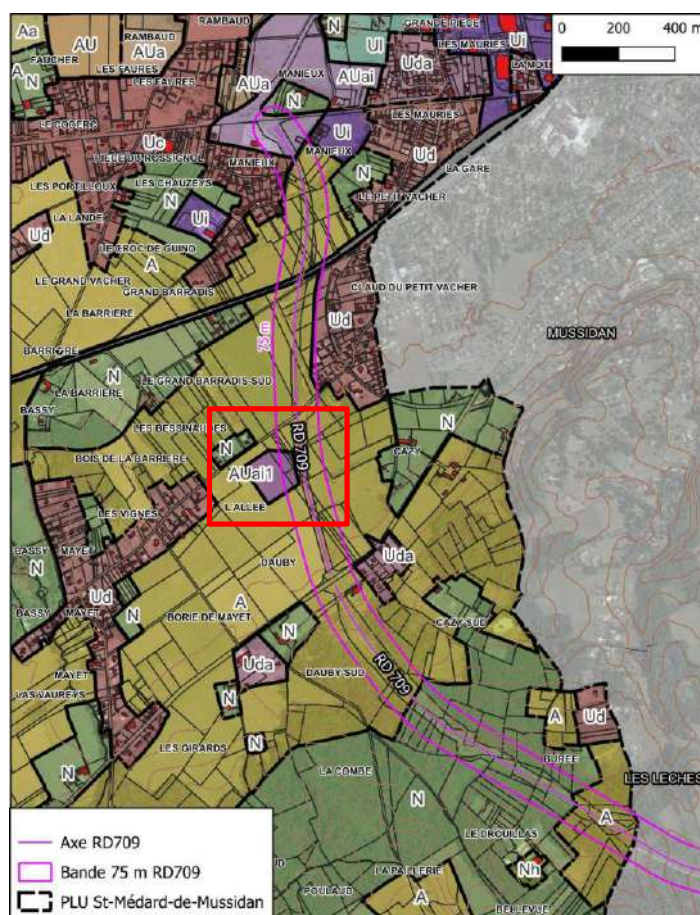
LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

L'objet de la révision allégée n°2 du PLU est de créer une zone 'AUai 1' pour l'implantation d'une entreprise qui fabrique des piquets en bois en acacia ou en châtaignier (se référer au rapport de présentation de la révision allégée n°2).

Le projet consiste à la construction d'une scierie avec entreposage de ses stocks (bois brut puis travaillé) dans et autour de ses bâtiments, et de bureaux.

La zone AUai 1 se situe en partie dans la bande des 75 m de la RD 709 concernée par l'article L.111-6 préalablement décrit.

L'objectif de la présente étude est précisément de réduire la bande de 75 m sur la portion de RD 709 qui correspond à la zone AUai 1.



Localisation de la zone AUai créée dans le cadre de la Révision allégée n°2 du PLU

