

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
ISLE ET CREMPSE EN PÉRIGORD

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MUSSIDAN

Dossier de Modification Simplifiée n°1

*Modification des Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du  
Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du  
Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux  
dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à  
l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises  
publiques existantes ou à créer.*

**Pièce n°2 Notice de présentation**

# Sommaire

## Contexte et enjeux

- 1) Contexte réglementaire
- 2) La Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord
- 3) La Commune de Mussidan
- 4) Historique du projet

**Objet et motifs de la modification simplifiée :** Clarification des Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**Modifications apportées au règlement :** Ajout du terme « *minimum* » après les termes « *5 mètres* », inscrits aux Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**Recevabilité et incidences de la modification simplifiée :** L'ajout de ce terme « *minimum* » après les termes « *5 mètres* », inscrits aux Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, apportera plus de précision aux pétitionnaires quant à sa lecture et leur ouvrira un champ de possibilités plus large qu'auparavant, en matière de distance de constructibilité par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.



## Contexte et enjeux

- 1) Contexte réglementaire : La commune de Mussidan s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 23/10/2012.
- 2) La Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord, issue de la fusion des 2 EPCI suivantes : Communauté de Communes du Pays de Villamblard et Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord, est compétente depuis le 23 Mars 2017 en matière de planification de l'urbanisme pour ses communes membres.
- 3) La Commune de Mussidan souhaite modifier et clarifier les Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- 4) Historique du projet :  
Lors de l'élaboration du PLU de Mussidan en date du 23/10/2012, les Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ont été rédigés ainsi (cf pages 28, 38, 48, 54 et 65 dudit Règlement d'Urbanisme (pièce écrite) suivantes) :

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### 4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

#### 5.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à **l'alignement** ou avec un retrait de **5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

#### 6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas où les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments avec un retrait différent de ceux autorisés à l'alinéa 6.1. ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction s'alignera alors sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.



réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### **4.3. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### **4.4. Déchets ménagers**

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

#### **5.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées **avec un retrait de 5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

**6.2.** Les clôtures seront implantées à l'alignement.

#### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées **à l'alignement** ou avec un retrait de **5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### 7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



#### 4.3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait de **5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait** par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

**7.2.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

#### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Cette disposition ne s'applique pas pour les cas décrits à l'alinéa 7.2. ci-dessus.

permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

**6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait maximum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant. Dans ce cas, les annexes isolées des constructions principales sont implantées en retrait de la construction principale.

**6.2. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### **6.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

### **7.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.



## **Objet et motifs de la modification simplifiée**

La modification simplifiée n° 1 du PLU de Mussidan consiste à modifier les Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette modification apportera plus de précision aux pétitionnaires quant à sa lecture et leur ouvrira un champ de possibilités plus large qu'auparavant, en matière de distance de constructibilité par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Modification apportée au règlement :

La nouvelle rédaction proposée pour les Articles UB 6, UC 6, UE 6 et UY 6 (articles 6.1), du Titre II, ainsi que l'Article 1 AU 6 (article 6.1) du Titre III du Règlement d'Urbanisme (Pièce écrite) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mussidan, relatifs aux dispositions applicables aux zones urbaines/à urbaniser et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, est la suivante (terme ajouté en rouge, en gras et souligné ; cf pages 28, 38, 48, 54 et 65 dudit Règlement d'Urbanisme (pièce écrite) suivantes) :

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### 4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

#### 5.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement où qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à **l'alignement** ou avec un retrait de **5 mètres minimum**, à partir de l'alignement actuel où projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

#### 6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas où les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments avec un retrait différent de ceux autorisés à l'alinéa 6.1. ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction s'alignera alors sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.



règlementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision.) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### 4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

#### 5.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec **un retrait de 5 mètres minimum**, à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

#### 6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

#### 4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains où, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CREER

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées **à l'alignement** ou avec un retrait de **5 mètres minimum**, à partir de l'alignement actuel où projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### 7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



#### 4.3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CREER

**6.1.** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

##### 6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait** par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

**7.2.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

##### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Cette disposition ne s'applique pas pour les cas décrits à l'alinéa 7.2. ci-dessus.

permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

#### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CREER

**6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait maximum de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant. Dans ce cas, les annexes isolées des constructions principales sont implantées en retrait de la construction principale.

**6.2. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

##### 6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.**

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

##### 7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.



## **Recevabilité et incidences de la modification simplifiée n°1 :**

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de Mussidan respecte les points suivants :

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit d'un ajustement du règlement pour permettre un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de bâtiments existants.

Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,  
Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.  
Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

Ne comporte pas de graves 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.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Mussidan ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement, par la suppression d'un Emplacement Réservé à la liste annexée audit PLU.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Mussidan n'ayant pas pour effet de :

changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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 ;

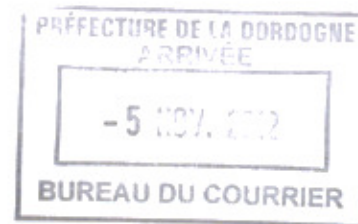
majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle,

diminuer les possibilités de construire ;

réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification n°1 du PLU de MUSSIDAN est effectuée selon une procédure simplifiée.

# PLAN LOCAL D'URBANISME



*Ville de*  
**MUSSIDAN**



## COMMUNE DE MUSSIDAN

Pièce n° 1.1

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

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





# SOMMAIRE

## PREAMBULE

1. L'objet de la révision du POS de Mussidan en vue de le transformer en PLU .....	5
1.1. Rappel des procédures antérieures.....	5
1.2. Les motifs de la révision .....	5
2. Le déroulement de la procédure .....	6
2.1. Les études de la présente révision .....	6
2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées .....	7
2.3. L'enquête publique .....	7
2.4. L'approbation .....	7
3. Le contenu du rapport de présentation .....	8
3.1. Le contenu règlementaire .....	8
3.2. La construction du présent rapport .....	9
4. La composition du dossier de PLU .....	10
4.1. Le rapport de présentation .....	10
4.2. L'expression PADD .....	10
4.3. Les documents graphiques de zonage .....	12
4.4. Le règlement d'urbanisme .....	13
4.5. Le recueil et le plan des servitudes d'utilité publique .....	15
4.6. Les annexes .....	16

## CHAPITRE 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation de la commune et des principaux enjeux .....	17
1.1. Situation .....	19
1.2. Caractéristiques .....	19
1.3. Mussidan : ville centre de la CDC .....	20
2. Environnement, patrimoine et cadre de vie .....	23
2.1. Le milieu physique .....	24
2.1. Le milieu naturel .....	34
2.3. Les sites et paysages .....	45
2.4. Le patrimoine historique et archéologique .....	52
2.5. Les facteurs contraignants l'occupation du sol.....	57
2.6. Les enjeux .....	66
Synthèse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution .....	67



# SOMMAIRE

## CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. Démographie .....	71
1.1. Le contexte démographique : la CDC .....	72
1.2. La commune de Mussidan .....	75
1.3. Les enjeux .....	78
2. Activités économiques .....	79
2.1. La population active.....	80
2.2. Les déplacements domicile-travail .....	81
2.3. Les activités économiques .....	85
2.4. L'activité agricole .....	97
2.5. Les enjeux .....	100
3. Habitat et logement .....	101
3.1. La structure urbaine et son organisation .....	102
3.2. La répartition des logements à l'échelle intercommunale .....	119
3.3. L'évolution du parc communal .....	120
3.4. Les caractéristiques du parc communal .....	121
3.5. Le parc social .....	125
3.6. Les enjeux .....	127
4. Dynamique de la construction .....	129
4.1. L'évolution de la construction sur les 10 dernières années .....	130
4.2. La consommation d'espace .....	133
4.3. les réserves foncières du POS antérieur .....	135
4.4. Les enjeux .....	136

5. Infrastructures de transport .....	137
5.1. Le réseau viaire .....	138
5.2. La desserte ferroviaire .....	148
5.3. Les transports collectifs et les modes doux .....	149
5.4. Les enjeux .....	151
6. Equipements et réseaux .....	153
6.1. Les équipements .....	154
6.2. Les réseaux .....	159
6.3. Les enjeux .....	166

Synthèse du diagnostic communal et perspectives d'évolution .....	167
---	-----

## CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. Les principes guidant l'établissement du PADD et des autres pièces du dossier .....	173
1.1. Les hypothèses de développement .....	174
1.2. Justification du PADD .....	178
1.3. Justification des Orientations d'Aménagement .....	186
2. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et autres dispositions réglementaires .....	187
2.1. Le SDAGE et le SAGE .....	189
2.1. La loi contre le bruit .....	192
2.3. Les autres documents .....	193

# SOMMAIRE

## CHAPITRE 4 : PRESENTATION DU DOSSIER

1. Le contenu du PLU .....	197
1.1. La zone UA .....	199
1.2. La zone UB .....	202
1.3. La zone UC .....	205
1.4. La zone UE .....	208
1.5. La zone UY .....	211
1.6. La zone 1AU .....	214
1.7. La zone 2AU .....	217
1.8. La zone A .....	219
1.9. La zone N .....	221
1.10. La zone NP .....	224
1.11. Les Espaces Boisés Classés .....	227
1.12. Les emplacements réservés .....	228
1.13. Les protections au titre de l' article L.123-1-5-7 du CU....	229

2. Dossier d' évaluation des incidences Natura 2000 .....	231
2.1. Une orientation clairement définie .....	232
2.2. Evaluation des incidences des projets sur le site Natura 2000 .....	233
2.3. Analyse des mesures mises en œuvre .....	249
3. Les surfaces des zones et les capacités d' accueil du zonage .....	255
3.1. Les superficies du zonage .....	256
3.2. Les évolutions par rapport au POS .....	257
3.3. Motifs des évolutions du zonage entre le POS et le PLU .....	258
3.4. Les capacités d' accueil du PLU .....	260
4. Conclusion .....	262





## PRÉAMBULE

### 1. L'objet de la révision du POS de Mussidan en vue de le transformer en PLU

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme lorsque celui-ci doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ART. R.123-2-1 (Décret n°2005-608 du 27 mai 2005).

#### 1.1. Rappel des procédures antérieures

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Mussidan, actuellement opposable, a été initialement approuvé par délibération du Conseil Municipal du **7 février 1985**. Ce document a ensuite connu **une révision**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du **29 mars 2002**.

L'approbation du POS en vigueur étant intervenue avant l'entrée en application de la loi du 13 décembre 2000 « *relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains* » (SRU), modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010 « *portant Engagement National pour l'Environnement* », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), le document d'urbanisme conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il produit toutefois les mêmes effets qu'un PLU et obéit au même régime juridique.

La mise en révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du **19 octobre 2005**.

#### 1.2. Les motifs de la révision

Le POS ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Plusieurs objectifs ont conduit la municipalité à réviser son document d'urbanisme, notamment :

- ⇒ Une mise en compatibilité législative et réglementaire du document actuel avec les textes en vigueur du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ La prise en compte d'un contexte qui a fortement évolué ces dernières années, notamment avec l'ouverture de l'échangeur des Lèches sur l'A 89 et la création de la zone industrielle des « *Mauries* » sur la commune voisine de Saint-Médard-de-Mussidan. Ces évolutions récentes ayant entraîné en particulier une réorganisation du tissu économique local, un nouveau souffle pour le marché du logement et une augmentation de la pression foncière.



## PRÉAMBULE

- ⇒ La volonté de poursuivre la reconquête du centre historique à la suite d'une étude spécifique avec l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales pouvant servir de guide pour harmoniser les travaux de réhabilitation du tissu ancien notamment des vitrines commerciales de rez-de-chaussée.
- ⇒ La volonté de mieux gérer l'urbanisation les zones d'aménagement différées (1NA) pour en assurer la fonctionnalité et l'intégration au sein du maillage urbain existant.
- ⇒ La préservation des espaces naturels homogènes ou remarquables et des rares espaces agricoles qui subsistent sur territoire communal. La prise en compte de la protection des milieux aquatiques et des zones humides qui y sont liées, protégés par Natura 2000 est un impératif.

## 2. Le déroulement de la procédure

### 2.1. Les études de la présente révision

Les études ont débuté en **février 2007** par une série de réunions du « *comité technique de pilotage* », traitant du diagnostic intercommunal et communal. Les réunions ont abordé les thèmes suivants :

- ⇒ Sites et paysages.
- ⇒ Approche socio-économique (évolution démographique, contexte économique, analyse du parc de logements, déplacements et transports).
- ⇒ Logements et fonctionnement urbain.

La restitution de la synthèse et des enjeux a été faite auprès des partenaires institutionnels de la commune (les « *Personnes Publiques Associées* ») le 4 juin 2007.

Sur la base des orientations émises à la fin de la première phase, la municipalité a engagé la réflexion visant à élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du futur P.L.U.. Après plusieurs réunions de travail, ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les Orientations d'Aménagement sur les sites stratégiques de développement ont été présentés aux personnes Publiques Associées lors de la réunion du 11 mars 2009 et à la population lors d'une **réunion publique** le 26 mars 2009.

Les pièces graphiques et écrites du Règlement d'Urbanisme ont été présentées à la population lors d'une **réunion publique** le 7 octobre 2010.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, **le P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal le 29 juin 2010.**

## PRÉAMBULE

### 2.2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet d'élaboration du P.L.U, a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du **21 juillet 2011**. Il a été soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration, du **25 juillet 2011 au 25 octobre 2011**.

Au terme de cette phase de consultation des personnes publiques associées, les avis formalisés ont été annexés au présent rapport de présentation.

### 2.3. L'enquête publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U. a été présenté en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires. du **30 janvier 2012 au 1<sup>er</sup> mars 2012** pour une durée de 32 jours. Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 10 mars 2012.

### 2.4. L'approbation

Le P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du **23 octobre 2012**.





### 3. Contenu du Rapport de Présentation

#### 3.1. Le contenu réglementaire

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme lorsque celui-ci doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

**1. Il expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

**2. Il analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

**3. Il analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du Code de l'Environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000.

**4. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

**5. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences** dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

**6. Il comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

### 3.2. La construction du présent rapport

#### 3.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Mussidan ont pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au **développement durable de la commune dans son contexte**.

Dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, **une comparaison systématique est menée avec les 10 autres communes de la Communauté des Communes du Mussidanais en Périgord**, dont Mussidan fait naturellement partie.

Le diagnostic développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de donnée à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

#### 3.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Comité de Pilotage du P.L.U. a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Mussidan est issue de ces réflexions. La deuxième partie du Rapport de Présentation comporte trois éléments importants :

- ⇒ La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.
- ⇒ La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.
- ⇒ L'analyse des incidences du projet de P.L.U. sur l'environnement et les mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur.



### 4. La composition du dossier de PLU

Le dossier du P.L.U. comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

#### 4.1. Le rapport de présentation

Il est composé des pièces présentées précédemment.

#### 4.2. L'expression du projet d'aménagement et de développement durable de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration du dossier du P.L.U. à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. R. 123-3), il doit définir *"dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune"*. Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- ⇒ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lui-même.
- ⇒ Le Document d'Orientations d'Aménagement.

## PRÉAMBULE

### 4.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de "politique générale" :

- ⇒ Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le P.L.U..
- ⇒ C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).
- ⇒ Sa présentation est organisée autour de trois grandes thématiques, illustrées chacune par une carte d'orientations :
  - Environnement, patrimoine et cadre de vie,
  - Déplacements, équipements et économie,
  - Habitat et accueil résidentiel.

### 4.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement

Le Document d'Orientations d'Aménagement a pour vocation **d'illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communal, présentée dans le P.A.D.D. :

- ⇒ Il décrit par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.
- ⇒ La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- ⇒ Il est également accompagné de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

<sup>1</sup> "[...] mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics"

### 4.3. Les documents graphiques de zonage

Les appellations des zones du P.L.U. sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- ⇒ **Les zones urbaines sont dites « zones U »** (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme). Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ⇒ **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- ⇒ **Les zones agricoles sont dites « zones A »** (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- ⇒ **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme). Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- ⇒ La localisation des **emplacements réservés** avec leur destination et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires<sup>1</sup>.
- ⇒ La localisation des **espaces boisés classés à conserver ou à planter** soumis aux dispositions de l'article L.130 1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

<sup>1</sup> Les emplacements réservés (au sens du 8° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement (uniquement en zones urbaines), dans le respect des objectifs de mixité sociale et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



### 4.4. Le règlement d'urbanisme

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- ⇒ Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- ⇒ Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- ⇒ Combien ? : les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

#### 4.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2

L'article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

#### 4.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13

Les articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

L'article 5 fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

## PRÉAMBULE

**Les articles 6, 7 et 8** permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- ⇒ Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- ⇒ Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu<sup>1</sup>, semi-continu<sup>2</sup> ou discontinu<sup>3</sup>, marges de fond de parcelle). Le terme de « *limites séparatives* » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- ⇒ Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

**Les articles 9 et 10** (complétés par l'article 14) permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- ⇒ L'emprise (article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- ⇒ La hauteur (article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

**L'article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions.

**L'article 12** fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

**L'article 13** traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

*Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

<sup>1</sup> C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

<sup>2</sup> C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

<sup>3</sup> C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

## PRÉAMBULE

### 4.4.3. COMBIEN ? l'article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport :  $\frac{\text{Surface de Plancher (maximum)}}{\text{Surface du terrain}}$

La définition de la Surface de Plancher est donnée à l'article L 112-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du P.L.U..

### 4.5. Le recueil et le plan des servitudes d'utilité publique

Ce document ne crée aucune réglementation. Il reprend simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappelle la portée juridique. Il doit être tenu à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

<sup>1</sup> La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.



### 4.6. Les annexes

Le P.L.U. inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu (article R 123-13 du Code de l'Urbanisme) :

- ⇒ Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique. Ces documents ne créent aucune réglementation. Ils reprennent simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappellent la portée juridique. Ils doivent être tenus à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.
- ⇒ La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues.
- ⇒ Les annexes sanitaires qui reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du P.L.U..
- ⇒ Le Plan de Prévention du Risque Inondation.
- ⇒ Les Plans de périmètres particuliers (Droit de Préemption urbain, Risque d'exposition au plomb...).
- ⇒ Les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.



# CHAPITRE 1

## ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT







### 1.1. Situation

La commune de Mussidan se situe à l'Ouest du département de la Dordogne, à 40 km de Périgueux, à 60 km de Libourne et à 100 km de Bordeaux, la métropole régionale. Elle appartient à la **Communauté des Communes du Mussidanais en Périgord**.

La commune est implantée sur la rive gauche de l'Isle, sur un coteau qui domine la rivière. C'était initialement une cité industrielle qui a connu une disparition progressive de ses principales entreprises.

La commune bénéficie d'un réseau de communication favorable à son développement :

- ⇒ La ville est le carrefour de la RD 1089 entre Bordeaux et Périgueux et RD 709 entre Bergerac et Angoulême.
- ⇒ La RD 1089 est maintenant doublée par l'autoroute A89 qui rapproche Mussidan de Bordeaux (moins de 50 min).
- ⇒ La gare assure également une bonne desserte de la commune.

### 1.2. Caractéristiques

Avec le déclin économique et la fermeture d'entreprises dans les années 1980, Mussidan a connu une forte chute démographique, passant de 3 236 habitants en 1982 à 2 823 habitants en 2007.

Cette petite ville s'est développée autour **d'un noyau ancien médiéval** à la confluence entre l'Isle et la Crempse, qui s'est ensuite développé à l'Ouest de la Vallée Verte de la Crempse qui constitue une coupure de l'urbanisation englobant deux vastes places. C'est un lieu de passage touristique.

**L'exiguïté du territoire** de Mussidan (environ 350 ha) a induit le développement des communes riveraines. La **raréfaction des disponibilités foncières**, qui motive la volonté communale de réviser son document d'urbanisme, reste un frein au développement équilibré de la commune.

La densité importante du bâti laisse peu de place aux espaces publics et aux espaces verts. Une politique de rénovation du centre-bourg est amorcée.

Une redéfinition des objectifs communaux, ainsi que des zones à urbaniser, est donc apparue impérieuse pour la municipalité. Elle sera l'expression du projet de développement durable décidé par les élus Mussidanais.



### 1.3. Mussidan : ville centre de la Communauté de Communes du Mussidanais

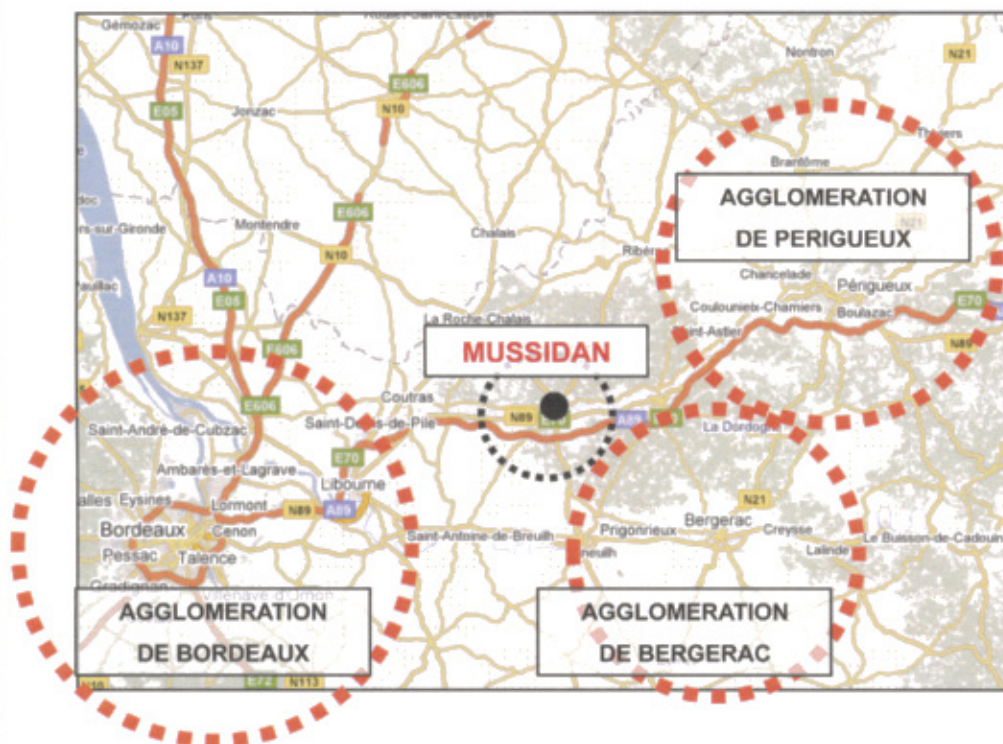
La Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord a été créée en 2002 et regroupe **10 communes**. Son territoire s'étend sur 15 513 hectares pour près de **7 904 habitants en 2007**. Elle est construite autour de sa ville centre, Mussidan, commune sur laquelle est implanté le siège de la collectivité.

En effet, **Mussidan joue sur ce territoire le rôle de pôle structurant** regroupant l'essentiel des services publics et proposant une offre développée de commerces et de services de proximité.

**La commune est, en même temps, un pôle périphérique de services et de développement** au même titre que Ribérac et Montpon-Menestrol dans la grande périphérie Ouest de l'agglomération de **Périgueux**.

En plus des deux compétences obligatoires que sont l'aménagement de l'espace et le développement économique, la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord s'est dotée des compétences optionnelles suivantes :

- ⇒ L'aménagement de l'espace communautaire.
- ⇒ Le développement économique et touristique.
- ⇒ La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- ⇒ La politique du logement et du cadre de vie.
- ⇒ Services à la population avec des actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, de l'enfance et de la culture, mais aussi en ce qui concerne le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- ⇒ Le tourisme.



La Communauté de Communes du Mussidanais









Le milieu physique

Le milieu naturel

Les sites et paysages

Le patrimoine historique et archéologique

Les facteurs contraignants l'occupation du sol

Les enjeux

## 2.1. Le milieu physique

### 2.1.1. Le climat et la qualité de l'air

#### a) Le climat

Les données climatiques ont été recueillies auprès de **Météo France**. Les statistiques de température, de pluviométrie et de vent caractérisant le secteur proviennent de la **station de Coulounieix-Chamiers**, située à environ 40 km au Nord-Est du projet.

Le climat de la Dordogne est à la fois varié, agréable et vivifiant. Il est une transition entre le climat océanique aquitain, avec de belles arrières saisons et le climat montagnard des marches occidentales du Massif Central.

#### • Les températures

En moyenne, les gelées se manifestent 66 jours dans l'année, ce qui traduit des hivers assez frais, avec notamment des mois de décembre, janvier et février relativement rigoureux.

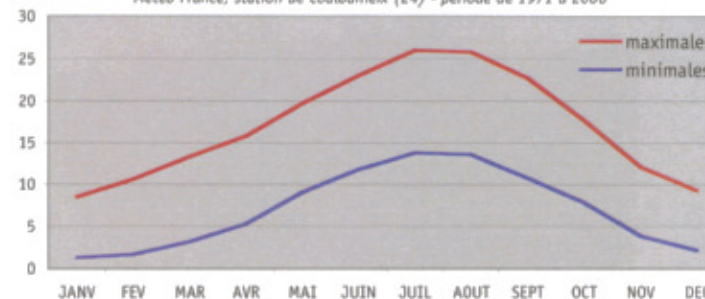
Les températures estivales sont peu élevées.

#### • Les précipitations

Le secteur du site est en moyenne assez arrosé, avec une hauteur moyenne annuelle d'eau de 895 mm représentative d'un climat sans excès, se situant nettement au dessus des zones françaises les plus sèches, avec moins de 600 mm (Plaine d'Alsace ou de Limagne et même Bassin Parisien), et bien en dessous des zones de montagne dont l'arrosage annuel dépasse les 2000 mm (Cantal, Massif Vosgien, Alpes du Nord).

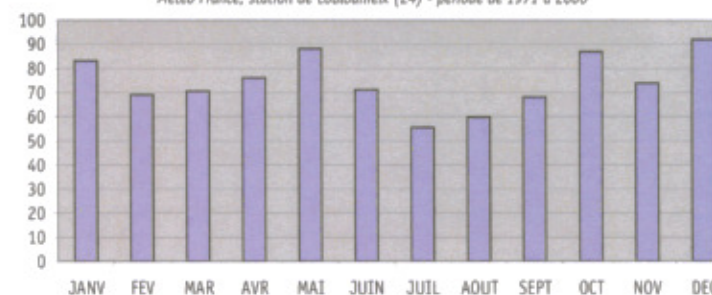
Moyenne des températures (°C)

Météo France, station de Coulounieix (24) - période de 1971 à 2000



Moyenne des précipitations (mm)

Météo France, station de Coulounieix (24) - période de 1971 à 2000

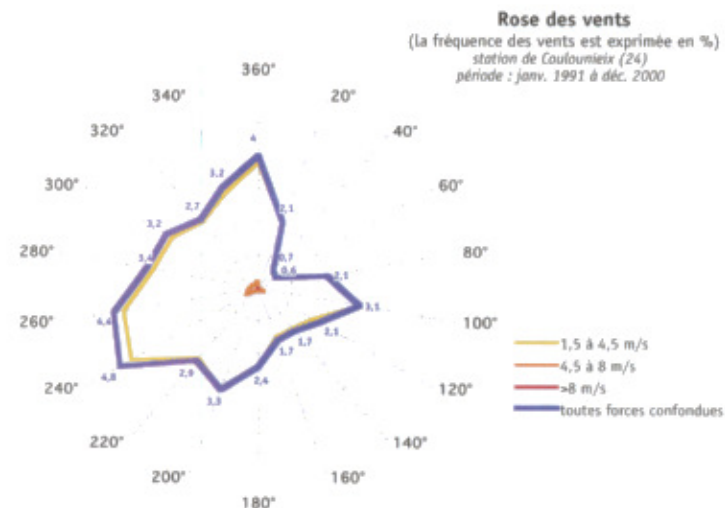


### • Les vents

Le vent est un facteur climatique à prendre en compte, notamment pour les constructions d'habitations (confort des utilisateurs). Le vent peut-être aussi un vecteur de transfert de poussières en phase de travaux.

Le vent souffle à une vitesse supérieure à 1,5 m/s environ la moitié de l'année. Les vents modérés (entre 4,5 et 8 m/s) sont rares et les vents forts (supérieurs à 8 m/s) quasi inexistant.

On note une prédominance des vents de secteur Ouest/Sud-Ouest et Nord, les vents d'Est et de Sud étant tout de même assez fréquents.



### b) La qualité de l'air

**L'ensemble des paramètres caractérise un air de bonne qualité sur la ville de Mussidan.** La taille moyenne de l'agglomération et l'absence d'industries polluantes sur la commune et à proximité constituent autant de facteurs favorables.

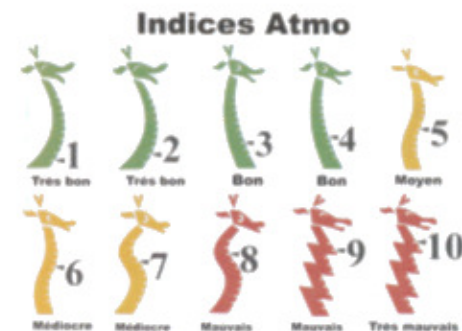
L'analyse de la qualité de l'air s'appuie sur le bilan des émissions dressé par l'association agréée AIRAQ.

