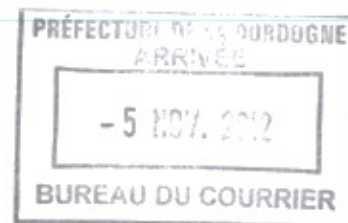


PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de
MUSSIDAN



COMMUNE DE MUSSIDAN

Pièce n° 1.2

ANNEXE 1 : LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 19 OCTOBRE 2005

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 JUILLET 2011

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 23 OCTOBRE 2012

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire

COMMUNE DE MUSSIDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE :

*Liste des éléments de petit patrimoine recensés au titre de
l'article 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme*

erea conseil

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr
internet : www.erea-conseil.fr

URBANhymns

Place du Marché,
17610 SAINT SAUVANT
tél. : 05 46 91 46 00
fax : 05 46 91 46 01
e-mail : uh@wanadoo.fr
internet : www.urbanhymns.net

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
TABLEAU DES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME	9



PRÉAMBULE

1. LA VOLONTE COMMUNALE DE PROTEGER SON PATRIMOINE LOCAL

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Mussidan, l'article L.123-1-5, 7^{ème} alinéa, du code de l'urbanisme a été mis en application par la prise en compte du patrimoine et des paysages urbains et naturels mussidanaïes.

La commune a ainsi répertorié un certain nombre d'éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce petit patrimoine dans le cadre du P.L.U.. Elle comporte une traduction spatiale sur le plan de zonage.

Ainsi, ce sont 40 éléments du « *patrimoine local* » qui ont été répertoriés sur la commune de Mussidan.

Ils se répartissent en plusieurs catégories parmi lesquelles :

- Les bâtiments recensés pour leurs qualités esthétiques ou leur histoire.
- Les ensembles urbains et les rues notables par leurs compositions et « l'ambiance » ainsi créée.
- Les grandes infrastructures (essentiellement le pont sur l'Isle dont la construction a représenté un tournant dans l'histoire mussidanaïse).
- Les éléments architecturaux agrémentant la composition des constructions.
- Le petit patrimoine traduisant les savoir-faire et les usages locaux aujourd'hui disparus.
- Les paysages : certains panoramas offrent encore l'image d'un territoire avenant, notamment ceux projetés sur la vallée de l'Isle.
- Les vestiges historiques ou archéologiques déjà décrits dans le diagnostic communal.

Notons que tous les sites et tous les édifices n'ont pas pu faire l'objet d'un repérage photographique du fait des difficultés d'accessibilité ou de l'envahissement par la végétation.

2. RAPPELS SUR L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME ET SUR SON APPLICATION DANS LE PLU

1.1. Les principes de l'article L.123-1-5 7°

Les dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, qui fixe le contenu des PLU, prévoient que les PLU peuvent « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Ces dispositions existaient déjà dans le régime des POS au 7° de l'article L.123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi solidarité et renouvellement urbains.

L'article était le suivant : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Toutefois il est à noter que la loi SRU a, entre autre, modifié un mot, elle a remplacé le mot esthétique par le mot culturel.

Ces nouvelles dispositions, offrent la faculté de préserver des éléments de patrimoine, bâti ou végétal, dans le cadre d'un PLU.

La mise en œuvre de ces dispositions a des effets différents selon qu'il s'agit de patrimoine bâti ou végétal et une déclinaison variable dans le contenu des PLU, selon l'objectif de préservation poursuivi.

1.2. Les effets de l'article L.123-1-5 7°

1.2.1. Sur le patrimoine bâti

Toute construction identifiée ou située dans un secteur délimité par un PLU au titre de l'article L.123- 1-5 7° est soumise au régime du permis de démolir en application de l'article L.430-1, d.

Ainsi, la mise en œuvre de l'article L.123-1-7° dans un PLU permet :

- De délimiter un champ d'application du permis de démolir dans les communes qui n'y sont pas soumises au titre du a) de l'article L.430-1, c'est à dire, celles de plus de 10 000 habitants (permis de démolir lié à l'application de la loi de 1948).
- De soumettre les constructions concernées à un régime de permis de démolir particulier dans la mesure où, au titre de l'article L.430-1 :
 - * l'avis de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire (article R.430-9),
 - * la demande de permis de démolir doit comporter, outre les pièces normalement exigées, la date approximative de construction du bâtiment et des documents photographiques faisant apparaître les conditions de son insertion dans les lieux environnants,
 - * le refus du permis de démolir peut être fondé non pas uniquement sur un motif social, comme dans le cas des permis requis au titre du a) de l'article L.430-1, mais sur des motifs liés à la protection et à la mise en valeur des quartiers, sites et monuments.

Ainsi, la mise en œuvre de l'article L.123-1-5 7° institue un mécanisme de contrôle, par le biais du permis de démolir, du patrimoine d'intérêt local identifié dans le PLU. La protection prévue à l'article L.123-1-5 7° n'a pas vocation à permettre d'interdire la démolition dans la règle du PLU mais de soumettre au régime du permis de démolir au titre de la protection du patrimoine les bâtiments concernés.