I – DIAGNOSTIC ET ENJEUX

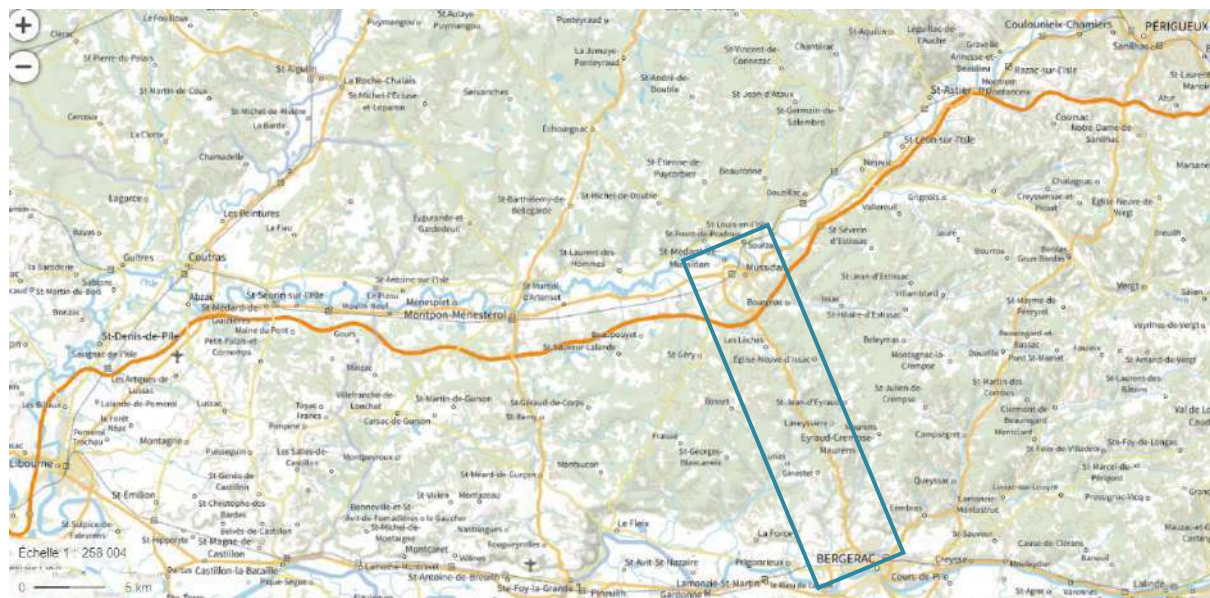
Présentation de la route départementale 709 – contournement ouest de Mussidan - problématique et enjeux pour les espaces traversés.

I.1 – LA RD 709, SES FONCTIONS GENERALES ET LOCALES

La route départementale 709 relie Mussidan à Bergerac (du Nord au Sud). Elle fait la jonction entre deux axes majeurs Ouest/Est : l'A89 et la D 6089, qui relie Libourne à Périgueux.

« L'infrastructure routière de la vallée de l'Isle constitue un axe de déplacement stratégique du territoire du SCoT. Cette dorsale est structurée par la Transeuropéenne A 89, autoroute qui relie Bordeaux à Lyon. Achevé en octobre 2004, le tronçon Libourne/Périgueux Est a finalisé le désenclavement du Pays de l'Isle et connaît une montée en régime continue depuis son ouverture (11 300 véhicules/jours [tronçon Bordeaux/Brive chiffres 2013]). L'A89 met la métropole bordelaise à une heure trente de Périgueux et Brive à moins d'une heure. Équipée de 6 échangeurs (dont un ½ échangeur sortie 13.1 - Neuvic), cet axe offre autant de portes d'entrées du territoire.

L'itinéraire Bergerac Ouest-Mussidan a été déclaré d'utilité publique en août 2001. Il a fait l'objet d'un programme de requalification de RD709 entre Bergerac et l'échangeur de l'A89 des Lèches à proximité de Mussidan. Cette amélioration a permis le désenclavement du Bergeracois en direction de Libourne et Bordeaux en captant dans de bonnes conditions le trafic de transit. Une seconde phase de travaux permettra le raccordement de la RD 709 à la D 6089 via la route du Fleix (contournement Sud de Mussidan). » Source : Rapport de présentation du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord (phase arrêt).