Aucune station du réseau AIRAQ ne se trouve sur Mussidan et les communes voisines. On dispose cependant des mesures de qualité de l'air (O3, NO, NO2, NOx, PM10) sur **la station urbaine de fond de Périgueux-Picasso**. Même si elle décrit une situation plus urbaine qu'à Mussidan, et malgré la distance (40 km), ses données peuvent être extrapolées sans difficultés au cas de Mussidan.

L'organisme en charge de la production des données sur la qualité de l'air en Aquitaine est l'AIRAQ (association agréée).

Pour caractériser la qualité de l'air, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, l'ADEME et les associations de surveillance ont développé un indicateur : **l'indice ATMO**.

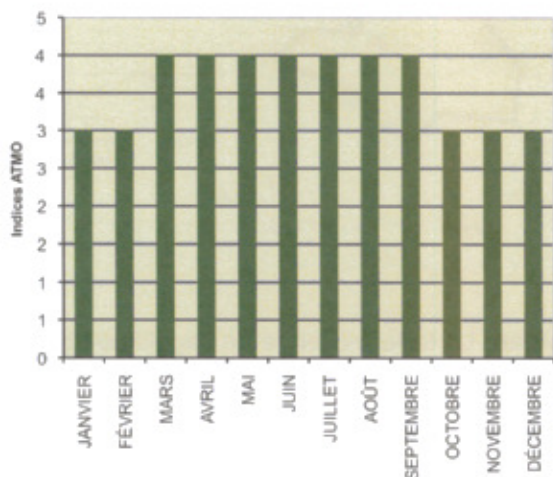
Il caractérise la qualité de l'air quotidienne d'une agglomération de plus de 100 000 habitants sur une échelle qui va de 1 (indice très bon) à 10 (indice très mauvais).



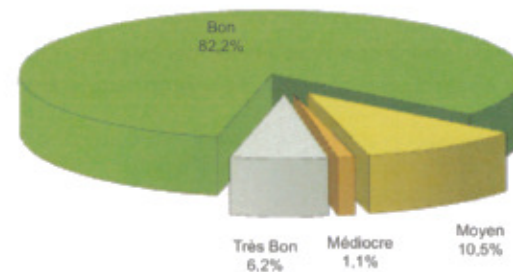


Cet indice ne permet pas de mettre en évidence des phénomènes localisés de pollution mais une pollution globale de fond. Il tient compte des niveaux du dioxyde de soufre, du dioxyde d'azote, de l'ozone et des particules fines.

Les graphiques ci-dessous présentent la variation de l'indice de la qualité de l'air de la ville de Périgueux au cours de l'année 2009 (moyennes mensuelles et répartition annuelle des indices).



**Moyennes mensuelles des indices de qualité de l'air à Périgueux en 2009**  
(source : AIRAQ)



**Répartition annuelle des indices de qualité de l'air à Périgueux en 2009**  
(source : AIRAQ)

**La qualité de l'air peut être qualifiée de globalement bonne, sur l'ensemble de l'année.** L'année 2009 affiche en effet des indices de qualité de l'air qualifiés de « bons » ou « très bons » 88,4 % du temps. Aucun indice supérieur ou égal à 7 (qualité « médiocre ») n'a été relevé.

L'ozone est le polluant responsable de l'indice pour 86% des cas. Viennent ensuite les particules en suspension avec 27% et le dioxyde d'azote pour 11% des cas.

La dégradation de qualité de l'air observée pour les mois d'avril à septembre est essentiellement due à une augmentation de la concentration d'ozone dans l'air sur la période, comme le montre le graphique ci-contre.

Dans le cadre de cet état initial de l'environnement, les polluants retenus sont ceux pour lesquels on dispose de données d'émission : NO<sub>2</sub> et PM10.

*Remarque : AIRAQ ne mesure pas en continu le benzène, ni le CO<sub>2</sub> au niveau de la station de mesure de Périgueux.*

- Le dioxyde d'azote NO<sub>2</sub> (Source : AIRAQ)

Le NO<sub>2</sub> provient essentiellement du transport routier et des installations de combustion (centrales énergétiques, ...).

Les niveaux de dioxyde d'azote sont surveillés au moyen de deux valeurs limites de protection de la santé :

- ⇒ La concentration doit être inférieure à 210 µg/m<sup>3</sup>, 99,8% du temps (prévention du risque aigu).
- ⇒ La moyenne annuelle doit être inférieure à 40 µg/m<sup>3</sup> (prévention du risque chronique).

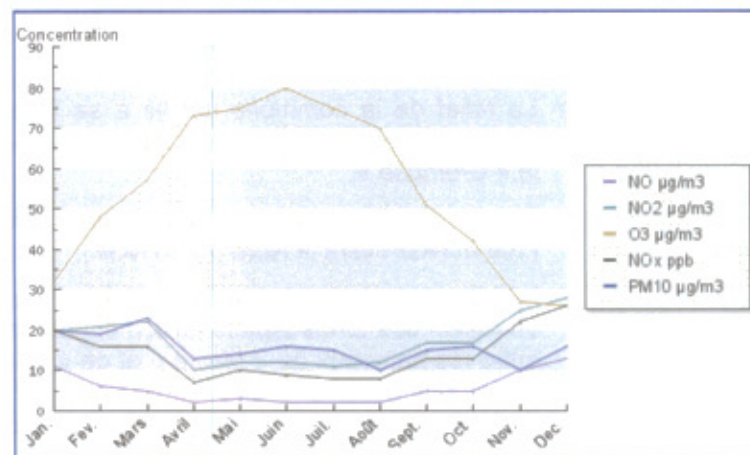
**Les valeurs réglementaires applicables aux concentrations de dioxyde d'azote sont respectées sur la région de Périgueux et à Mussidan.**

- Les particules PM10 (Source : AIRAQ)

Les particules fines (PM10) doivent respecter :

- ⇒ Une valeur limite caractérisant les phénomènes importants de pollution (concentration inférieure à 50 µg/m<sup>3</sup>, 90,4% du temps sur l'année).
- ⇒ Une valeur limite (40 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle).
- ⇒ Un objectif de qualité (30 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle) portant sur la pollution chronique.

**Les valeurs réglementaires applicables aux concentrations de particules sont respectées sur la région de Périgueux et à Mussidan.**





### 2.1.2. Topographie

- ⇒ Le relief de la commune est lié à sa localisation sur les coteaux du versant Sud de la vallée de l'Isle entaillés par la vallée de son affluent, la « Crempse ».
- ⇒ Il se caractérise par la dégressivité des cotes d'altitude du Sud (106 m NGF) vers le Nord (42 m NGF).
- ⇒ La topographie constitue ponctuellement une contrainte à l'urbanisation en raison des fortes pentes qu'elle engendre, notamment dans le vallon entre les hameaux du « Maine » et de « Séguinou », sur l'escarpement du coteau entre le chemin des Landes et la rue d'Emburée ou plus encore sur la falaise surplombant l'Isle au Nord-Est.

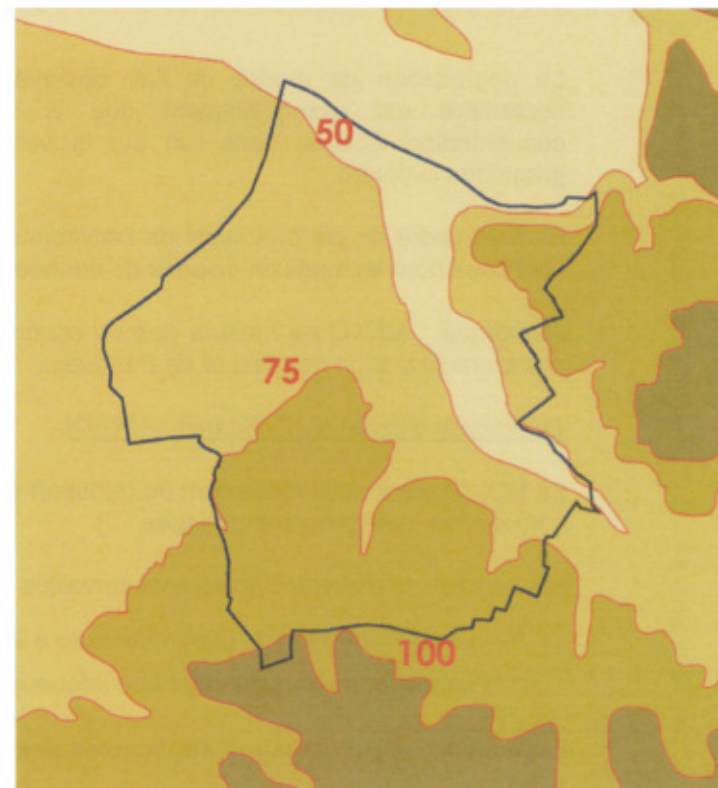
### 2.1.3. Géologie

Le secteur de Mussidan fait partie de la région Nord-Aquitaine, dans une région située à la limite entre la zone d'affleurement des formations de calcaires marins de la fin du Crétacé supérieur celle des dépôts détritiques continentaux du tertiaire

#### a) La géologie communale

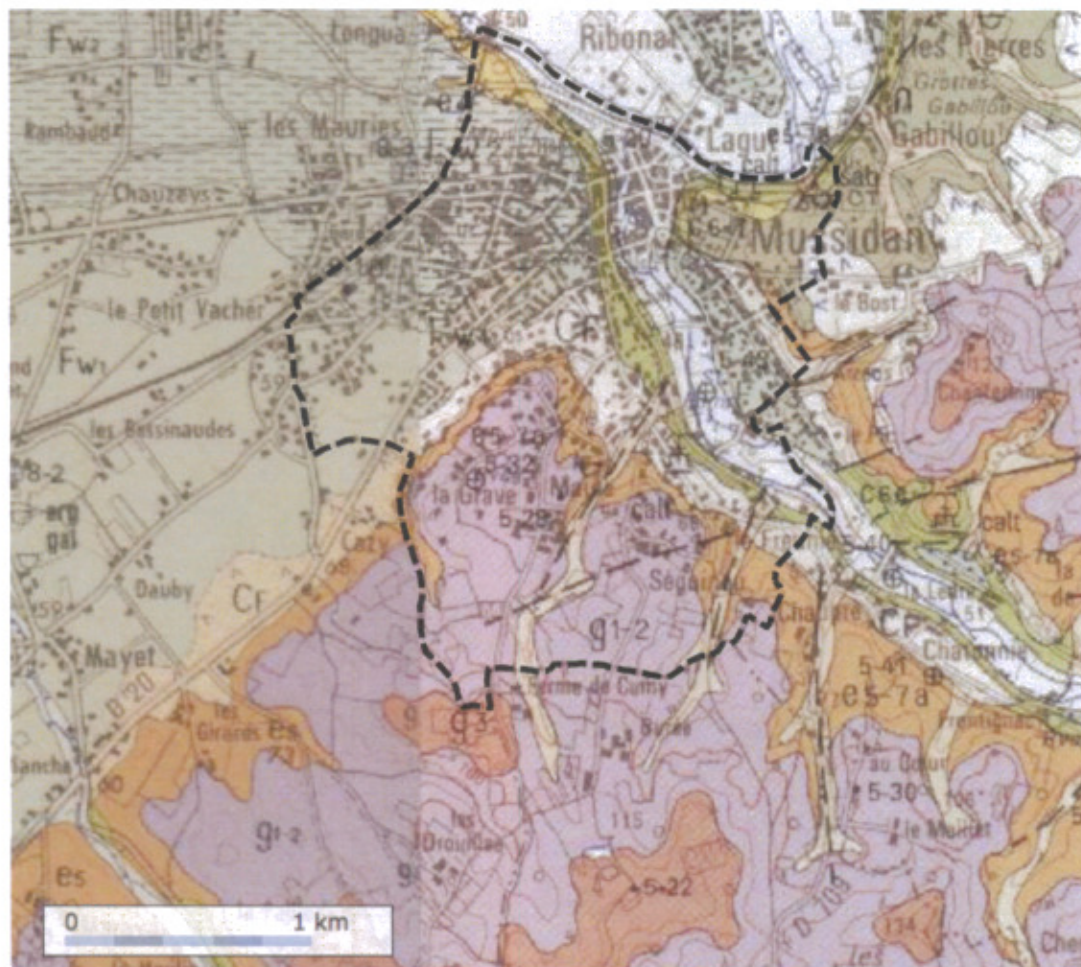
⇒ La partie Nord de la commune montre à l'affleurement des formations fluviales. On distingue :

- Fz : Les alluvions récentes (Holocène) formant le fond de vallée. Ce sont des limons sableux et des sables argileux carbonatés.
- Fw1 et Fw2 : Les terrasses moyennes de l'Isle (Pléistocène moyen). Elles bordent la vallée, en aval de la jonction de la Crempse. Elles sont constituées de sables grossiers plus ou moins argileux, graviers et galets.
- Fv : La haute terrasse de l'Isle (Pléistocène moyen). Ces lambeaux de haute terrasse alluviale s'étendent en amont de la jonction de la Crempse. Elles se composent de graviers et de galets, dans une matrice argilo-sableuse.





- ⇒ Les talus des terrasses sont par endroits masqués par des colluvions (CF) : sables argileux, graviers et galets.
- ⇒ Le reste du territoire communal est constitué par des formations de l'Oligocène inférieur et moyen (G1-2). Ce sont des sables feldspathiques, des graviers et des galets, puis des argiles silteuses vertes parfois carbonatées ou à nodules, très altérées. Ces formations ont été entaillées par la Crempse : son fond de vallée est formé par des alluvions récentes (Fz).
- ⇒ Cette érosion a mis à nu une bande de calcaires graveleux (C6e) datant du Campanien. Ils sont visibles à la Freunie et sur les falaises bordant l'Isle à l'Est du bourg. Des calcaires tuffoïdes jaune pâle et des calcaires bioclastiques à silex (C6-7) affleurent également.



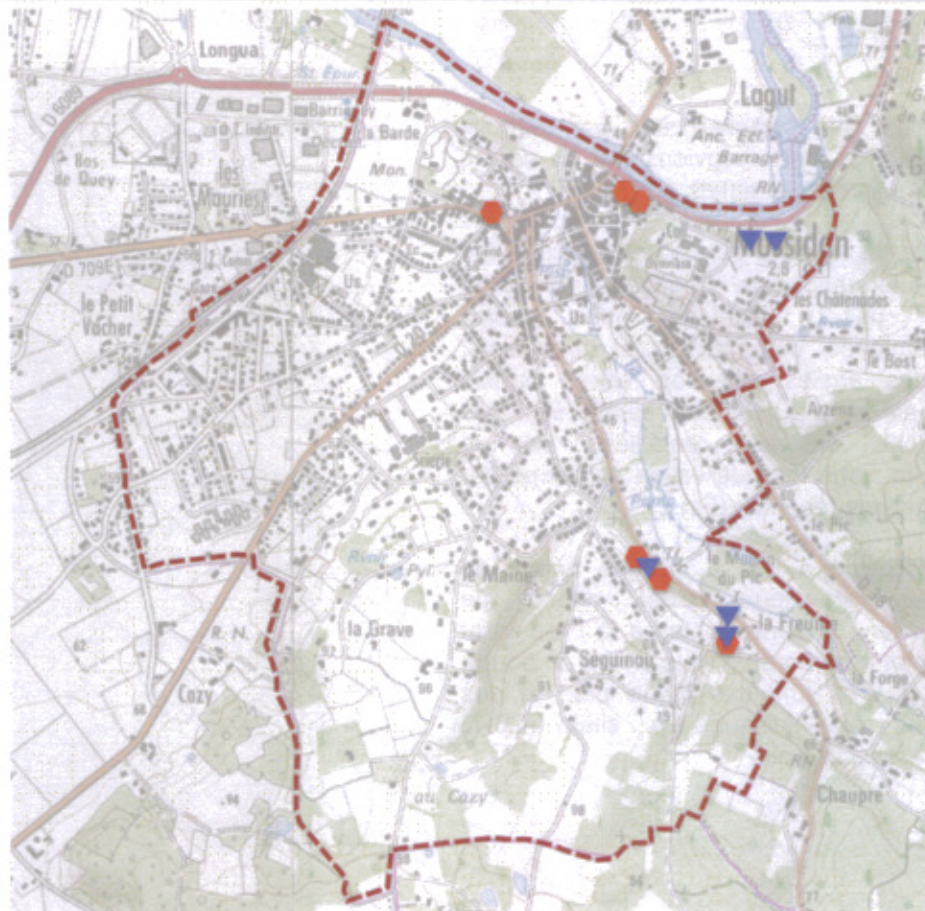
Extrait de la carte géologique au 1/50 000<sup>ème</sup>



## b) Les risques associés à la géologie

- ⇒ La commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, dans la rubrique « **retraits – gonflements** » de sols ». (Cf. partie 2.5. Les facteurs contraignant l'occupation du sol).
- ⇒ Le **substratum calcaire**, notamment par les cavités qu'il abrite, peut être à l'origine de risques d'effondrement. Notons cependant que Mussidan n'est pas inscrite sur la liste des communes soumises au risque d'effondrement de carrières souterraines.
- ⇒ Toutefois, le tableau ci-dessous, issu de l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne. Il identifie 16 cavités d'origine naturelle ou humaine.
- ⇒ Le BRGM signale également un risque de mouvement de terrain au niveau de la falaise dominant l'Isle à l'extrémité Est de la commune.

Nom	Type
ABRI AMENAGE DE LA FREUNIE	naturelle
CLUZEAU DE LA ROUTE DE BERGERAC N°1	ouvrage civil
CLUZEAU DE LA ROUTE DE BERGERAC N°2	ouvrage civil
CLUZEAU INFERIEUR DE LA FREUNIE	ouvrage civil
EFFONDREMENT DE LA MAISON DE RETRAITE	naturelle
GLACIERE DE MUSSIDAN	ouvrage civil
GROTTE DE LA BLANCHISSERIE DU ROCHER	naturelle
GROTTE DE LA FREUNIE	naturelle
GROTTE DE LA ROUTE DE BERGERAC	naturelle
GROTTE DE L'OUBLIETTE	naturelle
GROTTE-SILO DU ROC	naturelle
SOURCE DE BELAIR	naturelle
SOUTERRAIN DE LA MAIRIE	ouvrage civil
SOUTERRAIN DE L'EGLISE SAINT GEORGES	ouvrage civil
SOUTERRAIN DE NOTRE DAME	ouvrage civil
SOUTERRAIN DU PRESBYTERE	ouvrage civil



**Carte des cavités souterraines**

(source : www.bdcavite.net)

**Légende des cavités**

● Ouvrage civil

▼ Cavité naturelle

*Nota : toutes les cavités inventoriées ne sont pas cartographiées (cavités confidentielles, sites archéologiques, sites protégés, cavités mal localisées)*

### 2.1.4. La pédologie

Le territoire de la commune de Mussidan est marqué par une forte hétérogénéité. 4 grands types de sol existent :

- ⇒ Les **sols à prédominance argileuse** (argile plastique/argile rouge à silex ou argile sableuse: ces sols sont très présents sur le territoire.
- ⇒ Les **sols alluvionnaire des basses terrasses de la Crempse gorgé d'eau voir inondé une partie de l'année.**
- ⇒ Les **sols peu épais sur roche calcaire**, ils sont localisés dans le secteur du Barraud sur le versant.

Ces sols de façon générale sont de faible perméabilité et leur hydromorphie est très variable. Le schéma d'assainissement de la commune précise que ces sols sont peu favorables à l'assainissement individuel.

### 2.1.5. L'hydrogéologie

Les principaux aquifères présents sur la commune sont les suivants :

- ⇒ **L'aquifère contenu dans les formations du Campanien et du Paléogène** en relation avec la nappe alluviale. Les terrains réservoirs affleurent largement dans les vallées qui sont jalonnées par de nombreuses sources de débordement, souvent encroûtantes (travertin de la source de Sourzac). Le débit de ces sources est lié au degré de karstification des calcaires et à la surface de leur bassin d'alimentation: il peut varier de quelques mètres cubes par heure à 100 m<sup>3</sup>/h. Les forages de reconnaissance à Mussidan même se sont soldés par des échecs, la recherche d'eau par forage dans cette nappe étant aléatoire. Cette nappe, peu profonde, est sensible aux pollutions et aux fluctuations saisonnières des niveaux d'eau, donc des débits. Bien qu'en période pluvieuse, la turbidité de l'eau augmente sensiblement, de nombreuses sources sont utilisées pour l'alimentation en eau potable.
- ⇒ **La nappe alluviale de la Crempse et de l'Isle.** Les caractéristiques de cette nappe sont mal connues et probablement médiocres. Son niveau de base correspond au niveau des cours d'eau. Aucun captage n'y est exploité pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal.



### 2.1.6. L'hydrologie de surface

L'élément principal du réseau hydrographique est bien évidemment l'Isle. Elle constitue la limite Nord de la commune.

#### a) L'Isle

- ⇒ **L'Isle est avec la Vézère le principal affluent de la rive droite de la Dordogne.** Elle s'écoule sur un linéaire de 255 km (dont 87 navigables). Ses principaux affluents sont l'Auvezère et la Dronne. Elle reçoit l'Auvezère (103 km) en amont de Périgueux et rejoint la Dronne (200 km) à Coutras, avant de se jeter dans la Dordogne à Libourne. L'Isle prend sa source à 390 m d'altitude, au lieu-dit « Chamessouze », sur la commune de Janailhac sur la bordure sud du Limousin. De Périgueux à la confluence avec la Dordogne, elle est domaniale.
- ⇒ L'ensemble de son bassin versant appartient au climat océanique aquitain. La surface de ce bassin est de 7 510 km<sup>2</sup> au total.
- ⇒ Le débit moyen interannuel de la rivière à Coutras, plus en aval, peu avant son confluent avec la Dordogne, est de 63,10 m<sup>3</sup> par seconde.
- ⇒ Au droit de Mussidan, l'Isle est dans son secteur médian d'eaux plus calmes, caractérisé par de faibles pentes et la présence de nombreux seuils qui confèrent à ces cours d'eau une dynamique beaucoup moins active, où se développent majoritairement les espèces cyprinicoles. L'Isle très artificialisée (biefs de moulins, barrages, seuils) en aval de Périgueux est principalement peuplée d'espèces d'eaux calmes, tels que le brochet, la brème, la tanche et la perche. Certains affluents comme la « Crempse » sont toutefois classés en première catégorie piscicole.
- ⇒ **L'Isle est une rivière assez irrégulière**, à l'instar de ses voisines du bassin aquitain ou du Sud-Ouest de la France. Elle présente des fluctuations saisonnières de débit fort marquées, comme c'est généralement le cas dans le bassin de la Dordogne. Les hautes eaux se déroulent en hiver et se caractérisent par des débits mensuels moyens allant de 85,9 à 120,0 m<sup>3</sup> par seconde, de décembre à avril inclus (avec un maximum assez net en janvier et février). Dès le mois de mai, le débit baisse rapidement jusqu'aux basses eaux d'été qui ont lieu de juillet à septembre inclus, entraînant une baisse du débit mensuel moyen jusqu'à 16,0 m<sup>3</sup> au mois d'août. Mais ces moyennes mensuelles ne sont que des moyennes et cachent des fluctuations bien plus prononcées sur de courtes périodes ou selon les années.
- ⇒ En raison de ces étiages relativement sévères, un **plan de gestion des étiages** est mis en œuvre sur son Bassin (PGE Isle Dronne).
- ⇒ **La qualité des eaux de l'Isle, en aval de l'agglomération de Périgueux, s'avère moyenne.** Les teneurs en nitrates et phosphates, les fortes températures estivales et la lenteur de l'écoulement se conjuguent pour favoriser un développement algal excessif qui peut perturber l'écologie du cours d'eau. L'Isle de Périgueux à Coutras est classée en zone sensible à l'eutrophisation.

**b) La Crempse**

- ⇒ La Crempse prend sa source sur la commune de Beauregard-et-Bassac. Après un cours d'environ 26 km, elle rejoint l'Isle en rive gauche, sur la commune de Mussidan, en traversant la commune suivant un axe Sud-Est/Nord-Ouest.
- ⇒ Elle présente des eaux **d'une bonne qualité**.

**L'ensemble du réseau est soumis au SDAGE « Adour-Garonne ». Le SAGE « Isle-Dronne » est lancé depuis 2009 (dossier de consultation en octobre 2009). Il est en cours de réalisation (phase préliminaire).** Les consultations des communes et des Comités de Bassin Adour-Garonne et Loire-Bretagne ont eu lieu en 2010. L'arrêté de périmètre est prévu pour la mi 2011 et le début d'élaboration pour la mi 2011.

## 2.2. Le milieu naturel

Le milieu naturel de la commune de Mussidan résulte de l'interaction de facteurs divers : climat, géologie, hydrographie, action humaine.

⇒ Il présente deux caractéristiques :

- Il est marqué par la présence des cours d'eau : l'Isle et la Crempse.
- On peut presque le considérer comme relictuel, tant le tissu urbain occupe la majeure partie de l'espace.

⇒ D'un point de vue administratif et réglementaire, une zone Natura 2000 traduit l'intérêt de l'Isle.

### 2.2.1. Les cours d'eau et leur vallée

#### a) La vallée de l'Isle

L'Isle constitue la limite Nord du territoire communal sur environ 1 km. Les formations naturelles de sa rive gauche (la commune s'étend jusqu'au milieu du cours d'eau) sont réduites à leur strict minimum.

En effet, **les bords de l'Isle apparaissent très artificialisés** avec l'agglomération de Mussidan qui vient s'appuyer sur le cours d'eau et la RD 6089 (ancienne RN 89) qui le longe, parfois au plus prêt.

Pour cette raison, une partie assez importante du cours d'eau ne possède pas de ripisylve. Cependant, les deux extrémités du linéaire (environ 400 m en aval et 300 m en amont) montrent une ripisylve en assez bon état. Elle est constituée par le Frêne et l'Aulne glutineux, accompagnés par des Saules, le Peuplier commun et l'Erable négundo. On peut l'assimiler par ses caractéristiques, à **l'habitat prioritaire d'intérêt communautaire** inscrit à l'annexe I de la Directive européenne « Habitats<sup>1</sup> » sous la désignation : forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* - code Natura : 91E0.

En aval, entre la ripisylve et la route, sur une surface assez réduite, se développe une zone de prairies pâturées, avec une mare et un cordon boisé, le tout dominé par un petit boisement de Chêne.

1 : L'annexe I de la Directive « habitats » regroupe les types d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation.



**Au niveau faunistique**, l'Isle présente un intérêt certain. Classée en deuxième catégorie, elle présente un peuplement piscicole dominé par les cyprinidés et les carnassiers. En raison de ses caractéristiques (chenalisation, barrages), elle accueille des poissons d'eaux calmes<sup>1</sup>, les espèces de poissons les plus représentées sur cette longue portion de rivière sont les cyprinidés (gardons, brèmes, chevesnes, carpes, tanches) et les poissons dits carnassiers tels que le brochet, le sandre, la perche ou encore le black-bass. Toutefois, le sandre et le brochet éprouvent de plus en plus de difficultés à réaliser une reproduction convenable du fait de la quasi disparition des sites et des conditions favorables à celle-ci. On relève également la présence de l'écrevisse à patte blanche, espèce d'intérêt communautaire.

L'Isle constitue **un corridor biologique de première importance** pour la plupart des groupes faunistiques. On citera bien évidemment les oiseaux, notamment les anatidés (canards) et les ardéidés (hérons), mais également les mammifères. On peut en particulier rappeler que le Vison d'Europe, mammifère patrimonial (protégé, inscrit à l'annexe II de la directive « Habitats ») fréquente très probablement le secteur, il a été capturé il y a quelques années en bords d'Isle<sup>2</sup>. Notons que la vallée de l'Isle fait partie principaux sites français pour cette espèce et est, à ce titre, concernée par le deuxième plan national de restauration du vison d'Europe (2007 – 2011). amphibiens comme la Cistude d'Europe et des insectes d'intérêt communautaire comme la Cordulie à Corps fin<sup>3</sup> ou le Gomphe de Gralin<sup>4</sup> (source : fiche descriptive du site Natura 2000).



1 : Les poissons migrateurs (Aloses, Lamproies) qui fréquentent la partie aval de l'Isle ne peuvent remonter plus haut (à l'exception de l'Anguille) que le barrage de Lambardemont (Coutras).

2 : Un Vison d'Europe a été capturé il y a quelques années en bord d'Isle, juste en amont de Mussidan (source LPO délégation Aquitaine).

3 : La Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) est une libellule de l'Ouest et du Sud de la France réputée discrète. Le corps est vert métallique avec des marques jaunâtres sur la tête et le thorax et des taches dorsales jaunes sur l'abdomen qui est très étroit à la base. La taille moyenne des adultes est voisine de 50 mm. Elle est intimement liée aux petits cours d'eau.