1.2.2. Sur le patrimoine végétal



La loi paysage (8 janvier 1993) a prévu un mécanisme de contrôle des éléments de paysage identifiés au PLU au titre de l'article 1.123-1-5 7°.



Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage devraient faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application de l'article 1.442-2.



Bien que le décret d'application spécifique à cette disposition n'ait pas été publié, la doctrine administrative précise que le décret relatif aux installations et travaux divers (articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme) est applicable pour la mise en œuvre de l'article 1.442-2.



**TABLEAU DES ELEMENTS DU
PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE
L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE
L'URBANISME**



BÂTIMENTS



1	<p>Abattoirs : il s'agit des anciens abattoirs communaux actuellement désaffectés. Il s'agit d'un modèle typique d'architecture industrielle de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}.</p>	Rue de Gorry
		
2	<p>Amicale Laïque : ce bâtiment situé en face de la gare constitue un bel exemple de syncrétisme architectural puisque l'on retrouve dans cet édifice d'indiscutables influences orientales.</p>	Rue Raymond Villechanoux
		

3	Ancien Hôtel de France : face à l'église, cette bâtisse se distingue par la régularité des ouvertures et par le placement symétrique d'un balcon en fer forgé.	Avenue Gambetta
		
4	Ancienne maison de retraite et clocher : c'est une large bâtisse accompagnée d'une chapelle que domine un clocher hexagonale couvert d'ardoises.	Rue de la Libération
		



5	<p>Bâtiment de la superette « Proxi » et ancien moulin : malgré la piètre qualité esthétique des aménagements liés à la supérette, le bâtiment, à l'angle de la rue de Libération et de la place de la République, se situe aux abords de la Crempse. Deux étages dont un entresol ainsi qu'un balcon en fer forgé composent un volume intéressant.</p>	Rue de la Libération
		
6	<p>Boucherie : petit bâtiment étroit occupé par un commerce, il possède la caractéristique d'être situé entre deux bras de la Crempse. La petitesse de son volume tranche avec celui des constructions avoisinantes.</p>	Rue de la Libération
		



7	<p>Centre Victor Hugo : il s'agit de l'un des bâtiments monumentaux qui encadrent la place Victor Hugo. Composée d'un R+1+attique, l'accès à la porte principale se fait par une double rampe d'accès. On note encore la présence d'une ballustrade en fer forgé.</p>	Place Victor Hugo
		
8	<p>Ancienne église Notre-Dame du Roc, XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles. Transformée en cinéma.</p>	Rue Notre Dame
		



9	Roue à eau.	Rue Saint Georges
		
10	Gare : C'est un large bâtiment symétrique que couvre un toit paré de trois chiens assis et de deux imposantes cheminées.	Rue du Général de Gaulle
		



11	<p>Mairie : à l'image des bâtiments officiels construits au XIX^{ème} siècle, celui-ci comporte tous les artifices spécifiques à cette époque : une horloge, un fronton percé régulièrement, quatre chiens assis à œil de bœuf, un escalier à quatre marche pour accéder à l'entrée principale. Un balcon accompagne une nouvelle fois l'ensemble.</p>	Rue de la Libération
		
12	<p>Moulin du Pic : il s'agit d'une ancienne ferme et d'un moulin construits sur la Crempse. C'est le dernier ensemble d'origine rurale qui soit encore dissocié des extensions pavillonnaires modernes. La facture de cette ouvrage est celle des fermes modestes utilisant majoritairement les pierres de champ ainsi que des pierres de taille pour les encadrements de portes et de fenêtres.</p>	Chemin de Gué du Moulin
		



ENSEMBLES URBAINS OU RUES



13	Ensemble urbain formé par la place Beaupuy, les façades qui l'entourent et les arbres qui s'y trouvent	Place Beaupuy
		
14	Ensemble urbain formé par l'Espace Allary, l'école de musique et les jardins	Place de la République
		

15	Ensemble urbain formé par la place de la République, le Monument aux Morts et les platanes qui s'y trouvent	Place de la République
		
16	Ensemble urbain formé par la place Victor Hugo, les façades qui l'entourent et par le chêne majestueux qui y trône.	Place Victor Hugo
		


17	Ensemble urbain et naturel formé par le musée et le parc Voulgre	Rue Raoul Grassin
		
18	Passage : seulement accessible aux piétons afin de desservir un cœur d'îlot dense.	Passage du Faubourg
		

19	<p>Passage : seulement accessible aux piétons afin de desservir un cœur d'îlot dense.</p>	<p>Passage Le Cayre</p>
		
20	<p>Passage : seulement accessible aux piétons afin de desservir un cœur d'îlot dense.</p>	<p>Passage du Puits</p>
		



20 bis	Passage : seulement accessible aux piétons afin de desservir un cœur d'îlot dense.	Passage Mallet
		