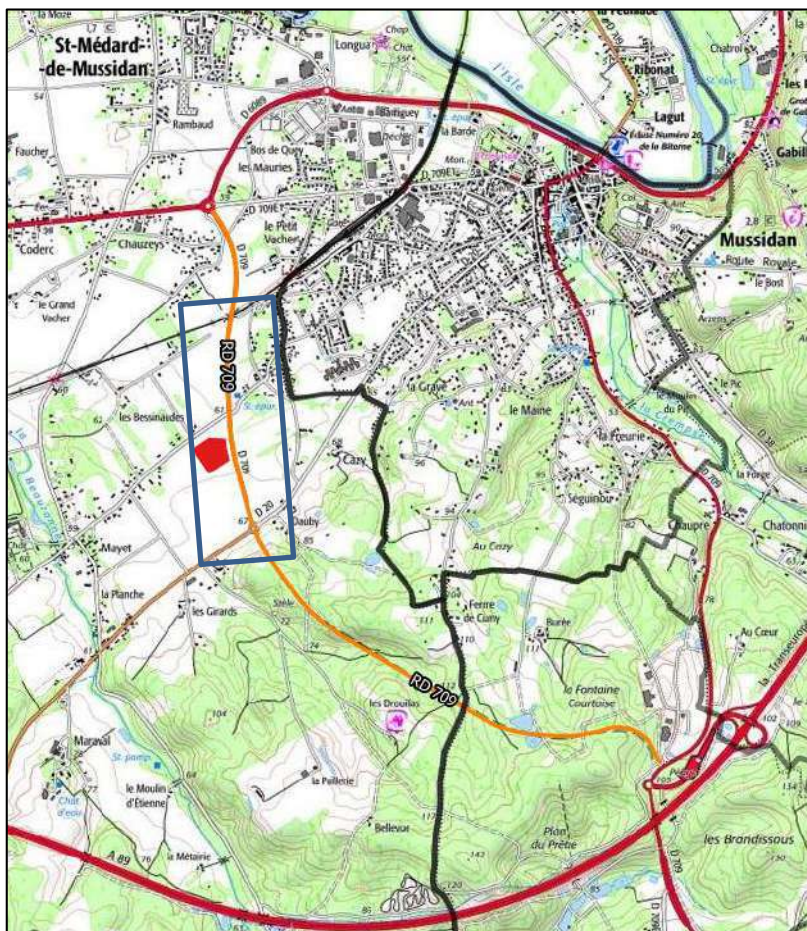
A l'échelle départementale, la RD 709 relie Mussidan à Bergerac (avec une connexion sur l'A789)

A l'échelle intercommunale, la RD 709 relie Saint-Médard-de-Mussidan à l'A89.

- Elle porte un trafic local, communal et intercommunal. Elle constitue un axe privilégié pour les trajets domicile-travail vers le reste du département depuis l'A89 ou D 6089.
- Elle constitue un itinéraire routier important pour la liaison Mussidan-Bergerac.

C'est une infrastructure récente : une portion de la voie (partie nord) a été ouverte à la circulation en 2015 et l'autre (entre le giratoire avec la RD 20 et l'A89) fin 2018.

L'étude ci présente se concentre sur la RD 709 – contournement ouest de Mussidan (entre l'échangeur 13 de l'A89 et la RD 6089), et plus précisément sur la portion entre le giratoire avec la RD 20 et la voie ferrée (rectangle bleu ci-dessous).



Carte IGN de la RD 709 à Saint-Médard-de-Mussidan
avec le site de projet (en rouge) et la portion étudiée (rectangle bleu)

I.2 – LE SITE TRAVERSE ET SES CARACTERISTIQUES

I.2.1 – Contexte général

La RD 709 – contournement ouest de Mussidan - sur la portion entre la RD 6089 et l'A89, traverse un territoire agricole ouvert sur sa partie nord et sur les 2/3 sud, un territoire forestier (qui se poursuit sur la commune voisine de Les Lèches).

Ce territoire fait actuellement l'objet d'un classement aux documents d'urbanisme en zone agricole 'A' sur le secteur nord et naturelle 'N' sur le secteur sud.

Le secteur d'étude sur la commune de Saint-Médard-de-Mussidan :

- entre le giratoire avec la RD 20 et en direction de l'échangeur de l'A89 (au Sud-Est), la voie traverse un territoire boisé avec une configuration en « entonnoir » dans un relief plus vallonné (photo ci-dessous).



Cette portion est la plus récente, elle a fait l'objet d'un aménagement paysagé de qualité.

- entre les giratoires des intersections avec la RD 20 et la RD 6089, la voie traverse un territoire agricole plat, ponctué de quelques habitations et bosquets (photo ci-dessous).



C'est ce tronçon de voie qui est retenu pour étude.