4 : Le Gomphe de Gralin (*Gomphus grasilinii*) est une libellule endémique de l'extrême Ouest de l'Europe ; on la rencontre dans la majeure partie de l'Espagne et en France. Dans notre pays, elle n'est présente qu'à l'Ouest du Rhône, des Pyrénées jusqu'en Sarthe, en étant absente du Massif central. C'est une libellule de taille moyenne, d'envergure atteignant 60 mm. Son corps est jaune avec des dessins noirs qui forment chez cette espèce un réseau caractéristique sur le thorax.

## b) La vallée de La Crempse

La vallée de la Crempse présente trois physionomies différentes sur la commune :

- ⇒ **Son extrémité aval est totalement urbanisée.** Le cours d'eau traverse le bourg. Dans cet environnement urbain, les berges sont presque totalement artificialisées et n'abritent pas de formations naturelles. Seul le lit de la Crempse est à considérer comme habitat naturel.
- ⇒ **Une partie intermédiaire** entre la zone urbaine et la station de pompage montre **un secteur composé de prairies et de boisements** (faisant partie pour certains de parcs de propriétés). La Crempse est bordée par une ripisylve globalement en bon état, dominée par l'Aulne glutineux accompagné de Saules, du Peuplier commun et du Chêne pédonculé.
- ⇒ **La partie amont** apparaît beaucoup **plus hétérogène** avec des cultures, des friches, des peupleraies et un bâti occupant une surface assez importante. La ripisylve est constituée d'Aulne, accompagné par endroits du Peuplier commun.

Classée en deuxième catégorie, la Crempse présente un peuplement piscicole dominé par les cyprinidés et les carnassiers.

Elle constitue un corridor biologique important pour la plupart des groupes faunistiques.



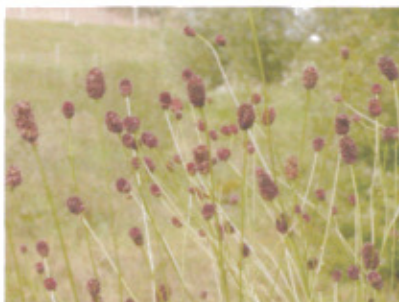
Alopecurus pratensis



Aulne glutineux



Frêne Angustifolia



Sanguisorba Officinalis



Angelica heterocarpa



Quercus Robur



## c) Les formations du plateau

Le plateau, entaillé par la vallée de la Crempse, a connu un développement important de l'urbanisation. Les formes « rurales » d'occupation du sol subsistent cependant encore, principalement au Sud du territoire communal.

Les terres agricoles, cultures et prairies, sont entrecoupées de boisements.

Les prairies sont essentiellement des prairies pâturées et/ou des prairies améliorées. Elles se caractérisent par un fort tapis graminéen, parfois ras (pâtures), et une composition floristique relativement banale.

Les boisements se présentent sous la forme de trois secteurs, aux formations plus ou moins continues, qui se prolongent à l'extérieur de la commune :

- ⇒ Au Sud-Ouest/Sud du lieu-dit « *La Grave* ».
- ⇒ Entre « *Le Maine* » et « *Séguinou* ».
- ⇒ A l'Est/Sud-Est de « *Séguinou* ».

Ces boisements sont pour l'essentiel constitués par du taillis. On note cependant la présence de boisements plus âgés comme au Sud-Ouest de « *La Grave* » ou le long du chemin au Sud-Est du lieu-dit « *Au Cazy* » avec une belle haie de vieux Chênes.

D'un point de vue floristique on relève la présence ponctuelle de la chênaie neutrophile (par exemple au Sud-Ouest de « *La Grave* »). Le Chêne pédonculé domine un sous bois où l'on reconnaît le Troène, le Fusain, le Fragon, le Lierre, la Fougère femelle.

Mais la formation dominante est avant tout la **chênaie acidiphile atlantique**. Les strates arbustive et herbacée se composent de : l'Aubépine, la Ronce, le Genêt à balais, la Fougère aigle, le Chèvrefeuille des bois, la Germandrée à odeur d'ail. Par endroits on trouve également le Pin maritime, qui peut former un boisement mixte avec les feuillus.

Notons que le Châtaignier, accompagne souvent le Chêne. Par endroit, il forme un taillis quasiment pur (comme par exemple au Nord de « *Au Cazy* »), le boisement constitue alors un sylvofaciès de dégradation de la chênaie acidiphile et en présente, à ce titre, la composition floristique appauvrie.

Il faut enfin relever l'existence de boisements de pente surplombant les falaises qui dominent la vallée de la Crempse (entre « *La Freunie* » et la station de pompage) et la vallée de l'Isle, dans le secteur du collège. En fait, ces boisements ne présentent pas de composition spécifique (si ce n'est la forte présence du Scolopendre) mais apparaissent plutôt comme une chênaie dégradée avec le développement du Robinier. Notons en outre que les falaises peuvent abriter des cavités propice à l'accueil de chauves-souris.



### 2.2.2. Les fonctionnalités écologiques

Le fonctionnement écologique d'un écosystème résulte de l'existence et de l'interaction de plusieurs types d'espaces, de nature et de fonctions différentes :

- ⇒ **Les zones centrales (ou zones nodales).** Ce sont des ensembles de milieux naturels ou subnaturels dont la taille et l'état de conservation sont suffisants pour héberger en permanence des populations d'espèces caractéristiques.

On peut considérer les boisements du Sud de la commune comme une zone centrale simplifiée ; nous avons précédemment évoqué l'effet de massif qui confère aux boisements une certaine valeur écologique. La notion de continuité (de connectivité) s'avère importante entre les différentes masses boisées.

On peut également considérer que les prairies et les terres cultivées des vallées de l'Isle et de la Crempse, qui constituent des unités alluviales fonctionnelles, sont également des zones centrales.

- ⇒ **Les corridors écologiques (ou éléments de connexion).** Ils permettent aux espèces de se déplacer entre divers milieux favorables. Leur rôle est ainsi très important.

Sur la commune, le corridor principal est représenté par l'Isle dont l'importance a été déjà présentée.

La Crempse est sa vallée constituent un corridor secondaire assez important. Le bourg de Mussidan développé sur l'extrémité aval de la vallée induit une coupure, certes conséquente, mais également très ancienne.

Plus localement, les bandes boisées situées en dessous du collège et au dessus de la RD 709 forment des corridors secondaires mineurs.

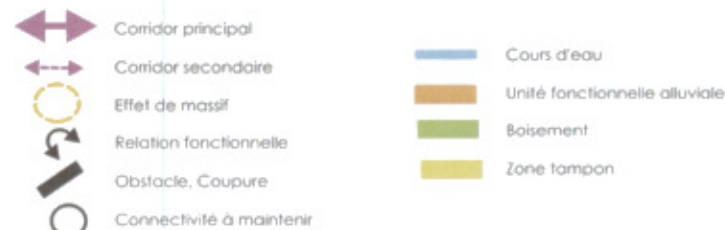


- |  |                          |  |                               |
|--|--------------------------|--|-------------------------------|
|  | Corridor principal       |  | Cours d'eau                   |
|  | Corridor secondaire      |  | Unité fonctionnelle alluviale |
|  | Effet de massif          |  | Boisement                     |
|  | Relation fonctionnelle   |  | Zone tampon                   |
|  | Obstacle, Coupure        |  |                               |
|  | Connectivité à maintenir |  |                               |



- ⇒ **Les zones tampons.** Ces espaces isolent les zones d'intérêt écologiques de l'urbanisation et limitent les perturbations indésirables sur les divers éléments du réseau écologique.
- ⇒ Sur la commune, les zones tampon se situent au contact des boisements du Sud. Il s'agit de prairies et de terres cultivées qui entretiennent en outre des relations fonctionnelles avec les boisements (par exemple, les rapaces nichent dans les boisements et s'alimentent sur les milieux ouverts voisins).

Notons que les zones centrales et les corridors écologiques constituent la base de la **trame bleue et de la trame verte** qui va être dessinée sur le territoire.



### 2.2.3. L'intérêt écologique

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- ⇒ Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- ⇒ Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- ⇒ Soit par la fonctionnalité qu'ils assurent (ex : corridors écologiques).

La présentation générale du milieu naturel a permis de distinguer des zones d'intérêt écologique variable.

#### a) Les formations de très forts intérêts écologiques

- ⇒ Par sa productivité biologique et par son rôle de corridor biologique de premier ordre, **l'Isle** présente un très fort intérêt écologique. **La ripisylve**, lorsqu'elle est présente, est également à considérer.
- ⇒ L'intérêt du cours d'eau est souligné par son classement en site Natura 2000.

#### b) Les formations de forts intérêts écologiques

- ⇒ Deux entités présentent une forte valeur écologique ; ce sont :
  - Le petit secteur **de formations de la vallée de l'Isle** (extrémité aval de la commune), essentiellement des prairies.
  - Le cours d'eau **la Crempse et le secteur intermédiaire de sa vallée**, dominé par les prairies.
- ⇒ La Crempse, outre son intérêt intrinsèque, assure également une fonction de corridor biologique.
- ⇒ Les secteurs de prairies montrent une complémentarité écologique fonctionnelle avec les cours d'eau qu'ils bordent.
- ⇒ Rappelons enfin que les zones humides sont dans l'ensemble très localisées tant au niveau national qu'au niveau européen. Les espèces qui leur sont inféodées sont donc généralement peu abondantes à l'échelle du territoire.



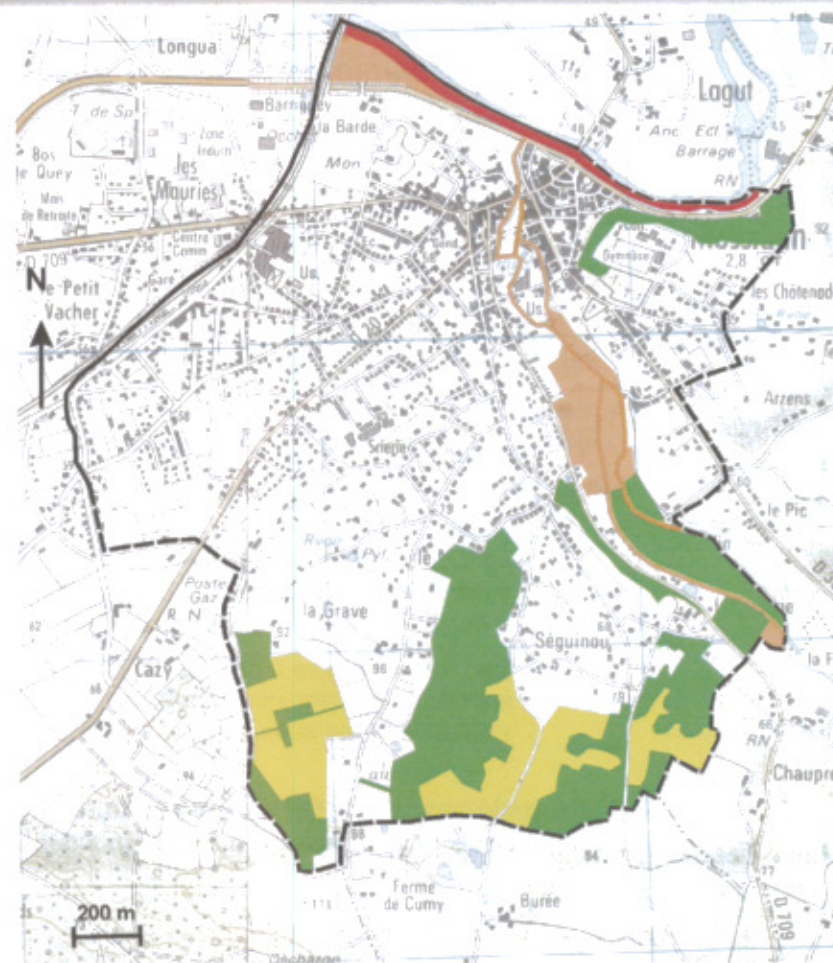
### c) Les formations d'assez forts intérêts écologiques

⇒ Les formations d'assez forte valeur écologique forment trois entités tout à fait différentes; ce sont :

- **La partie amont de la vallée de la Crempse.** Elle apparaît dégradée avec des cultures, des peupleraies et surtout un bâti occupant une surface assez importante. Elle présente cependant encore des formations dont il faut tenir compte.
- **Les boisements de pente surplombant les falaises** qui dominent la vallée de la Crempse et la vallée de l'Isle. Ces formations présentent une complémentarité fonctionnelle avec leur vallée. En outre, les cavités des falaises peuvent abriter des chauves-souris.
- **Les trois secteurs de boisements des plateaux.** Ils font partie d'un vaste massif forestier qui dépasse les limites communales, cet ensemble fournit par sa superficie et sa continuité un milieu propice au développement de la faune (effet de massif<sup>1</sup>).

⇒ On peut associer aux boisements une zone complémentaire, formée de prairies et de cultures (voire de terrain lié à une habitation). Bien qu'elle ne possède pas de valeur écologique intrinsèque notable, cette zone s'avère complémentaire aux boisements comme lieu de chasse ou de gagnage. En outre, elle constitue un espace tampon, isolant les boisements de l'urbanisation.

<sup>1</sup> : On appelle "effet de massif" en écologie, le fait que la taille et la continuité d'un massif boisé fournissent à la faune la nourriture et la tranquillité qui lui sont nécessaires. Ils permettent notamment le développement de Rapaces forestiers et de grands Mammifères.



- Très fort intérêt écologique
- Fort intérêt écologique
- Assez fort intérêt écologique
- Zone associée aux boisements

### 2.2.3. Les aspects administratifs et réglementaires

#### a) Les ZNIEFF

- ⇒ Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire reconnu comme possédant des enjeux écologiques d'importance en participant au maintien de grands équilibres naturels, de milieux de vie d'espèces animales et végétales.
- ⇒ Ces zones ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement (le MEEDDAT).
- ⇒ Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation, donc de constituer un inventaire de zones naturelles qui devra être consulté avant tout projet d'aménagement.
- ⇒ Les ZNIEFF sont de deux types :
  - Les zones de type I, secteurs d'une superficie limitée, se caractérisent par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées.
  - Les zones de type II se rapportent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il convient de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.
- ⇒ Il n'existe **pas de ZNIEFF sur le territoire communal**. Mais notons qu'une ZNIEFF de type 2, la ZNIEFF n° 2667 « **Vallée de l'Isle de Saint-Médard-de-Mussidan à Montpon** » débute en aval de la commune.

#### b) Les sites Natura 2000

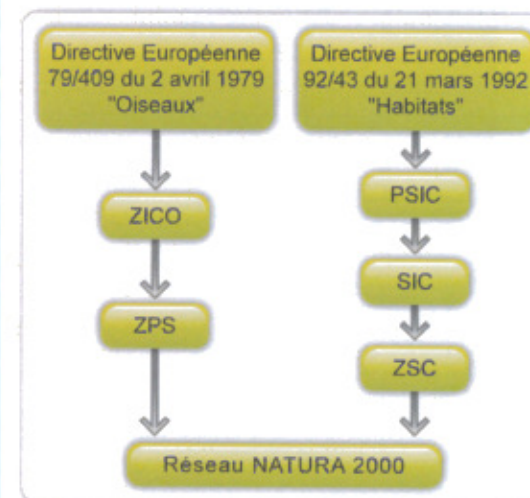
- ⇒ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage », dite Directive « Habitats », vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.
- ⇒ Une liste des espaces concernés a été définie (projet Natura 2000) à partir de la réalisation d'un inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire (sites d'intérêt communautaire : SIC).



⇒ Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive Habitat. Ils seront dénommés Zone Spéciale de Conservation quand ces sites seront passés d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- les **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.

⇒ La mise en œuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés « documents d'objectifs Natura 2000 » (DOCOB).



⇒ La commune est concernée par un Site d'Intérêt Communautaire : site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Il a été proposé comme Site d'Intérêt Communautaire en mars 1999.

⇒ Présentant le faciès de vallée inondable, le site se caractérise par la richesse des boisements (forêts caducifoliées et mixtes : 12 % de la superficie du site) et l'importance des prairies inondables (prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 35 %).

⇒ Ce site de 7 948 ha (dont 2 908 ha sur le département de la Dordogne) a été proposé en raison de la présence du **Vison d'Europe** (mammifère patrimonial). Son Document d'Objectifs (DOCOB)<sup>1</sup> doit être lancé.

⇒ Soulignons que **dans la traversée de la commune, le site se réduit à une bande étroite de moins de 100 m de large qui couvre essentiellement la voirie existante (RD 6089) et du bâti.**

<sup>1</sup> Le Document d'Objectifs (DOCOB), sorte d'intermédiaire entre la charte et le plan de gestion d'espace protégé, est un document qui vise à décrire l'existant et à définir les moyens les plus adaptés pour le préserver ou l'orienter. C'est également une démarche de concertation et de prise en compte des situations locales, qui se place résolument dans un contexte de gestion contractuelle de l'espace.







### 2.3. Les sites et paysages

L'analyse des paysages de la commune de Mussidan a été l'occasion de visites de terrain nécessaires à l'établissement du diagnostic. Les phases qui ont suivies (Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage et règlement d'urbanisme) ont nécessité une lecture plus approfondie des caractéristiques esthétiques des lieux.

#### 2.3.1. Les différentes unités paysagères

La lecture des paysages constitue bien évidemment une simplification de la réalité. L'objet n'est donc pas de décrire *in extenso* les différentes ambiances locales mais plutôt d'en révéler la singularité. Les qualités paysagères sont aussi affaire de subjectivité : en effet, on regarde avec sa culture, sa sensibilité. Cette analyse ne se prétend pas scientifique mais essaie seulement de qualifier les paysages de Mussidan par des termes compréhensibles et admissibles par tous.

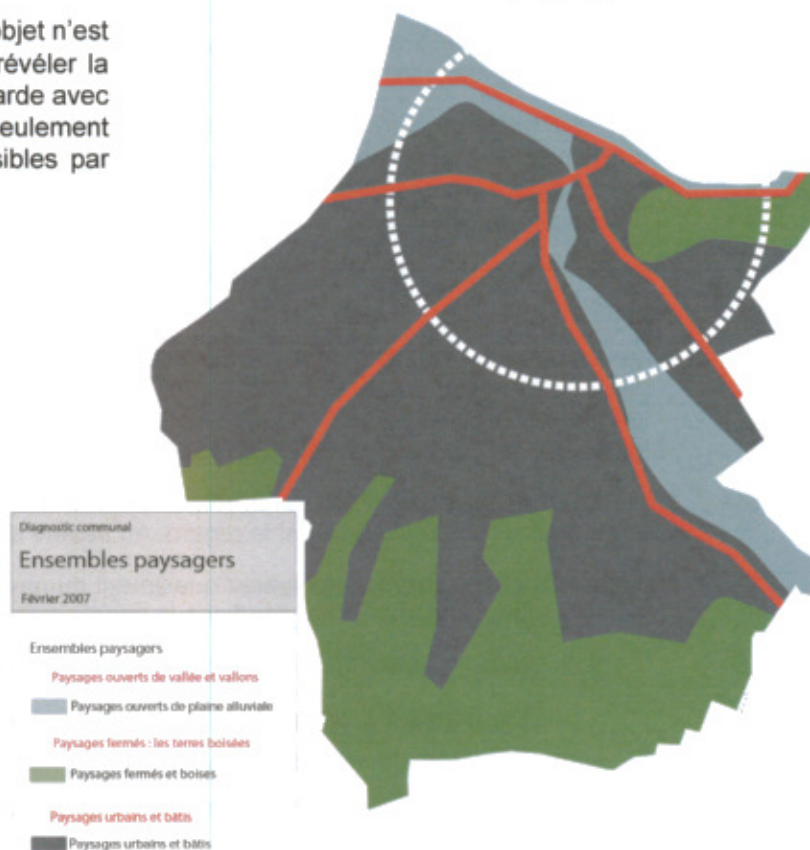
Objectivement, les paysages sont le produit d'une superposition de « paramètres » parmi lesquels :

- ⇒ La couverture végétale (forêts, bois, haies,...) et les différentes occupations du sol (souvent en fonction des pratiques agricoles).
- ⇒ La topographie (relief).
- ⇒ Le réseau hydrographique (rivières et ruisseaux).
- ⇒ La répartition et l'organisation des « urbanisations » (anciennes, récentes, équipements, activités économiques,...).
- ⇒ Les routes, qui en parcourant chacune des ambiances, laissent des impressions, des sensations.

À Mussidan, les ensembles paysagers sont les suivants :

- ⇒ **Les paysages de l'eau : la vallée de l'Isle et de la Crempse.**
- ⇒ **Les hauts agricoles et boisés.**
- ⇒ **Les urbanisations (le bourg ancien et les extensions récentes).**

#### Les ensembles paysagers



### 2.3.2. Les paysages de l'eau : les vallées de l'Isle et de la Crempse

Les vallées de l'Isle et de la Crempse ont façonné l'organisation générale de la commune, de la même manière que le relief (coteaux calcaires et collines) et le carrefour des voies qui se rencontrent ici.

La configuration des deux rivières est radicalement différente et construit des paysages assez variés.

L'Isle circule en limite Nord de la commune et se caractérise par un profil dissymétrique. En effet, à l'approche de la ville ancienne, la rivière longe le coteau calcaire et boisé, laissant juste l'espace nécessaire à la route de Périgueux et aux premières constructions. La large plaine de L'Isle s'étend sur l'autre rive. Cette géographie est perceptible depuis les hauts de Mussidan.

Les paysages de la vallée de l'Isle se signalent en partie par les escarpements qui la bordent ainsi que par le patchwork des parcelles agricoles qui occupent les fonds plats. On retrouve de manière plus anecdotique des champs de peupliers qui forment des motifs spécifiques.

Les vues s'ouvrent sur des espaces très ouverts où les pratiques humaines, notamment l'agriculture, ont fait disparaître les haies et les arbres isolés. Il ne persiste plus qu'un étroit rideau d'arbres en bordure d'Isle (ripisylve) qui enferme la rivière dans un couloir. Si l'on ajoute un relatif mitage de l'espace par l'urbanisation, les qualités paysagères sont largement remises en cause par la dispersion et la faible recherche de qualité esthétique des aménagements humains.

En arrivant par le Nord, on entre dans Mussidan après avoir franchie l'Isle par un pont construit en 1840. Une façade hétéroclite s'offre alors au regard.

La vallée de la Crempse est, elle, beaucoup plus étroite, bordée au loin par d'autres coteaux toutefois moins escarpés que ceux de l'Isle. Le lit de la petite rivière est globalement plat, favorisant les divagations toutes accompagnées par une végétation abondante qui souligne les chemins de l'eau. Ici encore, l'urbanisation a colonisé les premières hauteurs. Les vues restent ici très cloisonnées et courtes. L'intérêt du site tient aux ambiances intimes du fait de l'encaissement de la vallée.

Les champs sont délimités par un jeu de piquets et de fils barbelés, le tout quadrillant l'espace. Ici encore, les champs de peupliers prospèrent en formant des écrans qui arrêtent le regard. Au travers des frondaisons, on peut percevoir le front urbain.

On notera que la Crempse disparaît quasiment du paysage (et de la surface) lorsqu'elle parvient aux abords de la ville. Longtemps outil économique, les tendances hygiénistes ont conduit à la canaliser fortement.

**Les enjeux paysagers de cet ensemble sont les suivants :**

- ⇒ **L'ouverture à ce patrimoine de l'eau au travers la préservation ou la mise en place de cheminements doux.**
- ⇒ **La protection des lignes d'arbres ou des arbres isolées qui structurent les paysages en plans successifs.**
- ⇒ **L'exploitation des chemins de l'eau dans le cadre d'une politique d'amélioration de la qualité des espaces publics urbains.**



## 2

## ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

**La vallée de l'Isle en traversant le pont vers Mussidan**



**Le front des constructions une fois l'Isle passée : un sas avant d'entrer dans le cœur de la ville**



**La vallée de la Crempse bordée par les coteaux calcaires et boisés**



**Vue sur la vallée de l'Isle depuis le coteau calcaire**



**La rivière Crempse avant de rentrer dans Mussidan**



**L'arrivée à Mussidan par la route de Périgueux**

### 2.3.3. Les hauts boisés et agricoles

Ces paysages concernent l'extrême partie Sud de la commune et forment une occupation minoritaire de l'espace. Viennent y coexister et s'intercaler des boisements, des prairies ainsi que des friches qui sont le témoignage d'une agriculture résiduelle en voie de disparition. Les forêts sont essentiellement composées de châtaigniers et de pins qui se détachent des profils.

Sur une terre rouge sablonneuse et argileuse, le sentiment de relatif laisser-aller, et pour partie d'abandon, ne laisse pas indifférent. Pourtant, les chemins qui parcourent le secteur accueillent les promeneurs qui trouvent ici les respirations qu'ils ont moins en ville.

Les doux vallonnements associés aux prairies et aux forêts offrent des perspectives tout à fait pittoresques et assez reposantes par contraste aux ensembles urbanisés qui couvrent indistinctement le reste du territoire communal. L'existence de ces compositions esthétiques est un atout indéniable à la qualité du cadre de vie des mussidanais et des mussidanaïses car elles offrent une image de la Dordogne telle qu'on l'imagine.

Les dangers qui pèsent sur ces paysages reposent nous l'avons dit sur l'enfrichement de parcelles agricoles de même que sur la progression peu maîtrisée de l'urbanisation. Après avoir gagnées les fonds puis les pentes, les constructions atteignent les parties les plus hautes. Ici encore, il est nécessaire de fixer et d'aménager des limites d'urbanisation d'autant plus que depuis les rebords des plateaux sont jetés des panoramas lointains sur la large vallée de l'Isle et sur la Double périgourdine.

**Les enjeux paysagers de cet ensemble sont les suivants :**

- ⇒ **La limitation de l'enfrichement des terres agricoles et l'entretien régulier.**
- ⇒ **La mise en valeur des panoramas.**
- ⇒ **Le maintien du réseau de chemins qui supportent les promenades des riverains.**
- ⇒ **La maîtrise du mitage et la fixation d'un front urbain aménagé.**



## 2

## ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

**Pavillon isolé sur la rue d'Emburée**



**Parcelles en voie d'enfrichement**



**Forêts mixtes et prairies**



**Les langues boisées parcourant le plateau et pénétrant au cœur de l'urbanisation**

### 2.3.4. L'urbanisation : la ville ancienne et la ville nouvelle

**Le territoire de Mussidan est pour l'essentiel urbanisé.** A l'origine constitué d'un bourg d'origine médiévale et de villages, le développement de la construction sur ces quarante dernières années a balayé les spécificités locales et phagocyté les noyaux initiaux au sein d'une nappe urbaine relativement indifférenciée. Aujourd'hui, la configuration de la ville est somme toute assez classique :

- ⇒ Un **centre ancien** fortement identifiable par son architecture et ses espaces publics.
- ⇒ Des **extensions périurbaines contemporaines** fortement consommatrices d'espaces et de réseaux.

La ville ancienne de Mussidan demeure cependant très exposée au regard des visiteurs puisque les voies qui se rencontrent ici sont nombreuses et supportent un trafic important :

- ⇒ La RD 38 vers Villamblard.
- ⇒ La RD 709 vers Bergerac.
- ⇒ La RD 20 vers Sainte-Foy La Grande.

Cette fonction importante de transit dans le cœur de l'agglomération rend mal aisée la perception des qualités de la petite cité périgourdine. De la même manière, le repérage au cœur des quartiers périurbains est compliqué tant l'enchevêtrement du réseau de voirie est fort. D'autre part, les caractéristiques esthétiques de ces ensembles sont très limitées et fournissent une impression de monotonie.

**L'absence de mise en valeur des espaces publics**, l'hétérogénéité du mobilier urbain et du vocabulaire végétal renforcent encore cette impression.

Malgré tout, le relief est encore l'occasion d'offrir des perspectives particulièrement agréables aux résidents de la commune notamment en direction de la vallée de l'Isle.



## 2

## ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

**La place Victor Hugo**



**Les quartiers pavillonnaires depuis les hauts de Mussidan**



**La rue Saint-Georges**



**Le quartier de la gare**



**La Moulin du Pic**

## 2.4. Le patrimoine historique et archéologique

Le confluent de l'Isle et de la Crempse, les coteaux calcaires et boisés qui les dominent, ont attiré l'Homme dès les temps préhistoriques. Il y trouvait des conditions favorables à son existence : une vaste forêt, des grottes, des rivières, un climat agréable. Cela lui assurait un abri contre les bêtes sauvages ou les intempéries, des moyens de communication. Les nombreux gisements découverts dans la région apportent la preuve irréfutable de cette présence humaine.

### 2.4.1. Le patrimoine inscrit et classé, l'archéologie

Le territoire de la commune de Mussidan est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques, mais n'accueille pas les bâtiments concernés :

- ⇒ Le château de « Longua », ses dépendances et son parc (sur la commune de Saint-Médard de Mussidan).
- ⇒ La grotte de « Las Agnelas » ou de « Gabillou » (sur la commune de Sourzac).