21	Ensemble urbain formé par la place Morand, les façades qui l'entourent et par le chêne qui y trône.	Rue Saint-Georges
		



22	<p>Quartier de Barraud : hameau d'essence rurale aujourd'hui rattrapé par l'urbanisation, celui-ci en conserve toutes les caractéristiques notamment en terme de densité.</p>	<p>Rue de Barraud</p>
		
23	<p>Rampe Beaupuy (ancienne coop) : c'est une rue étroite qui permet d'embrasser d'un seul coup d'œil toute la place de la République. Elle est bordée par une maison à colombages récemment rénovée.</p>	<p>Rampe Beaupuy</p>
		

INFRASTRUCTURES



24	Pont de l'Isle (décrit dans le diagnostic)	Route de Périgueux
		

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

25	Balcon en fer forgé finement ouvragé	Rue de la Libération
		
26	Balcon en fer forgé finement ouvragé	Rue Gambetta
		


27	Balcon en fer forgé finement ouvragé	Rue Saint-Georges
		
28	Cheminée Gerbeaud : c'est un exemplaire en brique rouge d'une dizaine de mètres de hauteur.	Place Georges Gerbeaud
		

PETIT PATRIMOINE DE PAYS



29	Fontaine du Bar des Stars	Rue de Bassy
		
30	Fontaine.	Rue Saint-Georges
		


31	<p>Lavoir, fontaine et puits : en contrebas de la route de Bergerac, à la sortie de Mussidan, cet ensemble, bien que peu visible, mérite d'être protégé.</p>	Route de Bergerac
		
32	<p>Murets et ensemble de la rue : serpentant le long du coteau au-dessus de l'Isle, cette rue étroite est jalonnée de murets et de petits chênes qui confèrent aux lieux une ambiance intime.</p>	Rue des Châtenades
		

	Puits.	
33		Chemin de la Clède
		
34	Puits.	Séguinou
		



	Puits.	
35		Rue Beaupuy
		

PAYSAGES

36	Point de vue : il s'agit de l'un des rares points de vue sur les espaces agricoles et naturels de la commune.	Rue de Séguinou
		
37	Entrée de ville : c'est la principale entrée de la commune. On parvient directement dans la vieille ville.	Route de Périgueux
		

38	<p>Rivière Crempse et ses abords : cette rivière a largement été canalisée et humanisée au contact de l'urbanisation si bien qu'elle disparaît par endroit. La géographie de Mussidan est avant tout une géographie de l'eau.</p>	<p>A proximité de la Crempse</p>
		

VESTIGES HISTORIQUES ET PREHISTORIQUES

39	Dolmen.	Rue Emburée
		
40	Grotte de l'Isle (décrit dans le diagnostic).	Route de Périgueux
		



TABEAU DES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 alinéa 7 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Description	Localisation
1	Mairie	Rue de la Libération (chemin départemental n°709)
2	Ancienne maison de retraite	Rue de la Libération (chemin départemental n°709)
3	Façades place Beaupuy et arbres	Rue Beaupuy
4	Héros de la Résistance	Rue de la Résistance Rampe Beaupuy
5	Rampe Beaupuy	Rue de la Résistance Rampe Beaupuy
6	Monument aux Morts, Place République et arbres	Rue Jean Jorès
7	Espace Allary et jardin	Place de la République
8	Boucherie Rue Libération Pigeonnier	Rue de la Libération (chemin départemental n°709)
9	Superette Proxi - Ancien Moulin	Rue de la Libération (chemin départemental n°709)
10	Balcon	Rue de la Libération (chemin départemental n°709)
11	Balcon	Rue Gambetta et Rue Saint Georges
12	Centre Victor Hugo	Place Victor Hugo - Rue Saint Georges
13	Toutes façades Place Victor Hugo	Place Victor Hugo
14	Entrée de ville	Route de Périgueux
15	Abattoir	Rue de Gorry
16	Musée et parc Voulgne	Rue Raoul Grossin
17	Cinéma	Route de Périgueux
18	Place Morand	Rue Saint Georges
19	Quartier de Barraud	Rue Croix de Barraud
20	Moulin du Pic	Chemin de Gué du Moulin
21	Cheminée Gerbeaud	Place Gorges Gerbeaud
22	Ancienne Hôtel de France	Avenue Gambetta
23	Fontaine et Roue à eau	Rue Saint Georges
24	Lavoir, fontaine chaude et puits	Rue de Bergerac
25	Gare	Rue du Général de Gaulle
26	Les passages	Mallet du Faubourg - Pierre Le Cayre - Rue du Puits
27	Amicale Laïque	Rue Raymond Villechanoux
28	La Crempse	
29	Grotte de l'Isle	Route de Périgueux
30	Les Chatenades Haut de Mossidou	Rue des Chatenades
31	Fontaine Bar des Stars	Rue de Bossy
32	Pont de l'Isle	Route de Périgueux
33	Puy Chemin de Clèdes	Chemin de la Clèdes
34	Dolmen	Rue Emburée
35	Puy de Segninon	Rue de Seguinou
36	Puy rue Beaupuy	Rue Beaupuy
37	Point de vue Segninon	Rue de Seguinou
38	Grotte de l'Isle	Route de Bergerac