Le secteur d'étude en séquences du Sud ou Nord :



A la sortie du giratoire avec la RD 20 vers le Nord



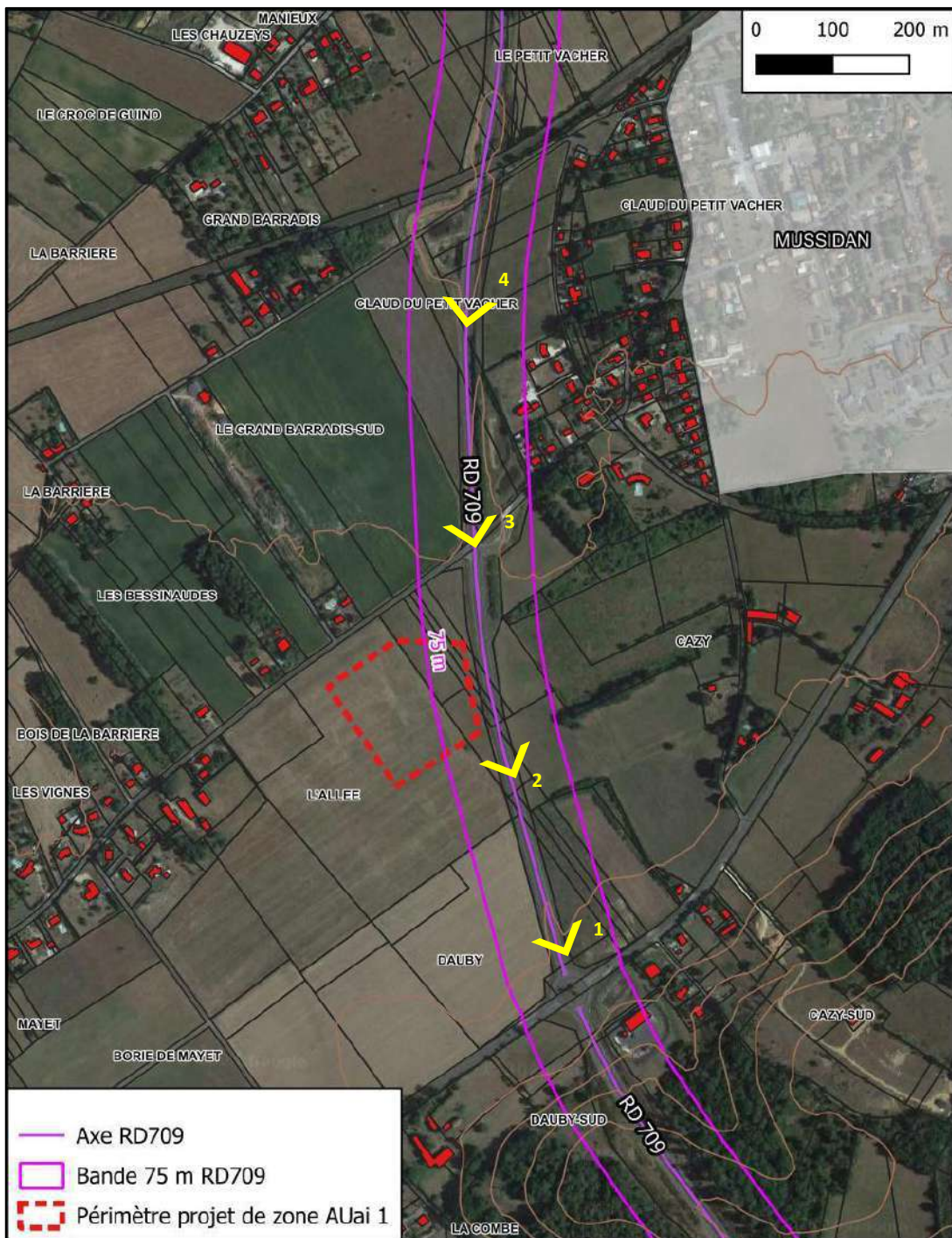
En arrivant sur la zone de projet (à gauche)



Après le croisement avec la route de Bassy



En arrivant à la voie de chemin de fer



Le périmètre du projet et la bande de 75 m autour de la RD 709 (avec les prises de vue des photos page précédente)

I.2.2 – Analyse du site et de ses abords

Analyse de site et de ses abords au regard :

- I.2.2.1 – des nuisances
- I.2.2.2 – de la sécurité
- I.2.2.3 – de la qualité paysagère
- I.2.2.4 – de la qualité urbaine et architecturale

• 1.2.2.1 – Nuisances

- Nuisances sonores

La voie RD 709 – Contournement ouest de Mussidan - n'est pas concernée par un « classement sonore des infrastructures de transports terrestres ». Seules des sections de la RD 709 autour de Bergerac le sont¹ (catégorie 3).