#### Le château de « Longua » :

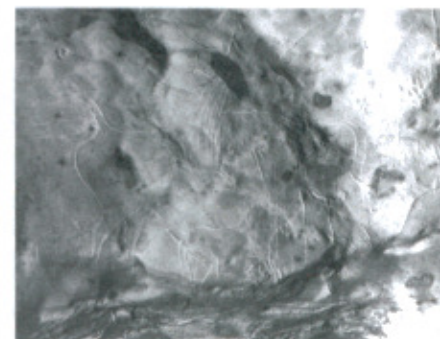
Situé en bordure de l'Isle, le château fut entièrement reconstruit en 1818 à l'emplacement de vestiges médiévaux. L'édifice n'a subi aucune modification depuis, et témoigne de l'architecture et des décors du début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le domaine comprend également un parc attribué au paysagiste Bülher, ainsi qu'une chapelle médiévale.

#### La grotte de « Las Agnelas » ou de « Gabillou » :

Les figures gravées se répartissent tout au long du boyau jusqu'à une bifurcation, à environ 25 mètres de l'entrée. Certaines figures de la zone d'entrée ont pu être abîmées ou détruites lors de l'exploitation de la carrière. Le bestiaire est typique du Paléolithique supérieur de la région : chevaux, bovidés, et un nombre important de représentations de rennes (28). Deux représentations anthropomorphes sont particulièrement remarquables : le profil de la « femme à l'anorak », et le « sorcier », hybride à tête de bison et corps humain. Les reliefs naturels sont exploités pour rendre le volume des figures, en particulier dans l'exécution saisissante d'une tête de félin.



Vue du "Sorcier" gravé  
(photo J. Gaussen dans J. Clottes et D. Lewis-Williams, 1996, p. 95).



Vue d'un bison, un cheval  
et des signes gravés  
(photo J. Vertut dans l'Atlas des grottes ornées, 1984, p. 226).







### 2.4.2. Le petit patrimoine

Le patrimoine de la commune est aussi formé par l'ensemble des édifices qui donnent tout son caractère à la commune et qui ne font pourtant l'objet d'aucune mesure de protection. Aujourd'hui, ce petit patrimoine présente un intérêt grandissant pour l'identité locale et la culture régionale.

A Mussidan, les éléments suivants retiennent l'attention :

- ⇒ Les panoramas depuis la ville haute.
- ⇒ Les platanes des places (Jean Jaurès, Beaupuy).
- ⇒ Le parc Voulgre.
- ⇒ Le linéaire des façades du centre ville (Avenue Gambetta, rue de la Libération).
- ⇒ Le panel architectural des « nouveaux quartiers ».
- ⇒ Le moulin de Pic dans la vallée de la Crempse.
- ⇒ La ferme aux abords de l'entrée Ouest de la commune par la route de Bordeaux.
- ⇒ ...

La municipalité s'est engagée à protéger ces éléments bâtis et végétaux emblématiques de son territoire.

**Platane place Beaupuy**



**Platanes place de la République**



**Pavillon moderne à toit étroit**



**Pavillon à l'architecture d'inspiration balnéaire**



**Vue de l'Eglise Avenue Gambetta**



**Façade à colombage Rampe Beaupuy**





### 2.4.3. Le patrimoine archéologique

La commune de Mussidan accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations du passé.

Le tableau ci-après indique les différents **sites archéologiques**<sup>1</sup> recensés sur la commune de Mussidan et localisé sur la carte suivante.

Numéro	Description
1	Le Bourg : vestiges médiévaux, habitats troglodytiques, ancienne église.
2	En bordure de la RD 6089, à l'Est du Bourg : vestiges préhistoriques probables.
3	Entre l'Isle et la RD 6089, à l'Ouest du Bourg: vestiges préhistoriques probables.
4	Lotissement des personnes âgées : vestiges gallo-romains.
5	Saint-Georges : vestiges de l'ancienne église et du cimetière, Moyen-Age.
6	En bordure de la RD 709 de la station des eaux jusqu'au « Pic » : vestiges préhistoriques probables.
7	Le Grand Bost : dolmen protohistorique.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le Service régional de l'archéologie précise que « conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine. »

1 : Courrier du Service Régional de l'Archéologie du 7 avril 2006





## 2.5. Les facteurs contraignants l'occupation du sol

### 2.5.1. Les risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques conditionnent fortement l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation.

Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire d'identifier les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Trois risques sont identifiés sur la commune de Mussidan par le DDRM de la Dordogne (Dossier Départemental des Risques Majeurs) :

- ⇒ Le risque mouvement de terrain.
- ⇒ Le risque d'inondation.
- ⇒ Le risque technologique.

#### a) Le risque mouvement de terrain

Désigné aussi sous le vocable de « *mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation* » ou « *risque de subsidence* », le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme « *une éponge* » en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...

Sur la commune de Mussidan, le tissu bâti est concerné par la présence d'un risque moyen à faible.

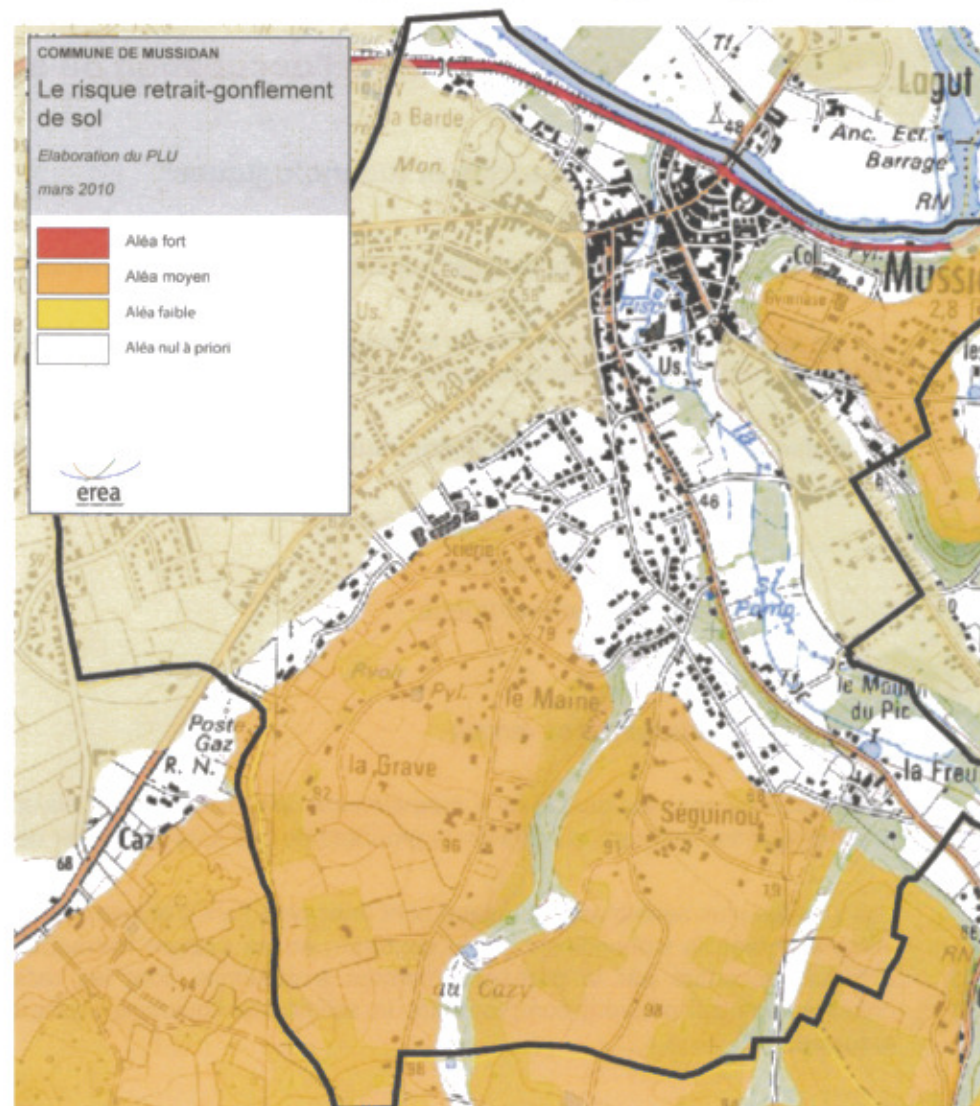
L'aléa faible concerne une part importante de la commune, notamment en bordure des deux vallées.

L'aléa moyen se retrouve plutôt sur les plateaux. Les alluvions récentes de l'Isle et de la Crempse et les colluvions présentent un aléa à priori nul.

Quelques zones d'habitat restent concernées par l'aléa moyen : « Le Maine », « La Grave », « Séguinou » et « le secteur du gymnase ».

Des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- ⇒ **Fondations et sous-sols** : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.
- ⇒ **Structure du bâti** : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).
- ⇒ **Végétation** : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).





**b) Le risque inondation**

La commune de Mussidan est classée dans le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), en zone sensible au titre du risque inondation liée à la vallée de L'Isle.

Les inondations sont des phénomènes de submersion, présentant des débits et des hauteurs d'eau variables, d'une zone habituellement hors d'eau.

**Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Isle (du Mussidanaïs)** a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 juillet 2009 sur les 10 communes riveraines de l'Isle et exposées aux débordements de celle-ci en crue exceptionnelle (Beaupouyet, Douzillac, Mussidan, Neuville-sur-l'Isle, Saint Front-de-Pradoux, Saint Léon-sur-l'Isle, Saint-Louis-sur-l'Isle, Saint-Martin-l'Astier, Saint-Médard-de-Mussidan et Sourzac). Un certain nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle illustre ce phénomène.

La partie de la rivière concernée a une longueur **d'environ 35 km**. La superficie totale des zones inondables sur ces 10 communes est de 2061 Ha et la population vivant en zone inondable est de 960 personnes. La **crue de référence centennale pour ce PPR est celle de 1944** (la crue la plus haute connue) : débit estimé à 663,5 m<sup>3</sup>/s.

Conformément aux dispositions de la loi du 22 juillet 1987, les actions de prévention du PPRI s'appliquent non seulement aux biens et activités, mais aussi à toute autre occupation et utilisations des sols, qu'elle soit directement exposée ou de nature à modifier ou à aggraver les risques<sup>1</sup>.

En conséquence, les dispositions du PPRI prennent en compte les phénomènes physiques connus et leurs conséquences prévisibles sur les occupations du sol présentes et futures, pour une crue de période de retour centennale.

**Le zonage du PPRI définit deux zones sur la commune :**

- ⇒ La zone rouge inconstructible,
- ⇒ La zone bleue, où l'urbanisation est possible suivant certaines conditions.

**Les secteurs concernés par le PPRI se situent sur le Nord de la commune.**

**Le nombre de personnes vivant en zone inondable sur la commune est de 704 personnes. De nombreux commerces de proximité et des équipements sont également situés dans la zone inondable : restaurants, chambres d'hôtes et entreprises privées soit près de 100 emplois environ ainsi que le skate parc, la piscine et la salle polyvalente.**

<sup>1</sup>Il convient également de rester vigilant en matière d'autorisation d'aménagements légers ou temporaires pouvant soumettre des biens publics ou privés à cet aléa (aires de stationnement, organisation de salons ou de spectacles, "guinguette"...). L'autorisation de reconstruction du bâti existant en zone inondable doit impérativement être assujettie de l'obligation de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

## Commune de Mussidan

### Carte de zonage du PPRI





### c) Le risque technologique

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

Un recensement des sites industriels et de services (actif ou anciens) potentiellement pollués a été effectué sur la commune de Mussidan. Ce territoire, du fait de son passé industriel, conserve de nombreux sites potentiellement pollués :

- ⇒ Existence d'une **IPCE** : l'abattoir de Mussidan situé dans le centre (rue de Gorry) qui n'est toutefois plus en fonction.
- ⇒ Il existe **18 sites** pouvant présenter des **nuisances ou des pollutions dans le sol** (source : BASIAS)
  - 2 stations essence qui ne sont plus en activité (rue de la libération).
  - 4 tanneries et corroierie qui ne sont plus en activité. Elles se situent à proximité immédiate des bords de La Crempse.
  - 2 fabriques de coutellerie qui ne sont plus en activité (dont une située en face de la gare).
  - 2 manufactures de cierges et une fonderie de cire qui ne sont plus en activité, route de Bergerac et route de Sainte-Foy-la-Grande.
  - 4 sites de dépôts de liquides inflammables (carburant).
  - L'atelier de réparation de machines agricoles (lieu-dit Barraud) toujours en activité.
  - Une usine à chaussure (rue Pasteur) qui n'est plus en activité.
  - Un atelier serrurerie et charpente métallique (route de Sainte Foy).

D'autre part, la ville de Mussidan est traversée par une canalisation de GRT gaz d'Est en Ouest dans le Sud de son territoire.



Localisation des sites potentiellement pollués  
Source: Basias.2010

Certains sites n'ont pas pu être localisés (manque d'informations)

### 2.5.2. La sécurité incendie : un facteur limitant les secteurs d'extension urbaine

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne a expertisé le réseau de protection incendie sur le territoire communal. On en trouvera ci-dessous les principaux éléments.

#### a) Réglementations applicables

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires communiquées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

Le P.L.U. devra donc être établi en prenant en compte les équipements de desserte incendie.

Par ailleurs, l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- ⇒ La circulaire interministérielle n° 465 du 10 Décembre 1951.
- ⇒ La circulaire interministérielle du 20 Février 1957.
- ⇒ La circulaire interministérielle du 9 Août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 Kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- ⇒ 60 m<sup>3</sup> /h pour les zones à urbaniser ou agricoles.
- ⇒ 120 m<sup>3</sup> /h pour les zones artisanales.
- ⇒ 120 à 240 m<sup>3</sup> /h pour les zones industrielles.



Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

Il est également spécifié<sup>1</sup> que l'aggravation des risques d'incendie qu'engendre un projet d'extension de maison individuelle peut justifier un refus de permis de construire si la nouvelle construction engendre des risques d'incendie qui ne peuvent être couverts ou si elle n'est pas correctement desservie par les engins d'incendie, ou que les nouveaux équipements de défense incendie à mettre en place sont hors de proportion avec les finances communales. Il est cependant accordé si le demandeur finance tout ou partie des nouveaux équipements nécessaires.

Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire. **En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.**

#### *b) État des lieux des moyens de défense incendie*

L'analyse des moyens de défense incendie, qui restitue le travail effectué par le SDIS de la Dordogne, montre le niveau de couverture du risque sur le territoire en avril 2010.

La commune de Mussidan compte **43 Poteaux Incendie (PI)** :

- ⇒ **L'ensemble des PI sont normalisés** au diamètre de 100 mm et assurent un débit suffisant (60 m<sup>3</sup>/h au minimum) pour répondre aux exigences de la législation. Toutefois, 18 PI présentent des anomalies : bouchons défectueux ou inexistant, accès impossible, capots défectueux et 4 PI sont sans eau (PI 11, 32, 36, 40). 4 anomalies ont déjà été résolues depuis dont 2 PI remis en eau (PI 36 et 40).
- ⇒ **Une couverture centrée sur le bourg et les principales zones d'extension résidentielle.**
- ⇒ **Quelques constructions non défendues notamment les hameaux de « Séguinou », « La Grave », « La Freunie », « Le Pic », ...**

**La couverture du risque incendie sur la commune apparaît donc relativement bonne.**

L'augmentation du nombre de permis de construire délivrés, la spécialisation du marché du logement sur la maison individuelle, la saturation de certains équipements ou le retard de leurs mises aux normes (services à la population, assainissement, défense incendie) peuvent cependant entraîner localement des risques à prendre en compte et maîtriser selon les choix d'aménagement.

<sup>1</sup> Journal officiel du 21 décembre 2004, n°43716.





### 2.5.3. Arrêtés de catastrophes naturelles

La liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelles sur les 25 dernières années dans la commune identifie huit événements.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	JO du
Tempête	06/11/82	10/11/82	30/11/82	19/11/82
Inondations et coulées de boues	25/04/86	29/04/86	18/07/86	03/08/86
Mouvements de terrain - Tassements différentiels	01/05/89	31/12/91	18/08/95	08/09/95
Mouvements de terrain - Tassements différentiels	01/01/92	31/12/96	19/09/97	11/10/97
Inondations et coulées de boues	30/12/93	15/01/94	26/01/94	10/02/94
Mouvements de terrain - Tassements différentiels	01/01/97	31/12/98	16/04/99	02/05/99
Inondations, coulées de boues et mouvement de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain - Tassements différentiels	01/07/05	30/09/05	20/02/08	22/02/08

## 2.6. Les enjeux

### 2.6.1. Les constats

- ⇒ Un réseau hydrographique jouant un rôle majeur sur le territoire communal à la fois par son fort intérêt écologique et par les risques qui y sont liés.
- ⇒ Une occupation du sol très fortement marquée par l'urbanisation qui occupe plus de la moitié du territoire communal.
- ⇒ Hormis les abords du réseau hydrographique, les autres espaces naturels et agricoles ne présentent pas de sensibilité particulière.
- ⇒ Trois entités paysagères différentes qui constituent l'identité communale : les paysages des hauts boisés et agricoles fragilisés par le développement de l'urbanisation.
- ⇒ Un patrimoine bâti de qualité à valoriser dans le centre ancien.

### 2.6.2. Les enjeux

- ⇒ Protéger les milieux d'intérêt écologique liés au réseau hydrographique. Améliorer la maîtrise des eaux pluviales.
- ⇒ Enjeux de la définition de la trame verte et bleue : protéger ces corridors écologiques, ouvrir les espaces naturels à la population, créer des lieux d'agrément...
- ⇒ Enjeux de préservation des boisements et des paysages agricoles du Sud de la commune et des paysages de l'eau.
- ⇒ Enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de valorisation du bâti existant : favoriser la réhabilitation du bâti ancien, contenir l'urbanisation diffuse aux abords des villages dans la partie Sud de la commune, travailler sur une urbanisation harmonieuse des « poches vides » au sein du tissu urbain périphérique.





## SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- ⇒ Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particuliers au regard des évolutions récentes.
- ⇒ Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion.

	Sensibilités - Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Géologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Région située à la limite entre la zone d'affleurement des formations de calcaires marins de la fin du Crétacé supérieur et celle des dépôts détritiques continentaux du tertiaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des propriétés géologiques du territoire.</li> </ul>
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Isle</li> <li>- La Crempse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de crue des cours d'eau.</li> <li>- Préserver une bonne qualité des eaux.</li> <li>- Application des principes du SDAGE.</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un relief qui se caractérise par la dégressivité des côtes d'altitude du Sud (106 m NGF) vers le Nord (42 m NGF).</li> <li>- Vallées et vallons (la Crempse).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une topographie qui ponctuellement peut limiter les stratégies d'organisation et de développement urbain.</li> </ul>
Milieus et patrimoines naturels	<p><u>Deux zones d'intérêt écologique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site Natura 2000 (site d'intérêt communautaire) : site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».</li> <li>- Aucune ZNIEFF sur le territoire communal, mais la ZNIEFF de type II n° 2667 « Vallée de l'Isle de Saint-Médard-de-Mussidan à Montpon » débute en aval de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine naturel lié aux milieux aquatiques.</li> <li>- Protéger les milieux d'intérêt écologique liés au réseau hydrographique. Améliorer la maîtrise des eaux pluviales</li> </ul>

## SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	Sensibilités - Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque inondation</li> <li>- Risque de « retraits-gonflement » de sols.</li> <li>- Risque technologique</li> <li>- SDAGE Adour-Garonne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information sur l'existence des différents risques.</li> <li>- Zonage et règlement adaptés.</li> <li>- Une gestion des eaux qui limitent les pollutions.</li> </ul>
Protection incendie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 43 poteaux incendie ou points d'eau.</li> <li>- Quelques constructions non défendues à l'Ouest notamment les hameaux de « Séguinou », « La Grave », « La Freunie », « Le Pic »...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subordonner l'autorisation de construire à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées.</li> <li>- Permettre l'évolution, l'accès et la desserte de lutte contre l'incendie à toutes les constructions.</li> </ul>
Paysages	<p><u>Trois entités paysagères formant des ensembles homogènes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les paysages de l'eau : la vallée de l'Isle et de la Crempse.</li> <li>- Les hauts agricoles et boisés.</li> <li>- Les urbanisations (le bourg ancien et les extensions récentes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les grands équilibres du paysage.</li> <li>- Organiser des nouveaux secteurs de développement urbains compatibles avec les vues à protéger.</li> <li>- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères de l'environnement naturel.</li> </ul>
Patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de deux périmètres de monuments historiques.</li> <li>- Un patrimoine architectural urbain et rural de qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation et valorisation du patrimoine bâti du centre ville et du petit patrimoine.</li> <li>- Maîtrise et organisation de l'accueil de nouvelles constructions.</li> <li>- Paysagement et recomposition de l'urbanisation plus ancienne, lorsque cela est possible.</li> </ul>





## CHAPITRE 2

### DIAGNOSTIC COMMUNAL









### Le contexte démographique : la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord

- ⇒ La répartition de la population
- ⇒ L'évolution démographique
- ⇒ Les mécanismes de l'évolution de population

### La commune de Mussidan

- ⇒ L'évolution démographique
- ⇒ Les mécanismes de l'évolution de population
- ⇒ La structure par âge
- ⇒ La taille des ménages

### Les enjeux

## 1.1. Le contexte démographique : la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord

### 1.1.1. Une population inégalement répartie

- ⇒ Plus de 57% de la population de la Communauté de Communes habite Mussidan et Saint-Médard-de-Mussidan.
- ⇒ La Communauté de Communes connaît des disparités démographiques très importantes : sept communes sur les dix comptent moins de 350 habitants.
- ⇒ La commune de Mussidan, avec 2 823 habitants en 2007, soit 36 % de la population de la Communauté de Communes, est la plus peuplée.

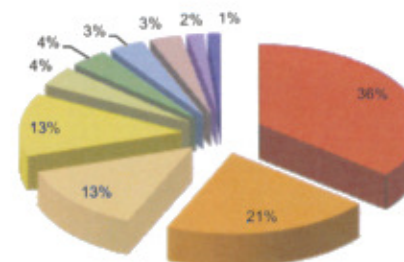
### 1.1.2. Un territoire en stagnation démographique

- ⇒ La population de la Communauté de Communes a très faiblement augmenté (+4%) depuis 1968.
- ⇒ Toutefois, entre 1990 et 1999, la population a chuté avec une baisse de 3,9%. Elle a entièrement rattrapé son retard depuis 1999, en gagnant plus de 400 habitants sur la période.
- ⇒ En 2007, la population de la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord avoisine les 11 300 habitants.

### 1.1.3. L'évolution démographique des différentes communes

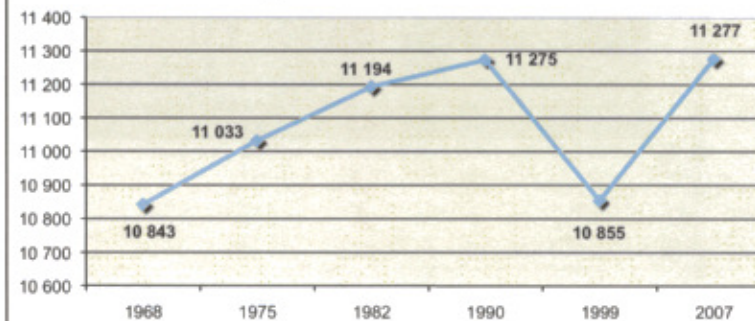
- ⇒ Entre 1968 et 2007, l'évolution démographique intercommunale est très hétérogène puisque d'un côté Saint-Front-de-Pradoux a connu une augmentation de 26,5% alors que, non loin, Saint-Michel-de-Double perdait 21,6% de sa population.
- ⇒ La population Mussidanaise a quant à elle baissé de 8% sur la même période.

Répartition de la population de la CDC du Mussidanais en Périgord en 2007



■ Mussidan  
 ■ St Médard en Mussidan  
 ■ St Front-de-Pradoux  
 ■ St Laurent-des-Hommes  
 ■ Les Lèches  
 ■ Bourgnac  
 ■ St Michel-de-Double  
 ■ St Louis-en-l'Isle  
 ■ St Etienne de Puy Corbier  
 ■ St Martin-l'Astier

Évolution de la population de la CDC du Mussidanais en Périgord sur les 40 dernières années



Source : INSEE - Populations légales 2007

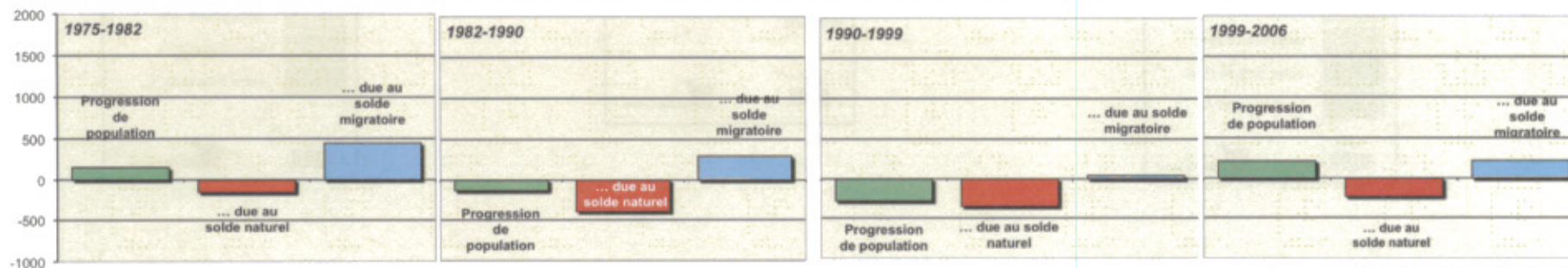


- ⇒ **Entre 1990 et 1999**, l'ensemble des communes (exceptée Bourgnac) connaît une **régression démographique**. Mussidan a perdu un peu plus de 5% de sa population et Saint-Martin-l'Astier presque 10%.
- ⇒ **Sur la période récente**, entre 1999 et 2007, on note un **accroissement de la population de la majorité des communes**. Cette période correspond à une augmentation importante de la demande (accession à la propriété notamment) sur une partie du territoire. Saint-Front-de-Pradoux et Saint-Laurent-des-Hommes gagnent respectivement 13 et 12% de population sur leur territoire.
- ⇒ Cependant, certaines communes comme Mussidan (-0,8%) continuent de perdre de la population malgré un ralentissement net de la chute de population. Seules, Saint-Etienne-de-Puycorbier connaît une perte conséquente avec -10,8% de sa population.
- ⇒ **La Communauté de communes du Mussidanais connaît un regain de population sur les dix dernières années. Elle redevient attractive. Cependant, la ville centre, enserrée dans les limites communales étroites, ne peut répondre que difficilement aux demandes toujours majoritaires de maison individuelle sur grand terrain. La périphérie profite donc en premier de cette attractivité retrouvée.**

#### 1.1.4. Un dynamisme démographique irrégulier marqué par un solde naturel négatif

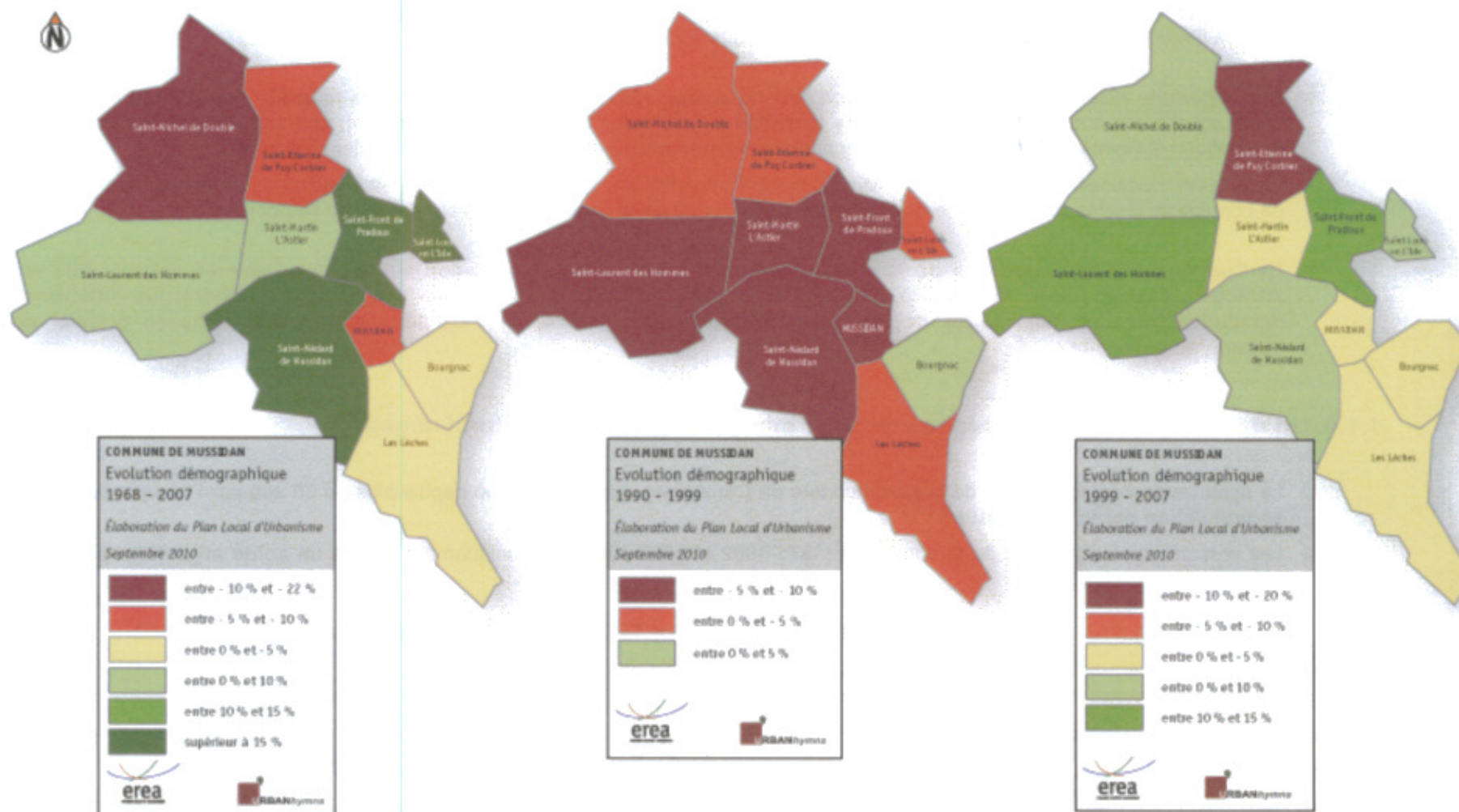
- ⇒ Le dynamisme démographique de la Communauté de Communes apparaît marqué depuis plus de 30 ans par **l'incapacité à renouveler sa population par le solde naturel**.
- ⇒ Les périodes de progression de la population (1975-1982 et 1999-2007) sont uniquement dues à **un solde migratoire plus fort que le solde naturel négatif**.