D709	Bergerac	D709-3	RD4E3	RD 709 déviation de Bergerac	ouvert	3	100 m
D709	Saint-Laurent-des-Vignes / Prignonieux / Bergerac	D709-4	RD 936	RD 709 E4	ouvert	3	100 m

Les nuisances potentielles aux abords de la RD 709 concernent uniquement les nuisances liées aux pollutions.

- Pollution atmosphérique

La RD 709 n'est pas à considérer comme une source de pollution atmosphérique dans les secteurs en tissu ouvert en raison de la topographie ouverte du site ; en outre, le volume quotidien de circulation inférieur à 3 000 véhicules par jour laisse penser que la contamination des sols et des végétaux par voie aérienne est faible.

De façon plus globale, il n'a pas été observé de source de pollution importante sur le territoire (bonnes qualités de l'air évaluées à Bergerac et Périgueux).

- Eaux pluviales

Des fossés de recueil des eaux pluviales sont présents de chaque côté de la RD 709. Il n'y a pas à noter sur ce point de problématique particulière sur la portion étudiée.

• 1.2.2.2 – Sécurité

La sécurité aux abords de la RD 709 peut concerner :

- le risque industriel
- le risque inondation
- la sécurité liée à la route et au trafic routier

[Le risque industriel](#)

Il n'y a pas d'installation classée présentant un risque industriel dans la zone d'étude.

[Le risque inondation](#)

La zone concernée n'est pas concernée par le risque inondation.

A noter toutefois que l'ensemble du secteur est potentiellement sujet aux débordements de nappe.

[La sécurité liée à la route et au trafic routier](#)

- Trafic

Trafic de **2 585 véhicules/jour** sur la RD 709 au niveau du giratoire avec la RD 6089 au Nord (Comptage Permanent D709 PR 35 + 1 070) en 2022.

A titre de comparaison sur la commune en 2022, la RD 6089 comptait 6 254 véhicules/jour et la RD 20, 1 034 véhicules/jour.

¹ Arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-051 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne

Sur la RD 709 au niveau de la combe des Lèches en direction de Bergerac, 6397 v/j.

- **Caractéristiques de la voie**

La voie présente une chaussée totale de 11 m de large, rectiligne sur un site plat. Les marquages au sol sont présents. Chaque voie de circulation fait 4 m de large. La voie est bordée par une bande enherbée sur la plus grande part du linéaire, avec sur la partie Est de la voie un talus présent sur la portion nord.

- **Vitesse**

La vitesse est règlementée à 90 km/h sur la totalité de la portion étudiée.

- **Carrefour, accès**

Le seul carrefour observé est à l'intersection avec la route de Bassy, avec un tourne-à-gauche ou à droite (selon le côté de la voie) sécurisé.

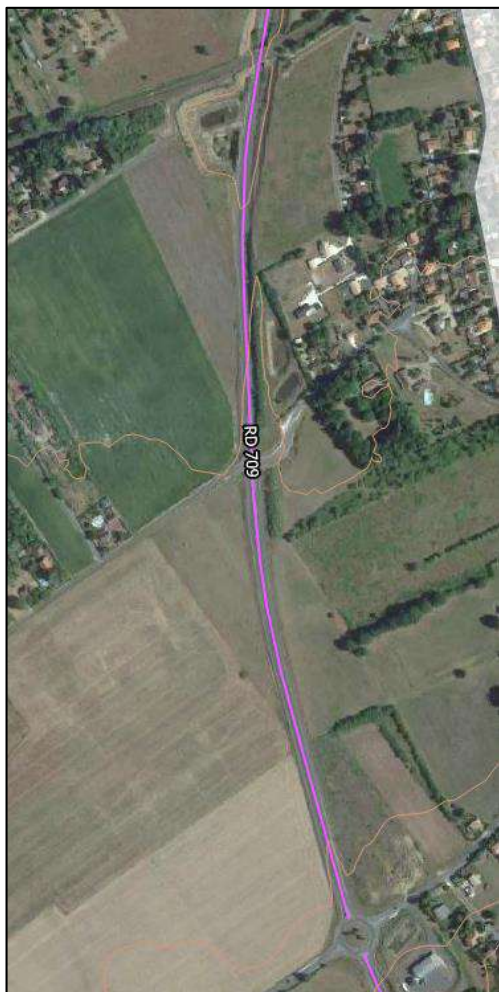


- **Accidents**

Selon les informations récoltées sur le site de la préfecture de Dordogne (dans les bilans annuels), il ne semble pas y avoir eu d'accidents sur la RD 709 – contournement ouest de Mussidan entre 2019 et 2022.

• 1.2.2.3 – Qualité paysagère

✚ Grands éléments de paysage



Le site traversé est constitué à l'Ouest de parcelles cultivées avec des paysages ouverts. On aperçoit juste quelques constructions lointaines au niveau de la route de Bussy.

A l'Est, la partie sud est constituée de prairies enherbées ou en friche, avec des linéaires boisés qui viennent parfois dessiner les limites parcellaires.

La partie nord offre peu de perspectives lointaines, avec notamment la présence d'un talus coiffé d'une haie dense (empêchant de voir les habitations situées à l'arrière que l'on peut observer sur la photo satellite – photo ci-dessous).



RD 709 coté est, partie Nord : talus et masque végétal



RD 709, côté ouest : paysage de champs ouverts



Côté Est partie sud : cultures bordées de linéaires boisés

• I.2.2.4 – Qualité urbaine et architecturale

✚ Organisation urbaine et architecture

Cette séquence de la RD 709 est peu concernée par des zones bâties :

- Sur la partie ouest : quelques habitations éparses le long de la route de Bassy (photo ci-dessous) que l'on perçoit furtivement depuis la voie.



A l'Ouest de la RD 709 : aperçu des habitations implantées le long de la route de Bassy

- Sur la partie est : des habitations pavillonnaires, toujours sur la route de Bassy mais très peu visibles du fait de la présence d'un talus et de masques végétaux denses.



A l'Est de la RD 709 : la seule percée visuelle sur les habitations présentes le long de la route de Bassy (au carrefour avec la RD). On observe les alignements plantés.

II. LE PROJET ET LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

II.1 – PRINCIPES D'AMENAGEMENT A REALISER

Hors zone AUai 1

Dans ce paysage rural ouvert, il n'y a pas d'aménagement particulier. Les larges points de vue sont à préserver au maximum.

Zone AUai 1

Conformément aux orientations d'aménagement, la zone à urbaniser à vocation d'activité fait l'objet de prescriptions paysagères précises.

L'entrée du site se fera depuis la route de Bassy.

L'ensemble de la bande de recul, inconstructible, devra être végétalisée.

Il ne devra pas être autorisé de dépôts de matériaux et stockage dans cette bande de recul. En outre une attention particulière devra être accordée aux enseignes et publicité.

II.2 – PRINCIPES DE ZONAGE DU PLU

Hors zone AUai 1

Maintenir ce secteur en zones A ou N afin de préserver l'agriculture et les zones naturelles.

Zone AUai 1

Zone AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.

III – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES DISPOSITIONS PREVUES ET JUSTIFICATIONS

ZONE DE DEROGATION : ZONE AUai 1 DU PLU

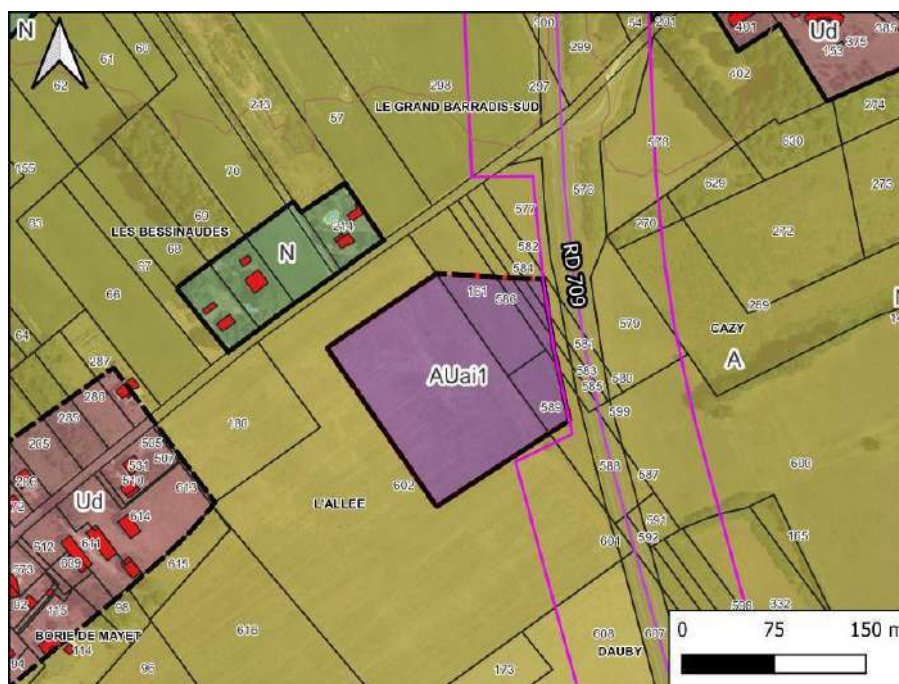
L'article L111.6 définit un principe de réservation d'une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 709.

Dans le cadre de la maîtrise du développement urbain et afin de permettre le développement des activités économiques de la commune, il est ici proposé de créer un secteur de dérogation au niveau de la zone AUai 1 du PLU.

La situation de la zone AUai 1 est en effet stratégique pour l'implantation de l'activité prévue. Il a été recherché à la fois :

- un accès aisé et sécurisé à la RD 709, depuis la route de Bassy.
- un éloignement des principaux secteurs d'habitations (nuisances de la scierie).
- une visibilité de l'entreprise depuis la voie, tout en s'assurant de son insertion paysagère (voir OAP).
- réduire au maximum l'impact sur l'espace agricole.

En conséquence la bande d'inconstructibilité est ramenée à 25 m, l'implantation des nouvelles constructions devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone, tel que défini dans les orientations d'aménagement.



Extrait du plan de zonage du PLU. Dans la bande de recul le long de la RD 709, seules les plantations seront autorisées

Un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 709 est retenu pour l'implantation du bâtiment.

Dans cette bande de recul, la création de plantations le long de la RD semble appropriée afin de créer une barrière naturelle entre la circulation et le projet. Ces aménagements paysagers permettront également d'**offrir une identité visuelle valorisante pour le projet**. Cette bande ne sera pas imperméabilisée.

Des bosquets champêtres permettant de ménager des vues opportunes sur un bâtiment de qualité architecturale seront aménagés. Distants d'une dizaine de mètres les uns des autres, ils seront plantés de façon à intégrer le mieux possible l'ensemble du projet et créer de nouveaux habitats potentiels pour l'avifaune. Ils seront plantés le long de la clôture (à l'intérieur du site), en bordure Ouest de la RD 709.

L'objectif final est d'obtenir plusieurs secteurs de bosquets pluristratifiés ou suffisamment hauts (hauteur supérieure à 1,80 mètres) par le biais de plantations d'espèces indigènes adaptées au contexte local, sur une double rangée en quinconce, associant une strate arbustive et un couvre sol herbacé, chaque plant étant séparé de 100 cm, sur la base du protocole de Prom'Haies Nouvelle-Aquitaine². Les végétaux seront choisis du mieux possible de manière à conserver un bon écran végétal en hiver.



Aménagement de la zone AUai1 et de ses abords

Principes d'aménagement

Accès et voirie

- Créer un accès unique depuis la route de Bassy au Nord. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709. Le carrefour ainsi créé devra être sécurisé et aménagé pour les poids lourds.
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur.