Progression de population et attractivité sur la CDC du Mussidanais en Périgord depuis 1975



Source : INSEE - RGP 1975-1982-1990-1999-2006

## DÉMOGRAPHIE



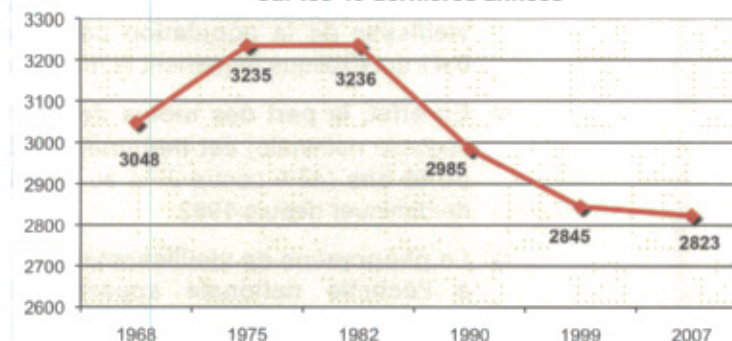


## 1.2. La commune de Mussidan

### 1.2.1. Une commune en perte de vitesse

- ⇒ Sur la longue durée, Mussidan connaît une **évolution irrégulière** avec un **basculement important depuis 1982 vers une diminution constante de sa population**.
- ⇒ La population communale a perdu plus de 7% depuis 1968. **Toutefois, entre 1999 et 2007 (-0,8%), cette baisse a été quasiment stoppée.**
- ⇒ **Les fortes évolutions démographiques depuis 1968 ne permettent pas une gestion urbaine sereine et posent de nombreux problèmes**, notamment en termes de ressources, d'équipements et de logements.
- ⇒ **En 2007, la commune accueille 2 823 habitants**, son poids démographique le plus faible depuis 40 ans.

Évolution de la population de Mussidan sur les 40 dernières années

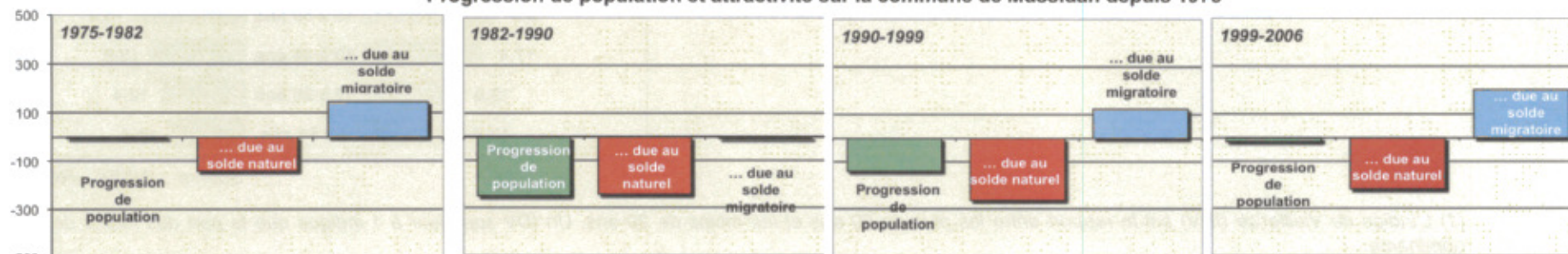


Source : INSEE - Populations légales 2007

### 1.2.2. Une commune attractive mais vieillissante

- ⇒ La perte de population de la commune est très étroitement liée à **un solde naturel négatif très important**.
- ⇒ Le **solde migratoire est par contre positif et même relativement important depuis 1990**. Cependant, il ne parvient pas à combler le solde naturel déficitaire. Mussidan continue à attirer de nouveaux habitants, le niveau de services et d'équipements de la commune semble être un atout majeur pour son attractivité.
- ⇒ **L'excédent de solde migratoire ne compense pas un solde naturel très déficitaire. Cela dit, la variation totale entre ces deux indices ne cesse de diminuer préfigurant peut-être d'une augmentation de la population.**

Progression de population et attractivité sur la commune de Mussidan depuis 1975

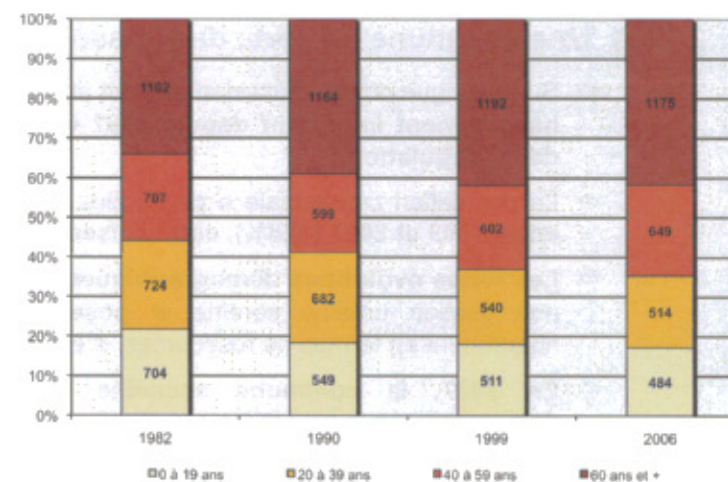


Source : INSEE - RGP 1975-1982-1990-1999-2006

## 1.2.3. Une commune qui vieillit

- ⇒ En 2006, l'analyse de la structure par âge met en avant la **vieillesse de la population communale avec un IDV<sup>1</sup> de 0,41** qui explique largement le marasme du solde naturel.
- ⇒ En effet, la part des moins de 20 ans (17% contre 23% à l'échelle nationale) est **nettement inférieure à celle des plus de 60 ans** (42% contre 27% au niveau national) et n'a cessé de diminuer depuis 1982.
- ⇒ Le phénomène de vieillissement de la population observé à l'échelle nationale apparaît donc plus marqué à Mussidan. Toutefois, depuis 1999, on note un **ralentissement de ce vieillissement**. La tranche composée des moins de 20 ans a diminué de 5,6% alors que celle des plus de 60 ans diminué de 1,4%. En 1999, l'IDV n'était que de 0,43.
- ⇒ On conserve toutefois une majorité d'« actifs » représentés par les tranches d'âge intermédiaire (20-59 ans).
- ⇒ La pyramide des âges, avec sa base étroite et son sommet élargi, manifeste très clairement le déséquilibre des générations sur la commune dont il faut tenir compte : sans un apport significatif de population « jeune », la timide reprise démographique constatée ne pourra pas se poursuivre.

Évolution de la structure par âge de la population communale entre 1982 et 2007



Pyramide des âges à Mussidan en 2007 en pourcentage



Source : INSEE - RGP 2006

(1) L'Indice de Vieillesse (IDV) est le rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans. Un IDV supérieur à 1 indique que la part des moins de 20 ans est dominante.



### 1.2.2. Des ménages de petite taille

- ⇒ En 2007, la commune compte 1 458 ménages, soit 98 de plus qu'en 1999.
- ⇒ Entre ces deux dates, la taille moyenne des ménages de la commune reste relativement stable, autour de **2 personnes par foyer**, taux assez nettement inférieur à ceux présentés aux niveaux régional et national, caractéristique, d'une population vieillissante.

	1999	2006
Mussidan	2	1,9
Aquitaine	2,3	2,2
France métropolitaine	2,4	2,3

Source : INSEE - RGP 2006

**Mussidan possède une population vieillissante et des ménages de petite taille ce qui témoigne du manque de dynamisme démographique de la commune.**

### 1.3. Les enjeux

#### 1.3.1. Les constats

- ⇒ Une commune qui perd de la population depuis de nombreuses années, mais une situation qui se stabilise, prémices d'un regain démographique ?
- ⇒ Un solde naturel très négatif qui entraîne la chute de la population, alors même que l'arrivée de nouvelle population s'est sensiblement renforcée ces dernières années.
- ⇒ Des ménages de petite taille, inférieure aux moyennes régionales et nationales caractéristiques d'une commune vieillissante.

#### 1.3.2. Les enjeux

- ⇒ Attirer de jeunes couples pour enrayer le déclin démographique en profitant de l'élargissement du bassin de vie de Périgueux.
- ⇒ Poursuivre l'accompagnement du vieillissement de la population actuelle.
- ⇒ Encadrer l'arrivée de nouvelles populations en termes de localisation de l'habitat.
- ⇒ Adapter les équipements et services en fonction de la structure de la population.
- ⇒ Adapter l'offre de logements à la population présente sur le territoire communal.







### La population active

- ⇒ La population active de la Communauté des Communes du Mussidanais en Périgord
- ⇒ La population active communale
- ⇒ Les catégories socioprofessionnelles des actifs ayant un emploi
- ⇒ Les déplacements domicile-travail

### Les activités économiques

- ⇒ Le tissu économique du Mussidanais
- ⇒ Les zones d'activités communales
- ⇒ Le tissu d'entreprises
- ⇒ L'activité agricole

### Les enjeux

## 2.1. La population active

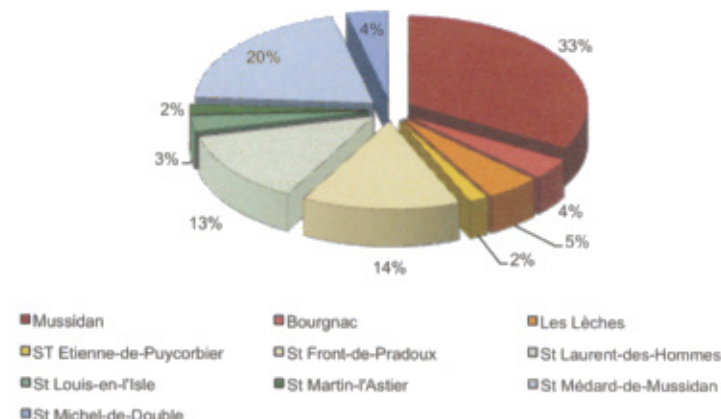
### 2.1.1. La population active de la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord

- ⇒ La Communauté de Communes accueille en 2007 plus de 3 000 actifs âgés de 15 à 64 ans.
- ⇒ La répartition géographique de cette population est proportionnelle au poids démographique des communes :
  - Une forte concentration d'actifs sur les communes les plus peuplées (53% des actifs sur Mussidan et Saint-Médard-de-Mussidan).
  - **Mussidan compte, quant à elle, 33% des actifs de la Communauté de Communes (pour 36% de la population totale).**

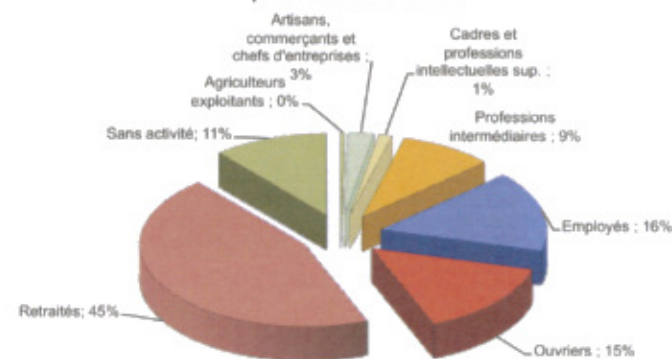
### 2.1.2. La population active communale

- ⇒ En 2007, la commune compte 999 actifs soit 68,3% de la population totale dont 851 actifs ayant un emploi (15-64 ans), soit 55,8% de la population totale.
- ⇒ La part des chômeurs reste stable par rapport à 1999 et avoisine les 12,5% de la population.
- ⇒ La **part des inactifs** (retraités+inactifs) correspond à **plus de la moitié de la population**.
- ⇒ **8 agriculteurs** sont recensés en 2007 contre 12 en 1999.
- ⇒ En 2007, la population active est composée à 31% d'employés et d'ouvriers, et à 9% de professions intermédiaires : la classe moyenne.
- ⇒ Enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont minoritaires puisqu'ils ne représentent respectivement que 1% de la population active occupée.

Répartition de la population active (15-64 ans) sur la CDC en 2007



Répartition de la population de 15 ans et plus par catégories socio-professionnelles en 2007



Source : INSEE – RGP 2007



## 2.2. Les déplacements domicile-travail

### 2.2.1. Une bonne attractivité économique : Mussidan est un pôle d'emplois important pour le Pays

⇒ **890 actifs travaillant à Mussidan résident sur une autre commune :**

- 214 sur les communes de la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord (16,9% des entrées).
- 394 sur les communautés de communes limitrophes (31,1% des entrées).
- À noter : 73 entrées provenant de la Gironde (le Libournais : 5,8% des entrées).

⇒ **Sur les 906 actifs occupés résidant à Mussidan, 378 personnes, soit près de 30% de la population active ayant un emploi, résident et travaillent sur la commune.** La commune parvient donc à maintenir une importante partie des actifs sur le territoire communal ce qui atteste d'un certain dynamisme économique.

### 2.2.2. Des déplacements orientés vers les pôles d'emplois et les communes limitrophes

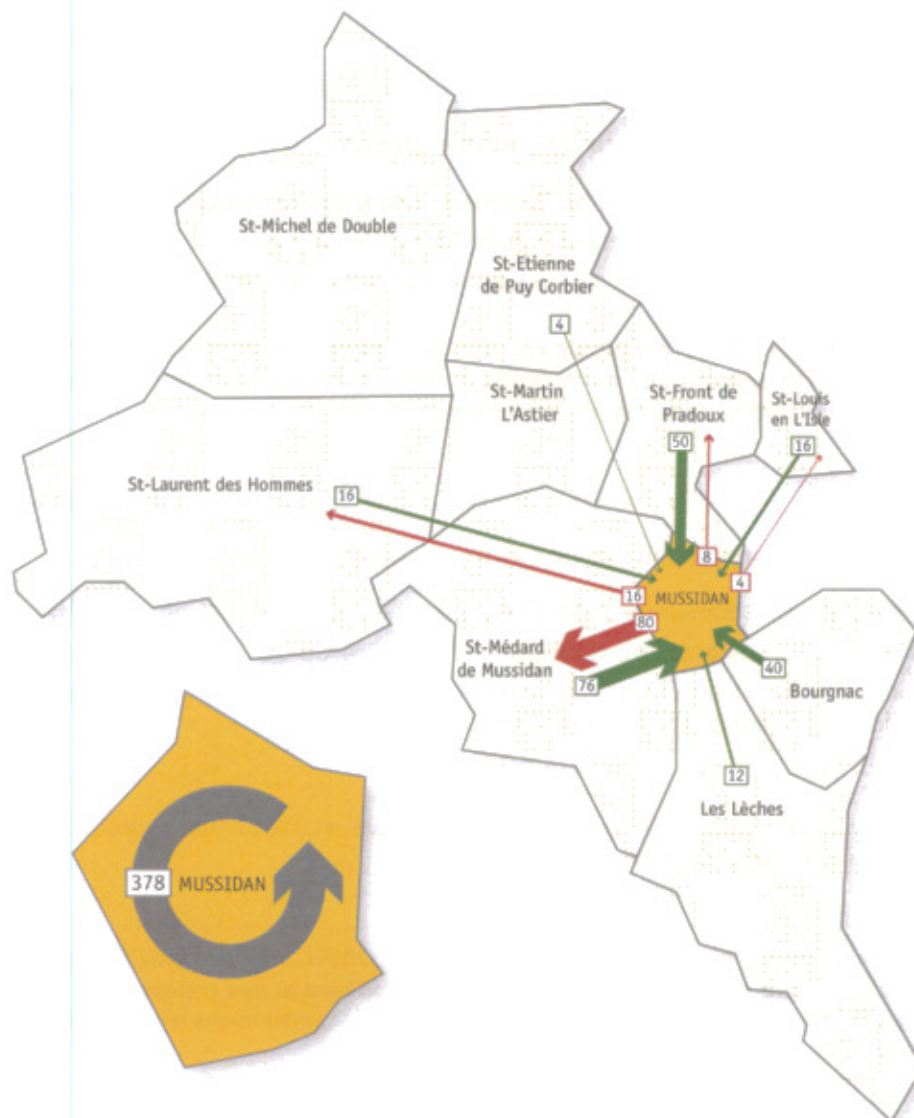
⇒ **528 actifs résidant à Mussidan travaillent sur une autre commune :**

- 108 sur la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord (11,9% des sorties).
- 101 sur les communes à fort potentiel économique : l'agglomération de Périgueux, Bergerac ou Ribérac (12,2% des sorties).
- 87 sur les communes de la Communauté de Communes Isle et Double qui connaît un potentiel économique fort avec l'attractivité de la commune de Montpon-Ménestrol (9,6% des sorties).

**Mussidan apparaît comme une commune attractive en termes d'emplois et c'est donc près de 1 796 personnes qui entrent et sortent quotidiennement de Mussidan pour se rendre à leur travail.**

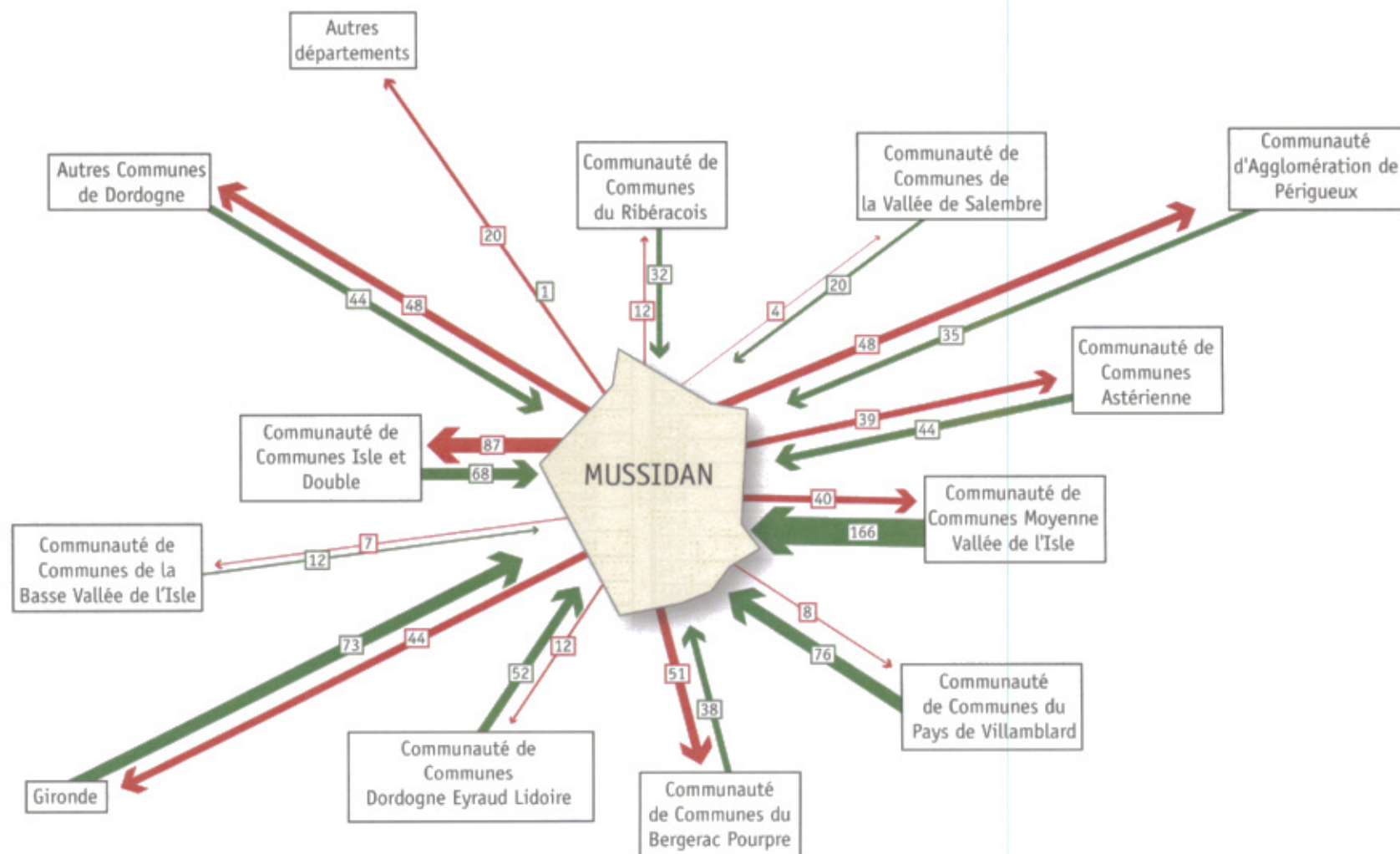
*Nota : L'analyse des déplacements domicile-travail a été réalisée à partir du fichier DADS 2007 de l'INSEE. Cependant, même si ce fichier identifie l'ensemble des entrées et sorties de la commune, **il ne porte que sur les salariés des entreprises privées et des collectivités.** Ces données ne prennent pas en compte les agents de l'Etat (le fichier INSEE correspondant n'étant pas exploitable à l'échelle communale : les communes n'y sont pas identifiées selon le code INSEE mais le code postal qui peut couvrir plusieurs communes...).*

### Les échanges domicile - travail entre Mussidan et la Communauté de communes





### Vue générale des échanges domicile - travail entre Mussidan et son environnement (hors échanges avec la communauté de communes du Mussidanais en Périgord)



## Échanges domicile - travail : tableaux récapitulatifs

Entrées			
Origine	Destination	Nombre de déplacements quotidiens	Pourcentage de l'ensemble des entrées
CC du Mussidanais en Périgord	Mussidan	592	46,7%
Mussidan	Mussidan	378	29,8%
Saint-Médard-de-Mussidan	Mussidan	76	6%
Saint-Front-de-Pradoux	Mussidan	50	3,9%
Bourgnac	Mussidan	40	3,2%
Saint-Laurent-des-Hommes	Mussidan	16	1,3%
Saint-Louis-en-l'Isle	Mussidan	16	1,3%
Les Lèches	Mussidan	12	0,9%
Saint-Étienne-de-Puycorbier	Mussidan	4	0,3%
CC Isle et Double	Mussidan	68	5,4%
CC Moyenne Vallée de l'Isle	Mussidan	166	13,1%
CC Astérienne	Mussidan	44	3,5%
CC du Bergerac Pourpre	Mussidan	38	3%
CA de Périgueux	Mussidan	35	2,8%
CC Dordogne Eyraud Lidoire	Mussidan	52	4,1%
CC du Pays de Villamblard	Mussidan	76	6%
CC de la Vallée du Salembre	Mussidan	20	1,6%
CC du Ribéraçois	Mussidan	32	2,5%
Beaupouyet	Mussidan	15	1,2%
CC de la Basse Vallée de l'Isle	Mussidan	12	0,9%
Autres communes de Dordogne	Mussidan	44	3,5%
Gironde	Mussidan	73	5,8%
Autres départements	Mussidan	1	0,1%
Total		1268 déplacements quotidiens vers Mussidan	

Sorties			
Origine	Destination	Nombre de déplacements quotidiens	Pourcentage de l'ensemble des entrées
Mussidan	CC du Mussidanais en Périgord	486	53,6%
Mussidan	Mussidan	378	41,7%
Mussidan	Saint-Médard-de-Mussidan	80	8,9%
Mussidan	Saint-Laurent-des-Hommes	16	1,8%
Mussidan	Saint-Front-de-Pradoux	8	0,9%
Mussidan	Saint-Louis-en-l'Isle	4	0,4%
Mussidan	CC Isle et Double	87	9,6%
Mussidan	CC du Bergerac Pourpre	51	5,6%
Mussidan	CA de Périgueux	48	5,3%
Mussidan	CC Moyenne Vallée de l'Isle	40	4,4%
Mussidan	CC Astérienne	39	4,3%
Mussidan	CC Dordogne Eyraud Lidoire	12	1,3%
Mussidan	CC du Ribéraçois	12	1,3%
Mussidan	CC du Pays de Villamblard	8	0,9%
Mussidan	CC de la Basse Vallée de l'Isle	7	0,8%
Mussidan	CC de la Vallée du Salembre	4	0,4%
Mussidan	Autres communes de Dordogne	48	5,3%
Mussidan	Gironde	44	4,9%
Mussidan	Autres départements	20	2,2%
Total		906 déplacements quotidiens depuis Mussidan	



## 2.3. Les activités économiques

### 2.3.1. Le tissu économique du Mussidanais en Périgord

- ⇒ **La Communauté de Communes compte en 2007, 2 512 emplois occupés. Parmi eux, 2 081 salariés (source INSEE) travaillent dans quatre secteurs d'activités représentant 464 établissements : l'industrie, la construction, le commerce et les autres services.**
- **L'industrie** est une activité concentrée sur quelques entreprises héritées du passé industrielle du secteur dont : « SAEA » (ancienne entreprise ATEMCO avec 50 salariés) et « Gras Meuble » (31 salariés) à Mussidan, « Mussidan Siège » (60 salariés) et « Reliure Devel » (18 salariés) à Saint-Médard-de-Mussidan.
  - **La construction occupe une place importante dans l'économie locale.** En 2006, ce secteur rassemble, à lui seul, près de 18,8% des établissements sur la Communauté de Communes : « Dubreuilh » (97 salariés) à Mussidan, « Laurière et Fils » (167 salariés) à Saint-Front-de-Pradoux, « SCREG Sud-Ouest » (25 salariés) à Saint-Laurent-des-Hommes.
  - **Le commerce** reste majoritairement composé de PME et TPE. Les quelques gros employeurs se retrouvent dans le secteur alimentaire : Intermarché (48 salariés) à Saint-Médard-de-Mussidan, Alimentaire Distribution (18 salariés) à Saint-Laurent-des-Hommes.
  - **Les autres services** : transports, finances, immobilier, services aux entreprises et particuliers, secteur éducation, santé, action sociale. Avec 48,5 % des établissements du territoire, **c'est le secteur le plus important.**
- ⇒ **La Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord dispose également de plusieurs zones d'activités sur son territoire.** En 2007, la situation de ces zones était la suivante :
- La nouvelle zone commerciale à Saint-Médard-de-Mussidan.
  - La ZAE intercommunale de Bourgnac / Les lèches situé à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A 89.
  - **Zone Intercommunale « SIZI » entre Mussidan et Saint-Médard-de-Mussidan : plus aucune surface disponible.**

### 2.3.2. Les Zones d'Activités Economiques intercommunales

La commune ne dispose pas de ZAE à l'intérieur de ses limites communales du fait de l'étroitesse de son territoire et du manque d'espace disponible en son sein. Il est toutefois nécessaire d'examiner plus en détail deux zones les plus proches de Mussidan, car elles emploient une partie de la population active communale tout en contribuant, indirectement, à l'attractivité de la ville.

#### a) La ZI « Les Mauries »

- ⇒ La zone industrielle intercommunale est située à la frontière entre Mussidan et Saint-Médard-de-Mussidan, de manière stratégique entre la gare et l'axe Périgueux/Montpon-Menestrol (RD 6089). Elle accueille 18 entreprises et quelques équipements (SDIS, Station d'épuration, déchetterie), le long de la RD 1089.
- ⇒ Cette zone industrielle a fait l'objet d'une **extension importante** depuis peu de plus de 66 000 m<sup>2</sup> de terrain (viabilisation et vente).
- ⇒ La **transition urbaine** est réussie entre l'infrastructure linéaire de la RD 6089, la ZAE et la ville (notamment les habitations alentours).
- ⇒ La ZAE recense **près de 250 emplois** sur l'ensemble de la zone dont 18% ont été créés grâce à l'extension (en jaune). 43-44 emplois ont été créés avec l'extension selon les entreprises présentes.
- ⇒ La zone ne dispose plus que de 3 emplacements libres.
- ⇒ On constate donc une bonne dynamique de fonctionnement qui ne se résume pas à la stricte délocalisation d'emplois anciennement présents sur la communauté de communes (Centrale Béton, LIDL, Briconautes, Duponteil ...).

Enseigne	Objet	Type d'implantation	Nb d'emploi actuel
Center Affaire	Bricolage Discount	Création	1
Nasciniento	Contrôle technique	Création	1,5
BMSO	Centrale Béton	Création	1
Decheterie	Déchetterie	Création	2
Lidl	Supermarché	Création	5
Point P	Matériaux	Création	3
Briconautes	Bricolage	Création	10
Inchauspe	Motoculture	Création	7
Besoli	Electroménager	Création	3
Duponteil	Jardinerie	Création	10
Flamant	Ouverture	Existant	2
Pervieux	Fonderie	Existant	5
Station service	Carburant	Existant	
Netto	Supermarché	Existant	7
Vetiprix	Habillement	Existant	3
Garage	Garage	Existant	2
Intermarche	Supermarché	Existant	74
Delugin	Metallerie	Existant	6
Coget	Concession auto	Existant	9
Super U	Supermarché	Existant	31
Mussidan Siege	Siège	Existant	62

Source : Mairie. 2010







## b) La ZI de Bourgnac et Les Lèches

- ⇒ Cette nouvelle zone d'activité intercommunale a été aménagée par la communauté de communes **aux abords immédiats de l'échangeur de l'A89 sur la commune des Lèches et de Bourgnac et bénéficie donc, à ce titre, d'une très bonne accessibilité sur un axe européen.**
- ⇒ **15 hectares** sont dédiés aux **activités traditionnelles** et **2,5 hectares** en vis-à-vis pourront accueillir **des services et de l'hôtellerie.**
- ⇒ Une première tranche (7,5 Ha) a été livrée en 2007 et une deuxième en 2008.
- ⇒ Plusieurs entreprises ont montré leur intérêt sur ce site en vitrine de l'autoroute. Toutefois, aujourd'hui, seules deux entreprises sont installées : CPBM Construction par bois (construction de maisons individuelles) et Revet Isol (Ossature métallique).
- ⇒ Les effets escomptés sont des créations d'emplois, un apport de la population et la redynamisation du commerce local.





### 2.3.3. Un tissu d'entreprises communale relativement diversifié et d'envergure intercommunale

- ⇒ **198 établissements sont recensés sur la commune en janvier 2009** (source : INSEE.REE).
- ⇒ Les secteurs des **commerces, transports et services divers** sont les plus représentés avec respectivement 128 établissements, soit 64,6% des établissements de la commune.
- ⇒ Le recensement 2010 de l'annuaire des entreprises de France comptabilise près de 150 entreprises. L'artisanat reste important avec 20 sociétés.
- ⇒ On dénombre près de 30 commerces et 39 services marchands. Ce secteur représente à lui seul 71% des salariés travaillant sur le territoire communal.
- ⇒ L'offre en matière de santé est conséquente.
- ⇒ Les commerces alimentaires restent peu nombreux.
- ⇒ **Mussidan dispose d'un panel de commerçants et de services qui répond aux besoins des habitants de la commune mais également à ceux de la communauté de communes.**

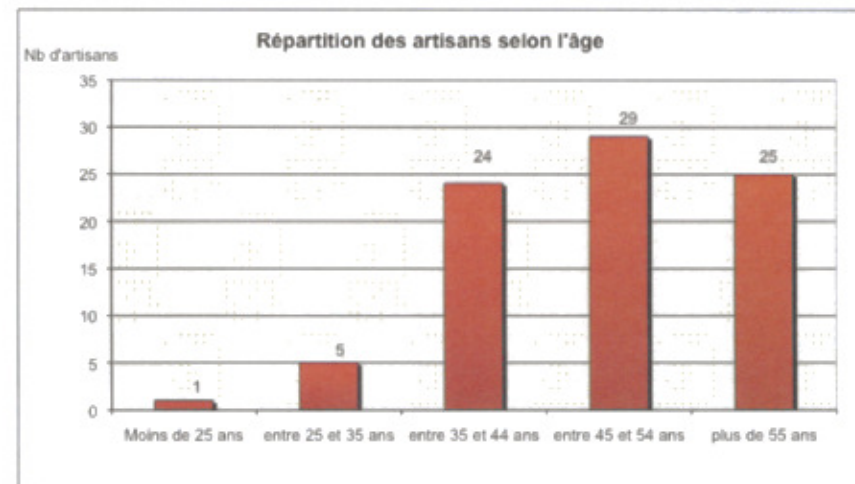
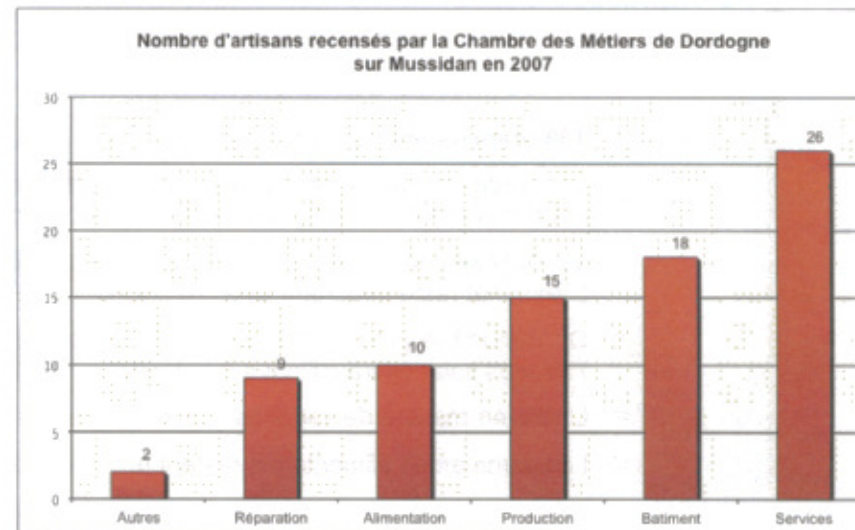


ARTISANAT	
INDUSTRIE	8
BATIMENT	20
AUTOMOBILE	4
Sous-total	32
COMMERCES ET SERVICES	
ALIMENTAIRE	12
HOTEL, BAR ET RESTAURANTS	12
SANTÉ ET PARAMEDICAL	24
IMMOBILIER,BANQUE,ASSURANCE	16
SERVICE A LA PERSONNE	23
SERVICE MARCHAND	30
Sous-total	117
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>

Source : Annuaire des entreprises de France. 2010

## a) Les activités artisanales

- ⇒ La Chambre des Métiers recense 80 artisans en 2006. Ils représentent près de 45% du tissu économique local.
- ⇒ Les responsables de ces entreprises artisanales ont une moyenne d'âge assez élevée (45 ans).
- ⇒ La création d'entreprise est en nette reprise après une année noire en 1998. Ces chiffres ne prennent pas en compte la Zone d'Activité (qui est sur le territoire de Saint-Médard-de-Mussidan).
- ⇒ L'artisanat local garde encore des marques du passé. Il existe ainsi une **entreprise de fabrication de sacs de voyage** en lien avec les nombreuses tanneries ayant existé le long de la Crempse. Elle comptabilise 9 salariés.
- ⇒ **Le travail du bois et notamment la fabrication des meubles** reste important sur la commune avec la présence de l'entreprise « *Gras Meuble* » mais également 4 artisans. Cette branche d'activité emploie un effectif de près de 40 personnes.



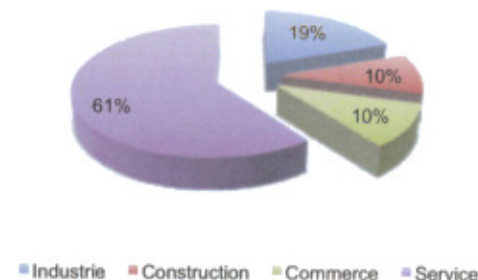
Source : Chambre des Métiers 2007



## b) L'appareil commercial et de services

- ⇒ Selon les données Insee.REE.2009, 46 établissements commerciaux et réparations automobiles sont répertoriés sur la commune, témoignant de la diversité du commerce communal.
- ⇒ Ce commerce a connu **une évolution récente favorable**. La création de la zone d'activité n'a, *a priori*, pas porté préjudice aux commerces de centre-ville. Elle a plutôt permis de remettre sur le marché des locaux commerciaux qui ont été en partie réoccupés.
- ⇒ Un recensement qualitatif des entreprises présentes sur le territoire communal a mis en évidence les atouts de l'appareil commercial et de services :
  - Mussidan concentre **de nombreuses professions libérales spécialisés de portée intercommunale** : chirurgien-dentiste, notaire, avocat, experts-comptables ...
  - Les commerces et les services à la personnes sont très développés dans le centre (14 établissements).
  - Des magasins et des services spécialisé caractéristiques d'une ville importante : jeux vidéo, lingerie, entreprise de gardiennage, cordonnier, centre de radiologie, bijouterie ...
- ⇒ ... Mais des lacunes :
  - Le commerce alimentaire même s'il reste présent n'est pas très diversifié : 13 établissements recensés, une seule épicerie, une petite superette, pas de vendeurs de fruits et légumes, pas de magasin bio. Aucune grande ou moyenne surface sur la commune (même si les plus proches sont situées à proximité sur Saint-Médard-de-Mussidan).
  - Certaines activités manquantes de portée intercommunale qui permettrait d'asseoir l'influence de la commune : parfumerie, spécialistes médicaux...
  - Un éparpillement géographique des différents points de vente qui ne donne pas l'impression d'un « cœur commercial » riche en termes d'offre dynamique et attractive (*Etude stratégie commerciale territoire Mussidan – octobre 2007 – Chambre économique de la Dordogne*).
- ⇒ Mussidan connaît enfin une vacance important des locaux commerciaux dans son centre-ville. Il est surtout due au mauvais état des locaux. **26 locaux vacants ont été recensé en 2003 et autant en 2006.**
- ⇒ **Ces commerces désertés amènent une image négative de la ville alors même qu'elle se développe.**

Poste de salariés par secteur d'activité au 31-12-2007



Source : INSEE. CLAP. 2008



Local commercial vacant

# 2

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Activités bien ou assez bien représentées	
Alimentaire :	boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, cavistes, bars
Service à la personne :	hotellerie, coiffeurs, toiletage, immobilier, banques, assurances, ambulance, esthétique, gardiennage, électroménager
Commerces :	Informatique, pharmacies, fleuristes, pompes-funèbres, papeteries, reproductions, opticiens, vêtements, chaussures, meubles, jardinage, tabacs, jeux vidéo
Professions libérales :	Avocats, notaires, médecins, infirmiers, chirurgien-dentiste, vétérinaires, kinésithérapeutes, expert-comptable
Artisanat :	artisan, entreprise BTP
Activités présentes mais peu représentées	
Alimentaire :	superette, restaurants,
Service à la personne :	cordonnerie, auto-école, intérim, informatique, photographe, laboratoire d'analyse, radiologie
Commerces :	reproduction, bijouterie, décoration, lingerie, sport, matériel agricole, mercerie, appareil auditifs
Professions libérales :	podologue, finances
Artisanat :	garage/réparation,
Activités absentes	
Alimentaire :	fruits et légumes, supermarché, traiteur
Service à la personne :	pressing
Commerces :	électroménager, bazar, parfumerie, bio et diététique, jouet
Professions libérales :	ostéopathes, dermatologues, huissier, spécialistes médicaux ...

Source : Annuaire des entreprises de France. 2010

PLU de Mussidan - Rapport de présentation



## c) L'activité industrielle

- ⇒ Malgré son passé de ville industrielle jusque dans les années 1980, cette activité est **aujourd'hui peu représentée**.
- ⇒ Elle représente cependant encore près de 20% des salariés travaillant sur Mussidan.
- ⇒ **L'entreprise Dubreuil** est la seule entreprise de construction de Mussidan mais elle est aussi le plus gros employeur avec 97 salariés. Elle s'est spécialisée dans l'adduction d'eau potable, l'assainissement, l'aménagement urbain et VRD. Elle est installée route de Bassy sur un site d'environ un hectare.
- ⇒ **L'entreprise LTP** situé rue de Bergerac travaille dans les travaux publics notamment les terrassements. Pour son activité, elle dispose d'un site de 0,7 ha.
- ⇒ **La Société d'exploitation « Gras Meuble »** comptabilise aujourd'hui 30 salariés. Son activité a fortement chuté avec le déclin industriel. Elle fabrique des meubles à l'usage des collectivités. Elle est établie rue de la Nouzillière sur un site de 1,5 ha. En plus de la production, elle possédait également un magasin pour de la vente de meubles aux particuliers. Cette activité de vente a cessé depuis peu. Son activité reste aujourd'hui aléatoire.
- ⇒ **L'Entreprise ATEMCO** est spécialisée dans la construction de modulaire industrialisé depuis 30 années (bungalows). Elle a acquis une notoriété nationale. Cependant, avec 50 salariés actuellement, ses effectifs ont beaucoup diminué au regard des 200 employés qui y travaillaient initialement. Cette entreprise est installée à proximité immédiate de la gare sur un site de 3,2 ha.
- ⇒ **La gare SNCF** qui dispose d'emprises importantes, conserve un petit atelier sur la commune de Mussidan : un dépôt, un local, un bureau et un garage. 5 agents sont présents pour assurer l'entretiens des voies entre Montpon-Ménestrol et Saint-Astier.



LTP



Ent Dubreuil



Gras Meuble



Entreprise ATEMCO



### 2.3.4. La localisation des activités

- ⇒ Au-delà d'une approche purement économique, il importe également, afin de bien satisfaire à la logique de réflexion d'un Plan Local d'Urbanisme, d'analyser les choix de localisation des différents établissements en fonction de leurs propres besoins.
- ⇒ La commune présente **un mode de développement ordonné autour du Bourg, et notamment de la rue de la libération et place de la liberté**. Cette concentration d'activités renforce l'intérêt d'un aménagement de qualité dans le centre bourg.
- ⇒ Les commerces situés dans le centre ont **peu de lisibilité** : un éparpillement, de nombreux commerces vacants et une image peu dynamique. Une **opération valorisation des façade** est en projet rue de la Liberté, rue Beaupuy et avenue Gambetta pour relancer la dynamique économique et le logement.
- ⇒ **L'opération de renouvellement urbain** (revalorisation des espaces publics) contribuera à conforter le commerce de centre-ville. La création de la ZAE a également permis aux commerçants du centre-ville de pouvoir s'étendre. Par conséquent, leur implantation dans la zone d'activité a évité l'implantation de grandes franchises commerciales (Duponteil, Besoli ...) qui auraient pu les fragiliser.

### 2.3.5. Les entreprises principales

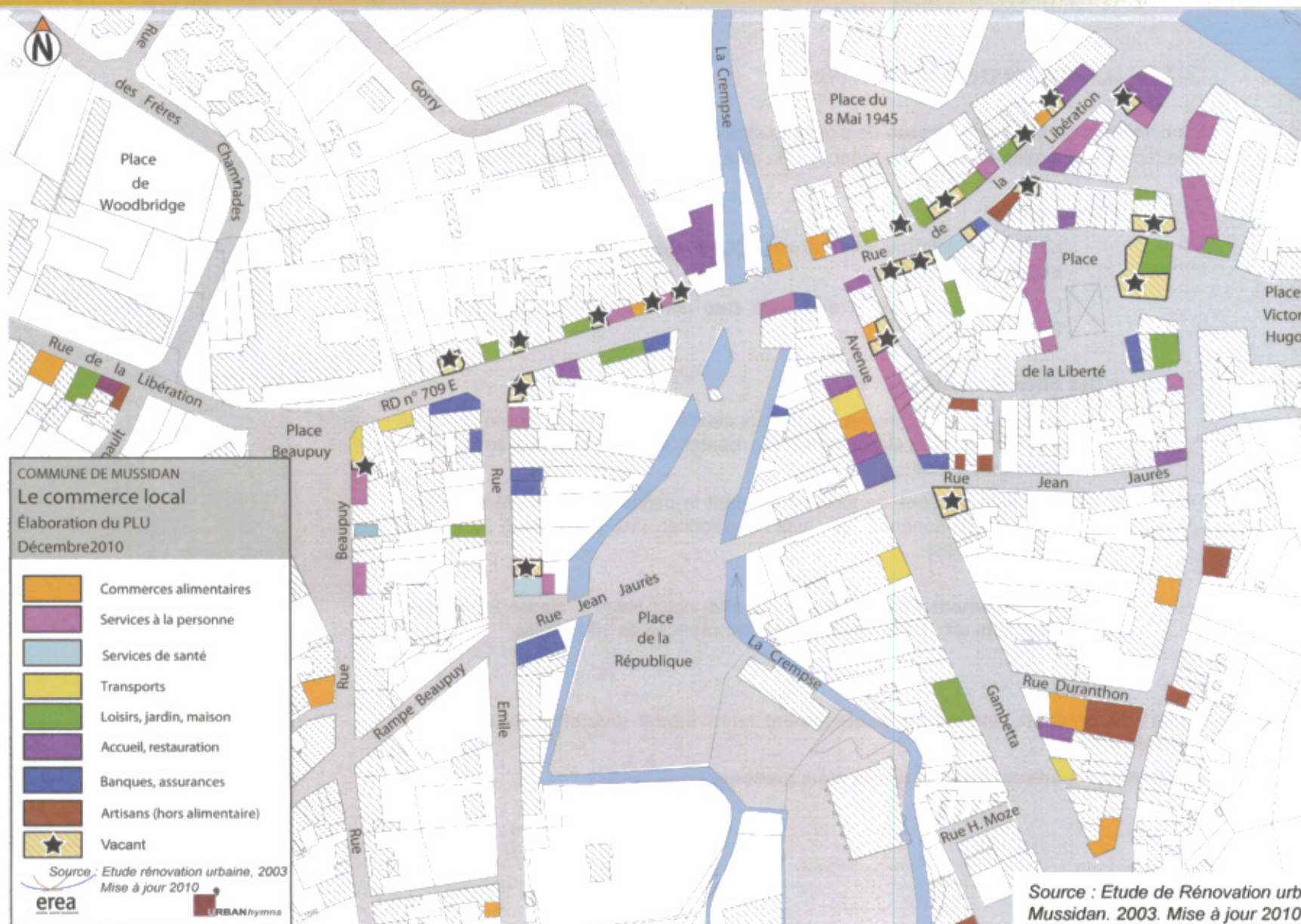
- ⇒ La commune de Mussidan compte **14 entreprises de plus de 5 salariés** dont 2 de plus de 50 salariés. Les entreprises importantes ont leur propre site. Les 11 autres entreprises se situent dans le centre-ville.
- ⇒ Ces 14 entreprises représentent à elles seules **près de 30% de l'emploi total de Mussidan**.

Les entreprises de plus de 5 salariés de la commune de Mussidan

Nom de l'entreprise	Domaine d'activité	Localisation	Effectif
ENT DUBREUIL	BTP	rue de Bassy	97
ATEMCO	Construction métallique	rue du Général de Gaulle	50
Ste d'Exploitation GRAS MEUBLE	Fabrication de meubles	rue de la Nouzillère	31
AMBULANCE MARTIN	Ambulances	rue des Basques	17
ETS BOTTON Frères	Artisanat : Chauffage	rue des Héros de la Résistance	10
J MARTIN TREPOINTES	Fabrication de sacs de voyage	rue Saint Agnan	9
BARTHEUTE	Pharmacie	rue Beaupuy	7
Pharmacie de la Halle	Pharmacie	rue de la Halle	7
Pharmacie de la Poste	Pharmacie	rue Emile Bazillou	6
LHERBAT	Boulangerie	rue Saint Georges	5
ETS GALTIER	Artisanat : Chauffage	rue de la Libération	5
Cop Sécurité	Gardiennage/Enquêtes	rue des Châtenades	5
-	Alimentation Générale	Pl. du 8 mai 1945	5
TOTAL			254

Source : Annuaire des entreprises de France. 2010







### 2.3.6. L' hébergement touristique

La commune de Mussidan dispose de plusieurs structures d' hébergement touristique sur son territoire. En effet, la commune propose une offre variée avec la présence de :

⇒ **Deux hôtels :**

- L'Hôtel du Midi (rue Villechanoux), classé deux étoiles : 6 chambres avec piscine et parking privé.
- L'hôtel-restaurant du Grand Café (rue Gambetta), hôtel de tourisme : 9 chambres

⇒ **Des gîtes et meublés :**

- 4 gîtes sur la commune, dont deux classés deux étoiles, un en cours de classement et un classé une étoile représentant une capacité de logement de 11 personnes.
- Plusieurs maisons en location pendant la période estivale : le moulin du Pic (16 personnes), un mas traditionnel (10 personnes), une villa (15 personnes) ...

⇒ **Un hébergement de groupe :** le « *centre Victor Hugo* », classé 2 épis avec 19 chambre dont un dortoir représentant une capacité de 100 places.

**Mussidan présente une offre d'hébergement relativement diversifiée et de qualité satisfaisante.**

**Son activité touristique est modérée mais présente un potentiel.**





## 2.4. L'activité agricole

*Cette analyse développe les éléments essentiels de l'agriculture à partir du Recensement Général de l'Agriculture de l'année 2000 (RGA 2000)<sup>1</sup>, seule source statistique générale disponible à ce jour, complétée par des entretiens. Rappelons que le ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche réalisera fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire français qui ne devrait pas être disponible avant 2012.*

### 2.4.1. Les activités et l'occupation du sol

- ⇒ **Mussidan n'est pas une commune agricole.** Elle possède une agriculture limitée du fait des faibles surfaces disponibles.
- ⇒ En 2000, selon le RGA, **seul 13% de son territoire** était occupée par l'agriculture. L'INSEE ne relevait que **4 agriculteurs exploitants** ayant un emploi sur le territoire.
- ⇒ **Aujourd'hui, il n'y a plus de sièges d'exploitation sur la commune.**
- ⇒ L'activité agricole est essentiellement **l'exploitation de superficie toujours en herbe (80% de la SAU). Le reste de la SAU est occupée par la céréaliculture.**
- ⇒ L'analyse cartographique des terres agricoles encore régulièrement exploitées montre un extrême morcellement des parcelles dont les plus importantes ne dépassent pas 3 ha.
- ⇒ Certaines de ces parcelles se situent au cœur du tissu urbain dans des zones vouées à la construction par le POS. On constat également que les espaces non bâtis du Sud de la commune ne sont plus que très ponctuellement mis en valeur par l'agriculture.

<b>Nombre d'exploitations</b>	<b>7</b>
Nombre de chefs exploitants et co-exploitants	7
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	11
Nombre total d'actifs sur les exploitations	6
SAU des exploitations	71 ha
Terres Labourables	14 ha
Superficies toujours en herbe	57 ha
Nombre total de vaches	c
Rappel : nombre d'exploitations en 1988	6

## 2.4.2. L'évolution aux cours des dernières décennies

- ⇒ La superficie des terres labourables a **diminué de près de 71% en 20 ans pour n'être plus que de 14 ha** (soit 0,4% de la superficie communale).
- ⇒ La production agricole se limite presque **uniquement à la culture céréalière** sur des superficies très limitées comme le montre la carte page ci-après (pas de vignes, pas de fraises ...).
- ⇒ **L'élevage bovin a quasiment disparu**. En 2010, il n'existe plus d'élevage mais uniquement de l'achat-revente.
- ⇒ L'élevage de **volailles** reste assez **limité**.

Terres labourables		
1979	1988	2000
48 ha	56 ha	14 ha

Cheptel (effectifs)		
1979	1988	2000
Bovins		
72	61	<i>Secret statistique</i>
Volailles		
144	235	117

## 2.4.3. Devenir de l'agriculture sur Mussidan

Depuis de nombreuses années l'agriculture est engagée dans un phénomène de disparition sur le territoire communal.

Le risque de la poursuite de la déprise agricole est très grand comme le montre la carte ci-après :

- ⇒ Une dissémination des terrains agricoles.
- ⇒ L'importance des prairies aujourd'hui uniquement vouées au fauchage.
- ⇒ L'élevage qui a aujourd'hui disparu sur la commune.

De nombreux propriétaires fonciers préfèrent attendre l'opportunité de vendre leurs terres comme terrains constructibles plutôt que de les cultiver.

Il n'est pas inutile de rappeler toutefois que sur un plan plus large, **le Pays Isle en Périgord** mène des actions pour contribuer au soutien du secteur agricole dont l'**opération de remise aux normes de l'abattoir de Mussidan** répondant à un fort besoin des agriculteurs locaux.

**Le futur zonage devra permettre de définir clairement ce qui demeurera réservé à l'agriculture.**





## 2

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

*Localisation des dernières terres agricoles encore exploitées sur la commune*



Source : mairie de Mussidan  
photo aérienne. 2010

## 2.5. Les enjeux

### 2.5.1. Les constats

- ⇒ Des zones d'activités intercommunales puissantes.
- ⇒ Un tissu commercial d'envergure intercommunale : tissu commercial développé et diversifié.
- ⇒ ... mais qui reste confronté à un problème de vacance des locaux commerciaux en centre ville.
- ⇒ Une disparition presque totale des mises en valeur agricoles.

### 2.5.2. Les enjeux

- ⇒ Poursuivre la politique d'accueil des entreprises sur la commune en privilégiant des implantations organisées.
- ⇒ Poursuivre le développement de l'équipement en commerces et services mené depuis plusieurs années, en privilégiant le centre ville.
- ⇒ Comment conserver une activité agricole, et notamment d'élevage, sur la commune pour le devenir de cette économie mais aussi préserver la biodiversité et les paysages de prairies ?
- ⇒ Quelles politique touristique et de loisirs ?







La structure urbaine et son organisation

La répartition des logements à l'échelle intercommunale

L'évolution du parc communal

Les caractéristiques du parc communal

Un parc de logements sociaux en développement

Les enjeux

### 3.1. La structure urbaine et son organisation

#### 3.1.1. Quelques éléments de l'histoire de Mussidan

##### a) L'étymologie

L'étymologie de Mussidan est particulièrement intéressante puisque d'origine celtique, « *Muc* » signifiant trou, cachette (d'où Muche) et « *Do* » forme réduite de dunom ou donum qui signifie colline (dune).

Mussidan, anciennement « *Muechydan* » ou « *Moueissido* » ou « *Muyssido* » ou « *Mussidannum* » voulant dire « *cachette dans le trou de colline* » ou « *refuge dans le grand rocher* », c'est à la masse rocheuse sur laquelle l'église Notre Dame du Roc est édifiée que Mussidan doit son nom et son origine.

##### b) Les origines

Aldagérius rebâtit vers 950 les ruines du bourg de « *Moysida* » détruit par les Normands en 849. Il y construisit un château qui fut par la suite détruit en 1569 par les catholiques pour en déloger les protestants. Le castrum de Mussidan a donc été établi au confluent de la Crempse et de l'Isle au bord du plateau des « *Châtenades* ». Au pied du château s'élevait une seconde enceinte qui couvrait notamment l'actuelle place Victor Hugo. L'ensemble était isolé de la ville et de l'église par de profonds fossés et contrôlait un important passage routier et fluvial.

##### c) Les grandes étapes

Deux facteurs vont sans doute jouer un rôle de plus en plus important dans l'expansion de Mussidan. Dès le XVII<sup>ème</sup> siècle, le commerce tenait une grande place dans les activités de la région. Non seulement les foires et les marchés y voyaient se conclure nombre de transactions, mais le négoce y offrait des produits venus de partout, fruits exotiques, poissons de mers, tissus d'ailleurs...

L'Isle a longtemps été navigable. Ainsi, en 1244, le Comte du Périgord construisit, à l'aval du monastère de Vauclaire, un port destiné à recevoir les marchandises circulant par voie d'eau. Un acte de 1305 évoque une série de travaux pour faciliter les circulations sur la rivière. Les aménagements terminés au XIX<sup>ème</sup> siècle ont permis au transport de marchandises d'atteindre 18 000 tonnes en 1847.

Les importations comprenaient du blé, de l'avoine, de la houille, du sel, du sucre et du tabac. Les exportations étaient du bois, du fer, de la pierre de taille, de la terre de porcelaine. La ville de Mussidan créa un port juste en amont de l'embouchure de la Crempse. Le trafic s'y maintint jusqu'en 1914.