Constructions

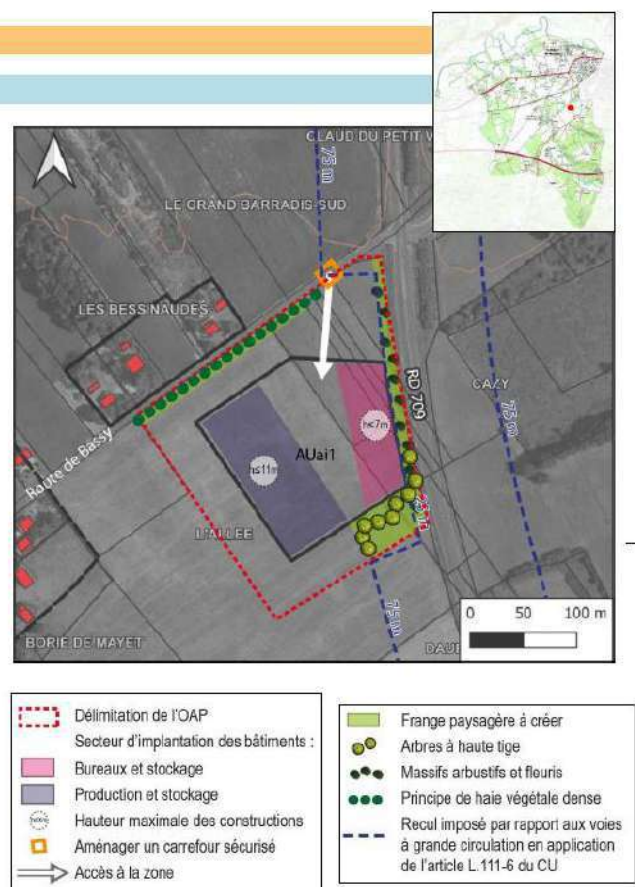
- La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur afin de faciliter son insertion paysagère. Le bâtiment abritant les bureaux sera traité de façon plus qualitative.
- Les bâtiments de production et de stockage pourront atteindre 11 m au cœur de la zone.

Insertion paysagère

- La frange nord (route de Bassy), en face des habitations existantes, sera plantée d'une haie végétale dense.
- L'interface avec la RD 709 sera entièrement végétalisée entre la zone AUai1 et la voie. Des bosquets ou massifs permettant de ménager des vues opportunes sur un bâtiment de qualité architecturale (les bureaux) seront aménagés. Ils seront plantés de façon à intégrer le mieux possible l'ensemble du projet et créer de nouveaux habitats potentiels pour l'avifaune. L'objectif final est d'obtenir plusieurs secteurs de bosquets pluristratifiés ou suffisamment hauts par le biais de plantations d'espèces indigènes adaptées au contexte local, sur une double rangée en quinconce, associant une strate arbustive et un couvre sol herbacé. Les végétaux seront choisis du mieux possible de manière à conserver un bon écran végétal en hiver.

Eaux pluviales et énergie

- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).



Orientation d'Aménagement et de Programmation – PLU de Saint-Médard-de-Mussidan – Révision allégée n°2

Le long de la RD 709, la hauteur des constructions n'excédera pas 7 mètres à l'égout ; contrairement aux constructions du centre de la zone, qui pourront atteindre 11 m.

Certains articles du règlement du PLU pour la zone AUai sont concernés. Ce sont les articles 3, 6, 10, 12 et 13, détaillés ci-après.

² http://www.promhaies.net/wp-content/uploads/2017/09/plantation_haie2017.pdf

LE REGLEMENT DE LA ZONE AUai – ARTICLES CONCERNES

• Article AUai 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Il est ajouté un libellé à l'article 3 relatif au secteur AUai1 :

Secteur AUai1

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 709.

• Article 1AUai.6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il est ajouté un libellé à l'article 6 relatif au secteur AUai1 :

Secteur AUai1 :

« Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD709.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux installations de production d'énergie solaire (cf. L111-7 du CU),
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

• Article AUai.10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Il est ajouté un libellé à l'article 10 relatif au secteur AUai1.

Secteur AUai1

La bande de constructions le long de la RD 709 (bureaux et stockage) sera limitée à 7 m de hauteur.

• Article 1AUai.12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

• **Article 1AUai.13 – Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront être séparées de la voie d'accès au lot par un écran végétal.