Dans la deuxième moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, la région possède toujours une agriculture prospère et les activités artisanales vont prendre une extension qui annonce les formes industrielles du siècle suivant, qu'il s'agisse de forges en activités sur la Crempse, des fabriques de scies, des poteries et tuileries de Beauronne ou Saint-Géry, des ateliers de tissage ou des tanneries.

Le 29 mars 1823, piétons, cavaliers, charrettes et animaux peuvent emprunter un nouveau pont de bois. L'ouvrage reconstruit en pierre est opérationnel à partir de 1840.

Une voie ferrée est ouverte entre Coutras et Périgueux. Le premier train, comportant 9 wagons, est parti de Périgueux le 20 juillet 1857 à 5h55... Nous traversons de nouveau l'Isle sur un magnifique pont à cinq arches et nous entrons dans la gare de Mussidan. La communication ferroviaire d'Est en Ouest s'ajoute donc aux voies routières et fluviales. Plus tard, une ligne d'Angoulême à Bergerac fera de Mussidan un nouveau carrefour.



Armes de Mussidan : d'Azur à un cheval levé sur sa queue, un dragon, le tout d'Or surmonté de France.



MUSSIDAN (Dordogne) - Avenue Gambetta



MUSSIDAN (Dordogne) - Grande Rue



MUSSIDAN (Dordogne) - La Halle



### 3.1.2. Morphogénèse

L'implantation initiale de Mussidan repose sur trois fondements principaux :

- ⇒ Une position de carrefour (Nord-Sud et Est-Ouest).
- ⇒ La traversée de l'Isle et la confluence avec la vallée de la Crempse.
- ⇒ Une porte stratégique calée contre le coteau calcaire. Mussidan est une « *ville-gué* » constituée de deux noyaux organisés de part et d'autre de la Crempse.

La ville récente s'est développée sur les parties les plus planes du territoire (les vallées de la Crempse et de l'Isle) en lien avec des activités économiques réclamant l'utilisation de l'eau, puis s'est étendue sur les coteaux pour profiter du panorama sur l'Isle.

Jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les parties urbanisées correspondent principalement à deux ensembles :

- ⇒ Le bourg dense cantonné sur un point de franchissement de l'Isle qui se développe de façon rationnelle à la croisée de voies convergentes.
- ⇒ Les villages dispersés au cœur de l'espace agricole (corps de fermes, petits écarts).

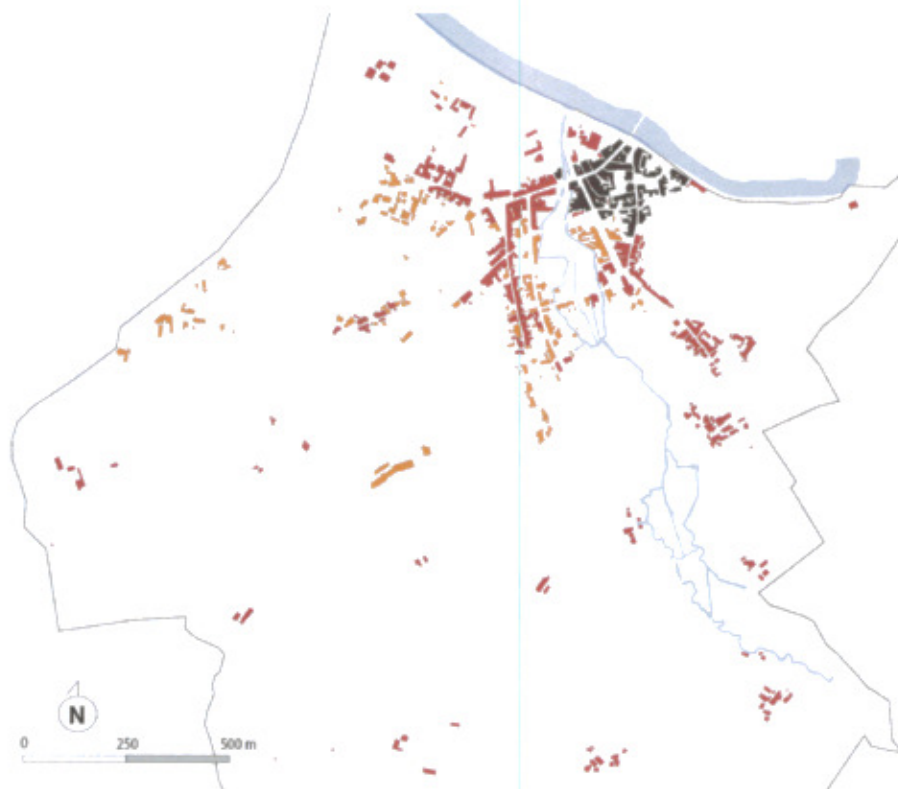
L'intérêt du centre ancien tient dans son organisation urbaine « *héritée* » où le tracé des voies incurvées et parallèles séparent des îlots bâtis très denses. L'originalité de cette composition s'exprime aussi par les nombreuses places et placettes qui viennent aérer le tissu urbain.

Ces formes répondent à des fonctions différentes :

- ⇒ La ville répond à une logique d'échange et de commerce.
- ⇒ Les villages et hameaux tirent parti de l'espace agricole.

Le XX<sup>ème</sup> siècle est caractérisé par une forte croissance urbaine qui s'accroît à partir de 1950. La consommation d'espace est décuplée et les extensions résidentielles enveloppent aujourd'hui quasiment tous les villages (« *Séguinou* », « *La Grave* », « *Le Maine* », « *La Freunie* »).

**Ainsi, la structure urbaine de Mussidan est issue de la juxtaposition d'ensembles construits à diverses époques.**



- Centre initial (logique défensive)
- Croissance de la ville médiévale et des villages (logique commerciale et agricole)
- Densification de la fin du XIXème



- Le bâti ancien
- Extension résidentielle du milieu du XXème
- Extension résidentielle de la fin du XXème
- Grand bâtiment d'activités ou équipements





**Séguinou : l'exemple d'un village noyé par l'urbanisation contemporaine**

### 3.1.3. Typologie et composition urbaine

Mussidan illustre parfaitement les problèmes posés par l'explosion urbaine et le développement des couronnes périurbaines composées principalement d'ensembles disparates fonctionnant souvent indépendamment les uns des autres.

Cet état de fait invite à repenser l'aménagement du territoire communal :

- ⇒ L'organisation des centralités.
- ⇒ Les connexions inter-quartiers.
- ⇒ La hiérarchisation et la complémentarité des vocations.
- ⇒ La mise en valeur du milieu naturel et des espaces publics ponctuant les espaces urbanisés.
- ⇒ ...

Aujourd'hui, les marges de manœuvre sont particulièrement réduites. En effet, en une quarantaine d'années, Mussidan s'est remplie et avec ce processus disparaissent rapidement les dernières marges de manœuvre foncières qui permettraient des adaptations structurelles essentielles. Le PLU est l'occasion d'engager un travail de recomposition urbaine.

L'analyse qui suit propose un descriptif de la morphologie des différentes composantes du tissu urbain (le centre ancien, les hameaux, les extensions urbaines récentes, les activités économiques et les grands équipements, les espaces publics et les entrées de ville) pour en comprendre la constitution, les traits à respecter et leurs capacités à évoluer. Elle guide en grande partie l'organisation du règlement graphique (zonage) des zones urbaines et les prescriptions du règlement écrit.



## a) Le centre ancien

PERIODE	Bâti traditionnel de type maison de ville datant d'avant 1880.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	80 à 100 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives (formations d'îlots).
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Implantation en continuité, à l'aplomb des voies (espace-rue fermé et espace public caractéristique).
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments atteignant R+2 au niveau des quartiers les plus denses et R+1 en s'éloignant du cœur de ville. Percements réguliers des façades. Présence fréquente d'un balcon. Toits à deux ou trois pans (environ 30 %).
DIVERS	Coloris variables des portes et des fenêtres. Tuiles de tons mélangés. Utilisation de la pierre de taille pour les façades sur rue. Commerces en rez-de-chaussée et logements à l'étage.
ENJEUX	<b>Maîtriser les opérations de réhabilitation et les interventions sur les façades.</b>



Vue aérienne du castrum



Cadastre napoléonien de 1826



Rue Emile Bazillou



Rue Saint-Georges



Place Victor Hugo



Avenue Gambetta

## b) Les hameaux

Les différents hameaux sont les suivants :

- ⇒ « Séguinou ».
- ⇒ « La Freunie ».
- ⇒ « Le Moulin du Pic ».
- ⇒ « Barraud ».
- ⇒ ...

PERIODE	Bâti ancien lié à l'exploitation agricole (à l'origine entouré de terres agricoles et aujourd'hui rattrapé par l'habitat pavillonnaire).
OCCUPATION DE LA PARCELLE	40 à 80 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation le plus souvent en limites séparatives. Parcelle réduite dans le contexte d'un parcellaire agricole plus large. Recherche d'orientations favorables.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	A l'aplomb de la voirie ou en retrait.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments atteignant fréquemment R+1. Percements réguliers des façades et sobriété générale des volumes. Toit à deux ou quatre pans (environ 30%).
DIVERS	Coloris variables des portes et des fenêtres. Tuiles à tons mélangés (ardoise occasionnelle). Utilisation de la pierre de taille pour certaines façades, et moellons de pays enduits ou non pour les dépendances. Un mur de clôture percé d'un portail délimite parfois la propriété.
ENJEUX	<b>Assurer des possibilités d'évolutions cohérentes de certains volumes non destinés initialement à l'habitat. Préserver l'intégrité du contexte paysager conditionnant la perception de ce bâti.</b>



Vue aérienne de la vallée de la Crempse et du Moulin Pic



Cadastre napoléonien de 1826



Le Moulin du Pic



### c) Les extensions urbaines récentes

Ce nouveau mode d'urbanisation se distingue par son caractère « *opportuniste* », rompant avec les modalités traditionnelles d'organisation du bâti et de structuration de l'espace (en relation avec un bourg ou un hameau).

Cette logique a bien évidemment des conséquences esthétiques sur l'aspect des paysages car l'architecture employée répond à la reproduction de modèles standardisés et industriels qui banalisent l'espace et noient l'identité locale.

Les conséquences sont aussi fonctionnelles notamment en ce qui concerne la mise en œuvre et la gestion de la voirie et des réseaux

A Mussidan, le marqueur principal des phénomènes d'urbanisation qui se sont mis en place depuis une cinquantaine d'années, c'est la rapidité, l'ampleur et l'empreinte spatiale de leur développement.

D'un point de vue général, on peut considérer que les villes, les bourgs et les villages sont nés de conditions favorables rencontrées localement (qualité du terroir, contacts des terroirs, présence d'un point d'eau, d'un carrefour de voie, axes de transports et de déplacements,...). Le bâti s'est lentement sédimenté, intrinsèquement lié au cadre qui l'a vu naître.

Avec l'augmentation des performances des moyens de transports, de la demande en matière première et en produits de consommation courante, les liens entre lieux de production et lieux de consommation se sont imperceptiblement distendus. Pour le dire vite, un phénomène similaire a corrélativement touché la main d'œuvre, celle-ci préférant dissocier géographiquement sphère professionnelle et sphère social. La diminution du coût des déplacements, la spéculation et la pression foncière, la révolution des modes constructifs ont fait le reste dispersant là où les réseaux le permettaient une population en quête de nature et de paysage.

C'est finalement en très peu de temps que la relation intime au site s'est muée en opportunisme foncier.

Il ne s'agit pas d'entrevoir comme unique solution le recours à des modes constructifs traditionnels au risque de leurs inadaptations au standard du confort moderne, mais plutôt de mettre en place les conditions de nature à retisser le lien entre la construction et le contexte dans lequel elle se met en place.

En ce qui concerne l'urbanisation récente, elle constitue la phase la plus consommatrice d'espace. Ces ensembles, sous la forme de lotissements la plupart du temps fermés sur eux-mêmes, se sont développés au contact des propriétés agricoles en colonisant ponctuellement les sites de pentes importantes.

L'architecture reste standardisée, l'aspect monotone, entrant en contact parfois de manière brutale à la fois avec l'urbanisation ancienne et les terres agricoles. Ce type d'orientation architecturale et fonctionnelle parvient à une nouvelle étape de son développement : du lotissement au quartier (notion émergente) prenant en compte la qualité des espaces publics, la favorisation des pratiques piétonnes, la connexion à l'existant, en somme une vision plus composite de ce que doit être l'urbain.

Mussidan expérimente depuis plusieurs années les inconvénients d'un développement urbain important et non maîtrisé. La hiérarchisation du réseau de voirie est l'une des problématiques récurrentes de ce développement spontané :

- ⇒ Congestion des circulations dans le centre du fait de la convergence des voies de transport posant aussi la question de la qualité des perceptions sur le bourg ancien.
- ⇒ Effet « entonnoir » en entrant dans Mussidan par le Nord (RD 709).
- ⇒ Liaisons transversales de quartiers périphériques à quartiers périphériques.

PERIODE	Bâti contemporain (XXème siècle)
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 à 60 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation au milieu de la parcelle ou en limite de propriété. On relève de nombreux cas de maisons jumelées et plus récemment des ensembles en continuité.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voirie
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Hauteur variable entre 1 et 2 niveaux (voir R+1,5 pour les maisons des années 30 à 60. Toit à deux ou quatre pans (environ 30%). Présence de maisons-villas des années 30 à 60 et modèles contemporains standardisés
DIVERS	<b>Système de voies à la fois traversante et en impasse.</b> Utilisation majoritaire des enduits de ton clair. Murets, clôtures ou arbustes délimitant strictement les parcelles. Présence d'annexes (garages et piscine) Végétation d'accompagnement disparate.
ENJEUX	<b>Connecter ces ensembles à leur contexte urbain et définir des relations cohérentes avec leur environnement naturel et agricole.</b>





Vue aérienne



#### d) Les activités économiques et les grands équipements

Mussidan a une longue histoire industrielle. Jusqu'à dans les années 1980, plusieurs entreprises importantes y étaient installées. Il ne reste aujourd'hui plus que l'entreprise ATEMCO (fabricant de bungalows) et les Meubles GRAS.

Du point de vue des équipements, le pôle d'équipements des « Châtenades » (collège, gymnase) et le site de la maison de retraite constituent un motif particulier d'organisation urbaine.

La qualité et le calibre des équipements de la ville de Mussidan se doivent d'être évalués à l'échelle d'un large bassin de vie, en retrait des grandes agglomérations (Périgueux et Bergerac).

Mussidan constitue le cœur d'un ensemble de communes rurales largement conquises ces dernières années par l'urbanisation et l'arrivée de populations nouvelles sollicitant *de facto* la mise en place de services répondant à la variété des aspirations (sport, culture, santé,...) et des contextes sociologiques (enfants, adolescents, adultes, sans emplois,...), à l'égal du mode de vie des grandes agglomérations.

Mussidan joue donc un rôle affirmé de ville-centre qui doit doublement assumer son statut :

- ⇒ La recherche d'une cohérence « interne » en réponse aux enjeux de l'aménagement du territoire local (déplacements, organisation des centralités, des fonctions) et aux besoins de la population communale.
- ⇒ Le positionnement à une échelle plus vaste, celle du bassin de vie, nécessitant d'intégrer d'autres problématiques telles que les déplacements à l'échelle départementale, le développement urbain et démographique des communes riveraines dont les choix politiques impactent les orientations stratégiques des élus de Mussidan.

Les équipements publics sont essentiellement présents à l'intérieur et au contact du centre ancien. Les équipements scolaires définissent deux pôles d'attraction à l'échelle de la ville. Notons que les écoles sont étroitement liées au fonctionnement du centre (problématique de congestion) alors que le collège, plus en retrait, bénéficie d'un contexte plus aéré, plus riche de marges de manœuvre.



PERIODE	Seconde moitié du XXème siècle.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 à 60 %.
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation au milieu de larges parcelles.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voirie.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Volumes parallélépipédiques. Quelques volumes plus recherchés pour les équipements publics. Toits plans et à pente.
DIVERS	Percements irréguliers. Utilisations de bardages métalliques, préfabriqués. Couleurs variables des enduits et des bardages. Clôtures et végétation d'accompagnement disparate et peu valorisante dans certain cas. Présence d'enseignes publicitaires.
ENJEUX	<b>Des volumes d'activités véhiculant parfois une image dégradée.</b>



Vue aérienne : ATEMCO

Les bâtiments de l'entreprise  
ATEMCO

Le collège des Châtenades

### e) Les espaces publics

La vallée de la Crempse constitue encore aujourd'hui l'armature du centre-ville, le lien entre les deux anciens quartiers et l'ouverture sur la vallée de l'Isle.

Elle est marquée par le vaste espace central de la place de la République et les cheminements piétons entre la piscine, la salle des fêtes et son esplanade. Le réseau des canaux de la Crempse crée un dédale d'eau et de cheminements piétonniers mal identifiés.

Depuis cet axe urbain et paysager de la Crempse s'organisent plusieurs liaisons transversales, et notamment un dédale de ruelles piétonnes vers la vieille ville médiévale par l'avenue Gambetta et la place de l'église.

Les caractéristiques et les qualités des espaces publics sont variables d'un secteur à l'autre du territoire communal.

Le cœur ancien bénéficie de la présence de nombreuses placettes qui mettent en scène l'architecture de certains édifices et aèrent un tissu particulièrement dense :

- ⇒ Place Beaupuy
- ⇒ Place Victor Hugo
- ⇒ Place de la Liberté (Les Halles)
- ⇒ ...

Ces espaces sont généralement marqués par la présence d'arbres monumentaux. La plupart du temps, il s'agit de vieux platanes. Place Victor Hugo, c'est un chêne qui l'été, couvre le sol de son ombre. L'intérêt des compositions urbaines est toutefois altéré par l'omniprésence des véhicules en stationnement.



La place de la République est véritablement le cœur de la ville. C'est la grande place du centre-ville qui accueille encore quelques fêtes et foires, mais dont la vocation essentielle aujourd'hui est le stationnement. La présence de la ceinture des canaux de la Crempse, soulignée par le rideau de platanes taillés n'est malheureusement pas mis en valeur par le traitement banalisé du sol en enrobé et par les stationnements organisés jusqu'au ras de l'eau. Cet espace majeur de grande qualité paysagère doit être requalifié pour servir de levier à la redynamisation du centre-ville. Tout en conservant sa fonction de place publique, de lieu de stationnement, il peut aussi devenir une promenade de découverte de la Crempse, un espace public piétonnier valorisant le cœur de la ville, un lien entre les quartiers.

L'avenue Gambetta, par sa largeur, offre à ses abords de larges trottoirs. Cependant, ici comme ailleurs, les emprises dédiées à la voiture (places de parking et voirie) confèrent un aspect et un usage avant tout routier et motorisé.

On comprend alors que la fluidité des déplacements piétons dans le centre de Mussidan est largement conditionnée par l'hégémonie automobile. C'est sans doute ici l'un des axes de réflexion du PLU.

Les quartiers les plus récents de Mussidan sont marqués par la rareté des espaces publics à destination des riverains ou des autres usagers des lieux. Dans la plupart, des cas, le trottoir et/ou la mince bande enherbée accompagnent la voirie des ensembles pavillonnaires. Les cheminements doux n'existent pas.



Place Beaupuy



Place de la République



Place de la Liberté accueillant les Halles



Avenue Gambetta



Voies desservant les quartiers pavillonnaires

#### f) Les entrées de ville

Depuis le contournement de Mussidan par la RD 6089, route Bordeaux - Périgueux, l'entrée dans la ville se fait au niveau du pont, au carrefour avec la RD 709 qui descend du Nord.

Cette entrée est peu lisible et manque de qualité, elle est traitée de façon routière, la RD 6089 étant très large (15 à 20 mètres) au détriment du traitement piétonnier de la façade urbaine sur la vallée de l'Isle. Pourtant, cette façade de Mussidan ne manque pas de qualités architecturales notamment vers Périgueux : façades anciennes, remparts, jardins en terrasse, grottes dans le coteau calcaire.

L'entrée dans la ville se fait par la rue de la Libération, « *goulot d'étranglement routier* », rue peu large et en déshérence commerciale, qui donne une image peu valorisante de Mussidan.

Les entrées de ville depuis l'ancienne route de Bordeaux ou de Sainte-Foy-la-Grande traversent le tissu périurbain pavillonnaire sur de longues distances et ne permettent pas d'identifier clairement le centre-ville.

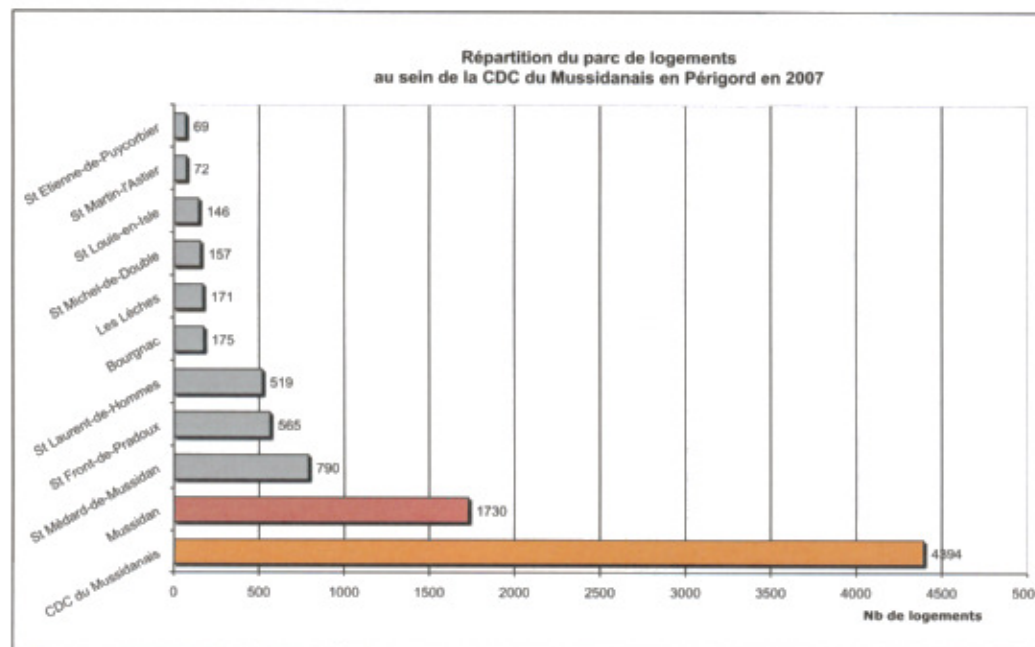
L'entrée par la route de Bergerac, la RD 38, est une arrivée agréable par le vallon de la Crempse. Au sortir de l'autoroute, c'est cette voie que l'on prend, celle qui permet véritablement d'entrée dans le territoire et d'en découvrir les facettes paysagères. La qualité de la mise en scène de cet axe est donc primordial pour l'image que souhaite délivrer Mussidan.



### 3.2. La répartition des logements à l'échelle de la Communauté de Communes

#### Un parc de logements essentiellement concentré sur Mussidan et Saint-Médard-de-Mussidan

- ⇒ La Communauté de Communes du Mussidanais recensait **4 394 logements en 2007**, dont près de **40% situés sur la seule commune de Mussidan**.
- ⇒ Saint-Médard-de-Mussidan, avec 790 logements soit 18% du parc intercommunal, constitue le deuxième pôle d'habitat. Saint-Front-de-Pradoux et Saint-Laurent-des-Hommes comptabilisent environ 500 logements chacune.
- ⇒ Les autres communes, d'une taille bien moindre, comptent toutes moins de 180 logements.
- ⇒ **Le parc de logements apparaît très inégalement réparti à l'échelle de la Communauté de communes avec une concentration de plus de 80% des logements sur quatre communes.**
- ⇒ **Mussidan apparaît bien comme le pôle urbain local avec près de 1 730 logements.**

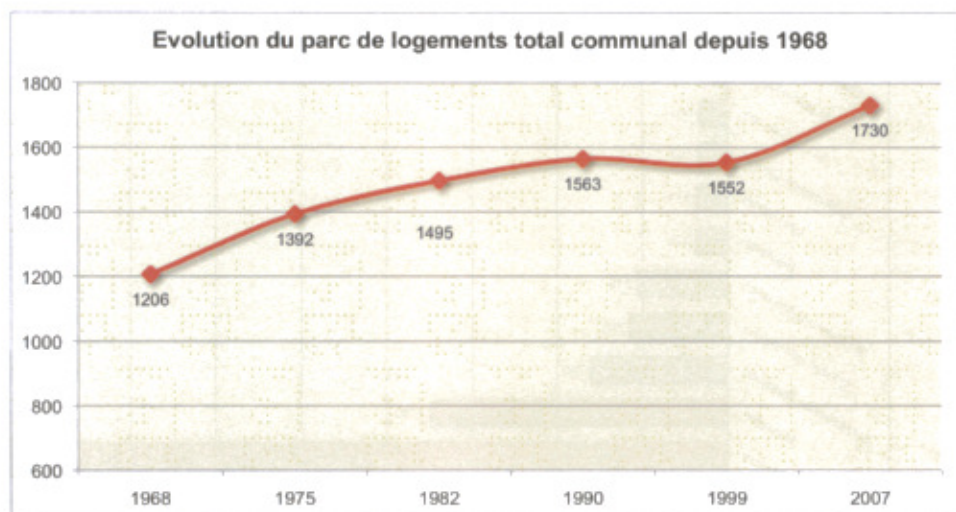


Source : INSEE - RGP 2007

### 3.3. L'évolution du parc communal

#### 3.3.1. Un parc communal en progression continue

- ⇒ À la différence de l'évolution démographique marquée par une régression depuis 25 ans, **le parc de logements de Mussidan est marqué par une croissance soutenue depuis 40 ans**. En effet, le parc de logements communal a connu **une hausse de 30% depuis 1968** (soit la création de 525 nouveaux logements).
- ⇒ **Non seulement, elle demeure en hausse en dépit d'une baisse continue de la population depuis 1982, mais depuis 1999, on constate une accélération de la production** (cf. carte des PC).
- ⇒ **Le rythme de la construction s'accélère sur la dernière période** : + 10% entre 1999 et 2006 contre - 0,7% entre 1990 et 1999.



Source : INSEE - RGP 2007

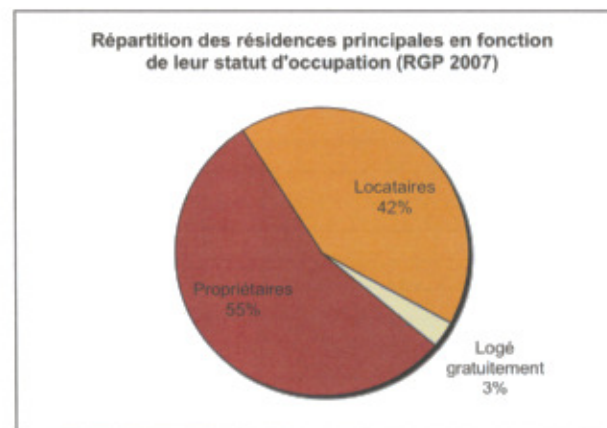
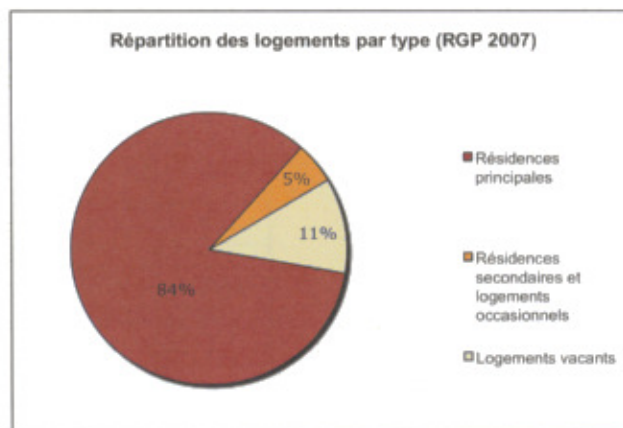
- ⇒ Cette production de logement relativement importante conjuguée à la baisse sensible de la population témoigne d'un phénomène classique de « *décohabitation* » se traduisant par la baisse de la taille moyenne des ménages (voir paragraphe 1.2.2. ).
- ⇒ Mais, elle pose également la question de la vacance du parc et de sa salubrité.



### 3.4. Les caractéristiques du parc communal

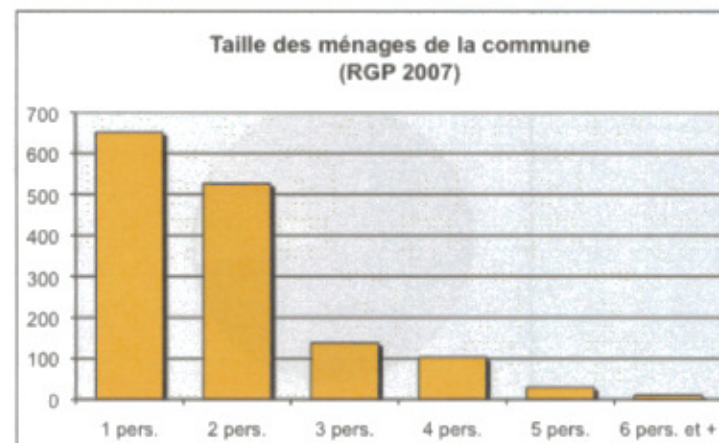
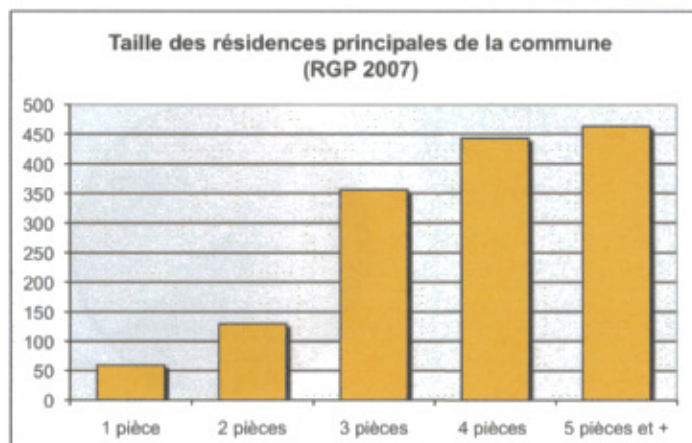
#### 3.4.1. Un parc essentiellement constitué de résidences principales occupées par leurs propriétaires

- ⇒ L'offre en logement est composée d'une grande majorité de **résidences principales** (84% des logements) de type **maison individuelle** (76%).
- ⇒ Toutefois, **le parc de logements communal tend à se diversifier** :
- En effet, Mussidan compte **375 appartements** en 2007, ce qui représente 21,7% du parc total, soit trois fois plus qu'en 1999 (1999 : 140 logements collectifs, soit 9% du parc total).
  - Parallèlement, Mussidan accueille **611 logements locatifs** en 2007, représentant 42% du parc de résidences principales contre 535 logements locatifs, soit 39% des résidences principales en 1999. **Il s'agit d'un chiffre important, peu fréquent dans une ville de cette taille.**
  - Mussidan joue ici pleinement son rôle de commune centre puisqu'elle regroupe 61% des appartements et près de 85% des locatifs de la Communauté de Communes à elle seule.
- ⇒ **Mussidan présente donc un profil particulier pour une ville de cette taille, en termes de structure de parc de logements.**



### 3.4.2. Les logements et la taille des ménages

- ⇒ Rappelons que la population communale est composée d'une majorité de **ménages de petite taille** (81% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes).
- ⇒ Le parc de logements est, par contre, centrée sur des **logements de moyenne et grande taille** (63% des logements comptent 4 pièces ou plus).
- ⇒ Une inadéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages peut donc être évoquée de prime abord. Toutefois, il est important de noter que la demande de logements la plus forte aujourd'hui porte sur des 3 à 4 pièces. Ainsi, bien que la taille des logements puisse apparaître très largement dimensionnée vis-à-vis de la taille des ménages occupants ou demandeurs, cela relève grandement d'un fait culturel, d'une pratique sociale propre en milieu rural où l'usage de l'espace bâti et non bâti est naturellement plus extensif qu'en milieu urbain.
- ⇒ Toutefois, les évolutions structurelles de la population (vieillesse) et celles des conditions d'accession au logement (envolée des coûts) invitent à réfléchir sur une diversification de l'offre.





### 3.4.3. Un parc ancien essentiellement constitué avant 1949

Une analyse générale de l'âge du parc permet **d'apprécier les mécanismes de l'urbanisation** à long terme dans la zone d'étude.

Le graphique met en avant deux phénomènes :

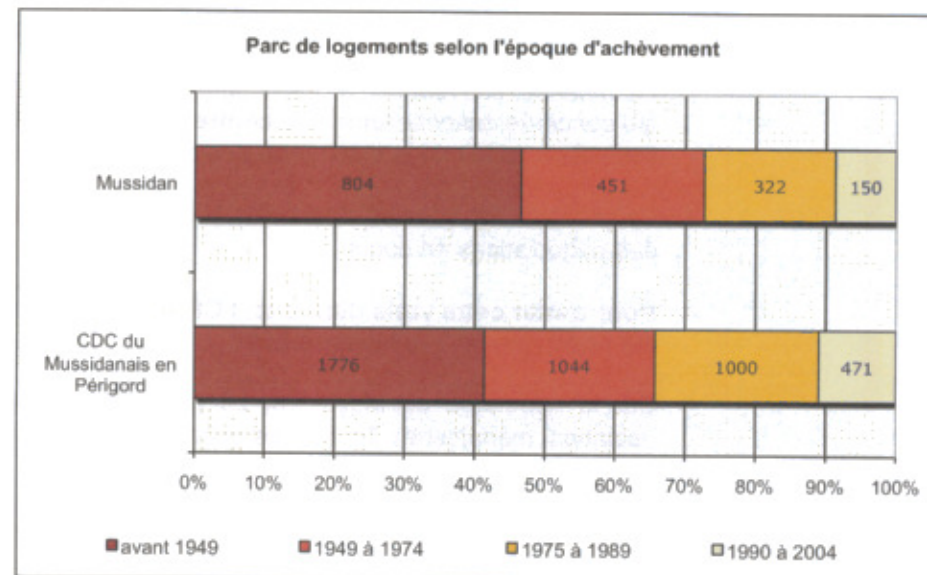
- ⇒ D'une part, la présence d'un **parc ancien** correspondant au noyau historique (47% des logements ont été construits avant 1949).
- ⇒ D'autre part, le **rajeunissement progressif du parc** avec près de 27 % des logements construits après 1975.

Les logements de Mussidan présentent approximativement la même structure que le parc intercommunal avec cependant un parc ancien plus marqué.

En effet, 41 % des logements de la CDC ont été construits avant 1949 et 34 % après 1975.

La commune de Mussidan présente un parc de logements assez déséquilibré avec un parc de logement très ancien lié à son centre historique. L'âge de ce parc entraîne des enjeux importants de restructuration et de rénovation.

La taille restreinte de la commune et la crise industrielle des années 1980 ont également limité le développement du parc communal.



Source : INSEE - RGP 2006

## 3.4.4. Une vacance importante

- ⇒ La commune recense **de nombreux logements vacants (195 en 2007 soit 11,3 % du parc) et/ou insalubres. Ce phénomène est en augmentation** (123 en 1999 soit 8% du parc).
- ⇒ La vacance, souvent liée à l'insalubrité, constitue donc un phénomène relativement important qui concerne essentiellement **le centre ancien**. En effet, de nombreux logements des étages sont vides du fait de la disposition des parcelles et du problème de stationnement.
- ⇒ La vacance est souvent due à des problèmes de transaction, des successions difficiles ou des négociations en cours.
- ⇒ **Pour traiter cette vraie difficulté, l'OPAH** de l'ensemble de la Moyenne Vallée de l'Isle avait été prolongée en 2004 jusqu'à 2007.
- ⇒ Sur la commune de Mussidan, 29 propriétaires ont été aidés pour réaliser les travaux (isolation, menuiserie). Toutes ces opérations ont été réalisées ou terminées.
- ⇒ En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, 26 immeubles sont concernés soit 55 logements. Fin 2007, 37 logements étaient réalisés ou terminés.
- ⇒ **L'OPAH a permis une certaine revitalisation du centre ville**, mais est loin d'avoir résorbé le stock. Elle a ainsi montré la difficulté de mobiliser les propriétaires et de monter des opérations répondant aux demandes (taille des logements, absence de jardins privés...).
- ⇒ D'autre part, **Mussidan a été la première ville de la Dordogne à instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, s'appliquant aux logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis plus de 5 ans.
- ⇒ Toutefois, même si le rythme reste trop faible, des **opérations de renouvellement récentes** et réussies voient progressivement le jour, notamment une opération « *locomotive* » avec l'immeuble « *Garrigue* », avenue de la Libération.

**Le problème de la vacance reste donc un enjeu majeur en matière de politique d'habitat et de revitalisation du centre ville à Mussidan.**





### 3.5. Un parc de logements sociaux en développement

#### 3.5.1. Le contexte réglementaire : Le volet « Habitat » de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) complétée par la Loi Droit au Logement Opposable (DALO)

L'article 55 la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus 3 500 habitants situées dans des unités urbaines de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de proposer au moins 20% de logements sociaux (parmi les résidences principales). Si ce n'est pas le cas, ces communes devront s'acquitter d'une participation financière par logement « manquant » et par an. La loi permet que cette participation soit reversée à une structure communautaire dans le cas où un PLH aurait été approuvé (ici le Pays). L'objectif est d'inciter les communes à mieux gérer la programmation et la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre communautaire.

**Mussidan ne dépassant pas le seuil des 3 500 habitants au recensement de 2007, elle n'est pas contrainte de proposer un taux de logement social au moins égal à 20% des résidences principales.**

#### 3.5.2. L'offre sur Mussidan

##### a) L'offre existante

Selon les services communaux, la commune compte **159 logements sociaux, soit 11% des résidences principales** (1 451 résidences principales selon le RGP 2007). Ces logements qui composent principalement de petites opérations sous forme **d'appartements dans de l'ancien réhabilité** sont répartis sur **neuf sites** dans le centre de Mussidan. En tout état de cause, il s'agit d'une offre relativement importante eus égards aux caractéristiques de la ville.

Ce parc social est partagé de la manière suivante entre les différents gestionnaires :

- ⇒ 38 logements avec Domofrance.
- ⇒ 119 logements avec le bailleur départemental « *Horizon Habitat* ».
- ⇒ 2 logements avec la Communauté de Communes.

Le bailleur départemental « *Horizon Habitat* » représente à lui seul près de 75 % de l'offre communal.

**Ces logements restent à proximité immédiate du bourg, proches des équipements, commerces et services. L'état des logements est d'un bon niveau, compte tenu de leur date récente de construction. L'intégration physique et sociale de ces opérations semble réussie.**



Source : Mairie. 2007



### 3.6. Les enjeux

#### 3.6.1. Les constats

- ⇒ Un parc de logements en progression.
- ⇒ Un parc principalement ancien et parfois insalubre.
- ⇒ Un marché du logement plus diversifié que dans les villes similaires malgré la prédominance de la maison individuelle de type pavillonnaire.
- ⇒ Un parc social important pour une ville de la taille de Mussidan.
- ⇒ Un manque de logements de petite taille.
- ⇒ Un nombre important de logements vacants dans le centre ville de Mussidan.

#### 3.6.2. Les enjeux

- ⇒ Poursuivre la diversification de l'offre en matière de logements (taille et statut) notamment vers les logements collectifs et de petite taille et en conservant la part déjà importante de logements locatifs.
- ⇒ Poursuivre le développement raisonné d'un parc locatif social (taille, type et localisation).
- ⇒ Poursuivre la réhabilitation (lutte contre la vacance et l'inconfort) pour un meilleur fonctionnement du marché immobilier : nécessité de reconquérir les logements vacants au cœur de Mussidan.
- ⇒ Engager une réflexion sur les formes d'habitat à développer plus diversifiées et moins consommatrices d'espace.









L'évolution de la construction sur  
les 10 dernières années

La consommation d'espace

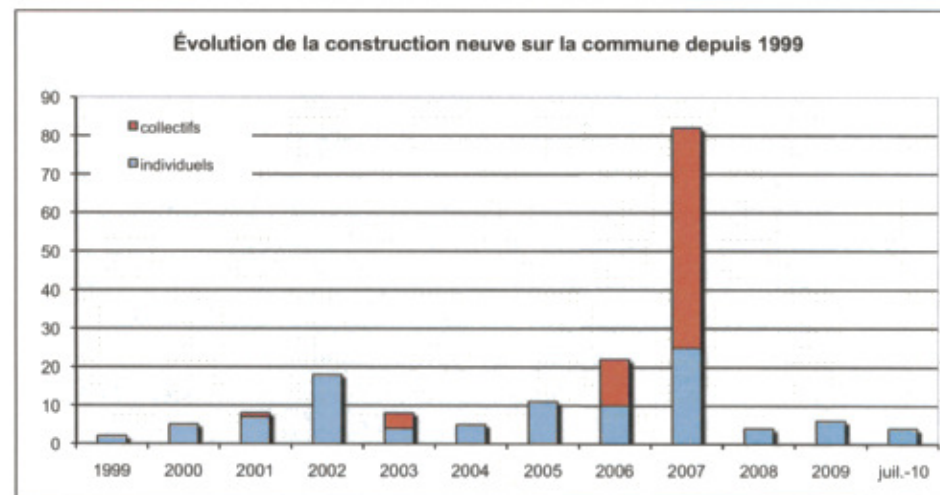
Les réserves du POS

Les enjeux

### 4.1. L'évolution de la construction sur les 10 dernières années

#### 4.1.1. Un rythme de construction modéré

- ⇒ On relève 175 nouveaux logements entre 1999 et juillet 2010, soit **près de 15 logements par an en moyenne**.
- ⇒ **Un pic de la construction est constaté sur les années 2006-2007** lié à la réalisation d'opérations groupées et de collectifs.
- ⇒ Les données PERVAL (issue des statistiques notaires. 2010) constatent la même évolution sur le secteur de Périgueux :
  - **Une forte augmentation d'achat de logements** entre 2005 et 2007 (environ + 15%/an).
  - **Un ralentissement des achats ces dernières années avec un taux négatif entre 2009 et 2010** pour les maisons et les appartements anciens.
  - **Des prix de terrains à bâtir en légère baisse** : 29 900 euros pour un terrain entre 900 et 1 500 m<sup>2</sup>.



Source : DREAL - Sitadel

Le territoire s'urbanise modérément sur les 10 dernières années, compte tenu du manque de disponibilités foncières. Cette urbanisation périphérique est plutôt consommatrice d'espace.

Plusieurs opérations restent localisées hors de la ville. L'enjeu du PLU est donc de maîtriser l'extension urbaine et de structurer le développement urbain autour du bâti existant.

Le cœur du centre ville offre toutefois, comme on l'a vu, des logements disponibles, mais en mauvais état (possibilité de reconversion de commerces en logements, vacance de logements dans le centre).



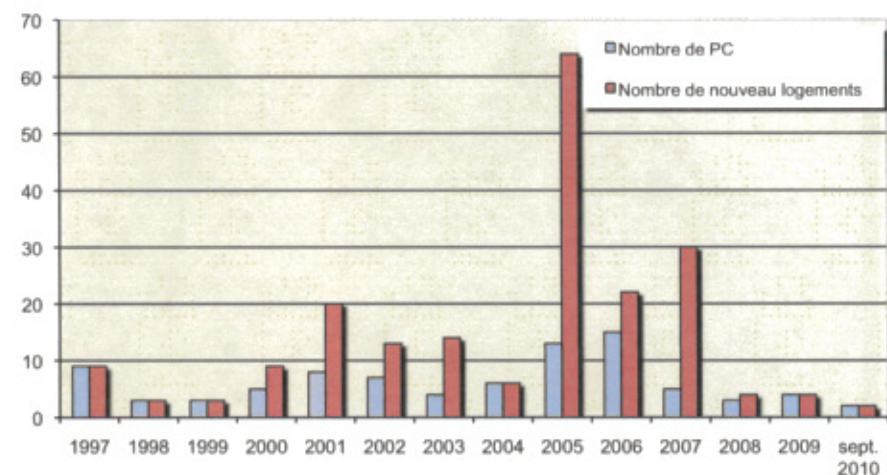
#### 4.1.2. Les permis de construire sur les dix dernières années

- ⇒ Si on analyse la **localisation des permis de construire** de logement sur la commune ces dix dernières années, on constate :
  - Une première phase de construction proche de la Gare (années 1997-1998).
  - Une deuxième phase en première couronne (années 1999-2004).
  - Une troisième phase le long des axes routiers et l'apparition d'opérations groupées en dents creuses à proximité de la rue de Bassy (années 2005 à nos jours).
- ⇒ Sur l'ensemble des nouveaux logements construits au cours des 10 dernières années, **les trois quarts ont été réalisés en habitat individuel de type pavillonnaire**.
- ⇒ **Les créations de logement effectuées en centre ville correspondent à des réhabilitations de bâtis anciens et donc à la valorisation alliée à la revitalisation du quartier médiéval.**

Les réalisations récentes sont majoritairement denses, sur des parcelles inférieures à 600 m<sup>2</sup>. Elles témoignent d'un phénomène nouveau de diminution de la taille moyenne des lots sous l'effet du renchérissement constant des terrains à bâtir.

Avant 2005, les opérations groupées étaient peu présentes sur la commune engendrant une hétérogénéité du parc. Les constructions nouvelles tendent cependant aujourd'hui à s'éloigner du centre ville.

Évolution de la construction sur les 10 dernières années



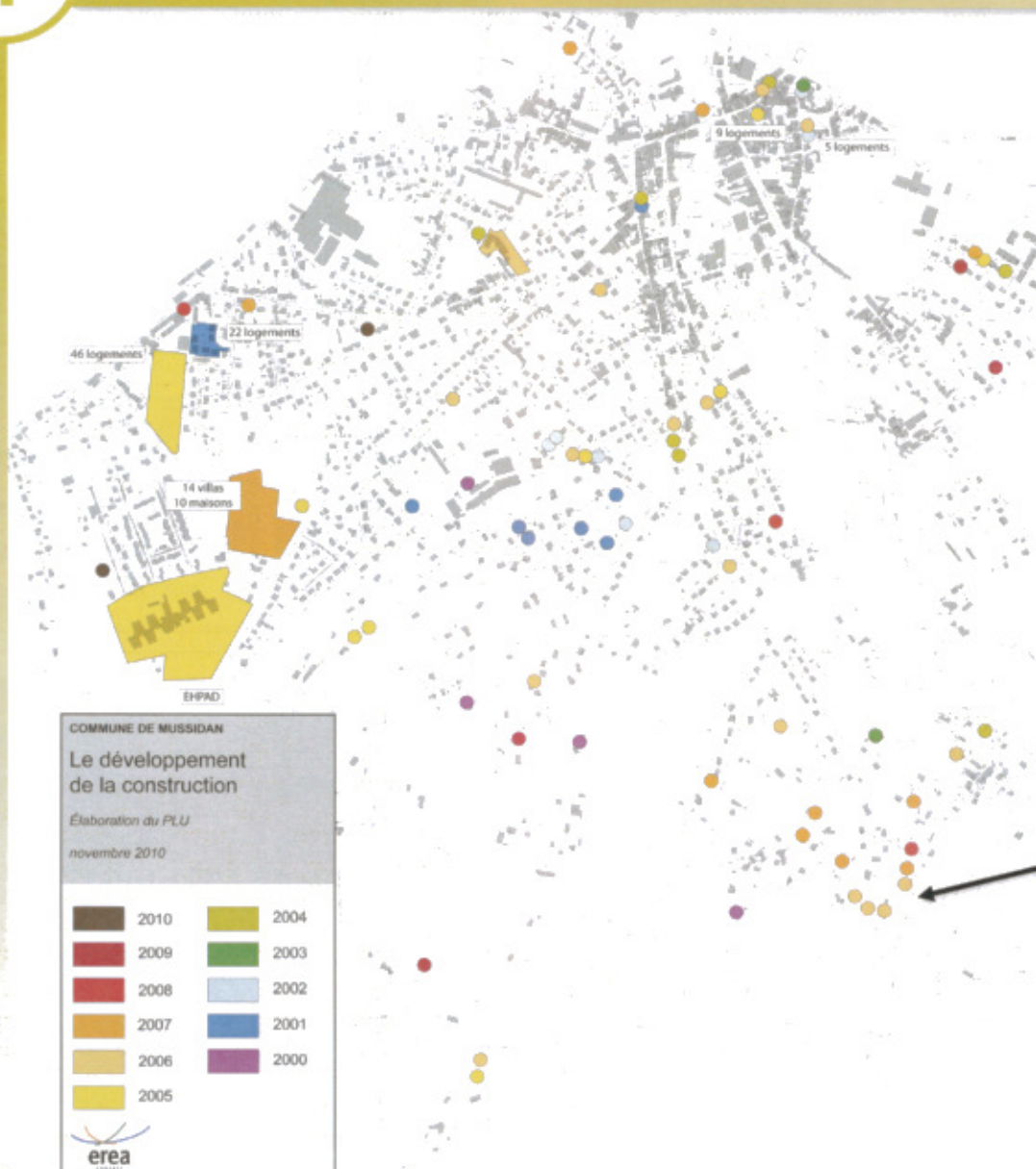
Source : registre municipal des permis de construire



Opération d'habitat groupé : 46 logements

# 4

## DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION



COMMUNE DE MUSSIDAN

Le développement  
de la construction

Élaboration du PLU  
novembre 2010

erea






URBANhymns



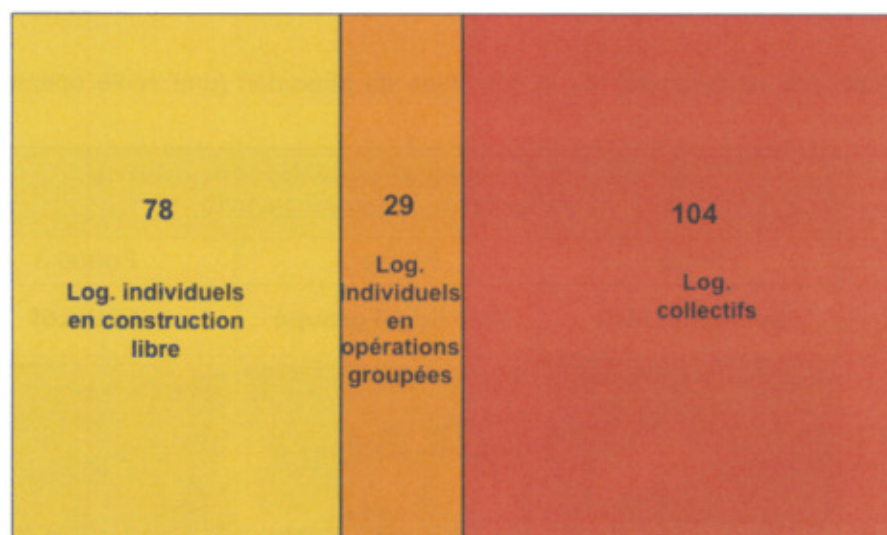
## 4.2. La consommation d'espace

- ⇒ A chaque forme urbaine correspond une densité moyenne plus ou moins importante. Sur la commune, la **répartition des formes urbaines apparaît équilibrée** : les constructions individuelles (libre et groupé) représentent 49% de la production de logements.
- ⇒ On assiste à une **sur-représentation des opérations collectives effectuées dans le centre-ville** avec la réhabilitation des bâtiments anciens en plusieurs logements. Ce type de développement résidentiel induit une consommation faible d'espace (associée à la forme 3).
- ⇒ La consommation d'espace, ces 10 dernières années, est pourtant en augmentation par rapport aux années précédentes car les opérations au sein du tissu urbain sont contrebalancées par le développement de l'habitat individuel libre dans les hameaux sur de très grandes parcelles.
- ⇒ Le développement sous forme de lotissement n'est toutefois pas représentatif sur la commune de Mussidan (une seule opération en 10 ans).

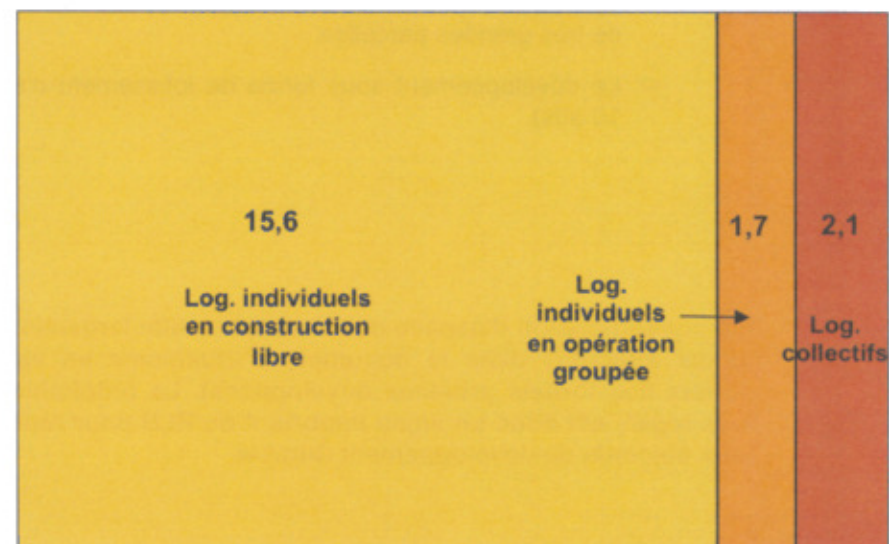
La consommation d'espace par l'habitat résulte largement des choix effectués dans le document d'urbanisme en vigueur (choix des formes urbaines développées). La redéfinition de ces règles est donc un enjeu important du PLU pour répondre aux objectifs de développement durable.

Construction neuve, densité et forme urbaine entre 1997 et septembre 2010		
Forme 1	Forme 2	Forme 3
Individuel libre	Individuel groupé	Collectif
		
2 000 m <sup>2</sup> par log. soit 5 log./ha	600 m <sup>2</sup> par log. soit 15 log./ha	200 m <sup>2</sup> par log. soit 45 log./ha
37%	14%	49%
		
51% des constructions (17,3 ha)		49% des constructions (2,1 ha)

211 logements construits entre 1997 et 2010...



... pour 19,4 hectares consommées





### 4.3. Les réserves foncières du POS antérieur

Le POS affiche plusieurs réserves vouées à l'extension de l'habitat sur la commune.

- ⇒ Quatre zones sont destinées à un développement à court terme (zones 1NA du POS). Il n'y a aujourd'hui qu'une seule zone qui a été utilisée pour la reconstruction de l'EHPAD.
- ⇒ Il n'existe pas de réserves affichées à long terme.
- ⇒ On note surtout l'existence en périphérie de deux vastes zones NB destinées à une urbanisation peu encadrée ou « *mitage* », aujourd'hui supprimées par le Code de l'Urbanisme en raison de leurs effets négatifs sur la consommation des terres naturelles et agricoles. Ces zones ne se sont aujourd'hui que partiellement remplies et il y subsiste encore de nombreuses capacités d'accueil.

**En tout état de cause, au vu des évolutions du Code de l'Urbanisme, sous l'effet notamment des loi « Grenelle », il importe de revoir à la baisse le périmètre de ces zones NB, d'autant que la plupart des terrains n'y sont pas raccordés à l'assainissement collectif.**



### 4.3. Les enjeux

#### 4.3.1. Les constats

- ⇒ Un rythme de construction modéré.
- ⇒ Des réhabilitations en centre-ville.
- ⇒ Une consommation d'espace faible liée à la construction d'opérations favorisant le collectif, même si l'habitat individuel pure se développe dans les hameaux.
- ⇒ Encore beaucoup d'espaces disponibles dans le POS actuel.

#### 4.3.2. Les enjeux

- ⇒ Favoriser la mixité sociale et la densité.
- ⇒ Développer des formes urbaines différentes de l'habitat individuel pure sur certains secteurs.
- ⇒ Lutter contre l'extension des hameaux qui tend à se faire de manière extensive.
- ⇒ Privilégier une ouverture à l'urbanisation en continuité du bâti existant et dans les dents creuses pour stopper le morcellement du territoire.







### Le réseau viaire

- ⇒ Analyse du réseau viaire
- ⇒ L'accidentologie
- ⇒ Le stationnement

### Le train

### Les transports collectifs

- ⇒ Le réseau départemental
- ⇒ Les circuits scolaires

### Les modes doux

### Les enjeux

## 5.1. Le réseau viaire

### 5.1.1. Analyse du réseau viaire

Mussidan se caractérise par une position de carrefour entre Agen et Angoulême (axe Nord/Sud) ainsi que Bordeaux et Clermont-Ferrand (axe Ouest/Est).

#### a) Un axe principal : la RD 6089

- ⇒ Située à environ 30 km de Périgueux, Mussidan est traversée par l'ancienne RN 89 devenue aujourd'hui la RD 6089. Cet axe structurant est, depuis 2000, doublé par l'autoroute A 89 reliant Bordeaux à Lyon via Périgueux.
- ⇒ Cette voie de circulation traverse la commune sur sa partie Nord et constitue **une déviation du centre bourg** depuis 1976 permettant de limiter le trafic de transit à l'intérieur de Mussidan.
- ⇒ Malgré le doublement de cette voie par l'autoroute A 89, la RD 6089 absorbe un **trafic moyen journalier significatif compris entre 5 300 et 5 500 véhicules par jour**, deux sens confondus. De part sa position de carrefour, **ce trafic est en constante augmentation**.

### Les grandes infrastructures routières





## b) Un réseau dense de voies primaires

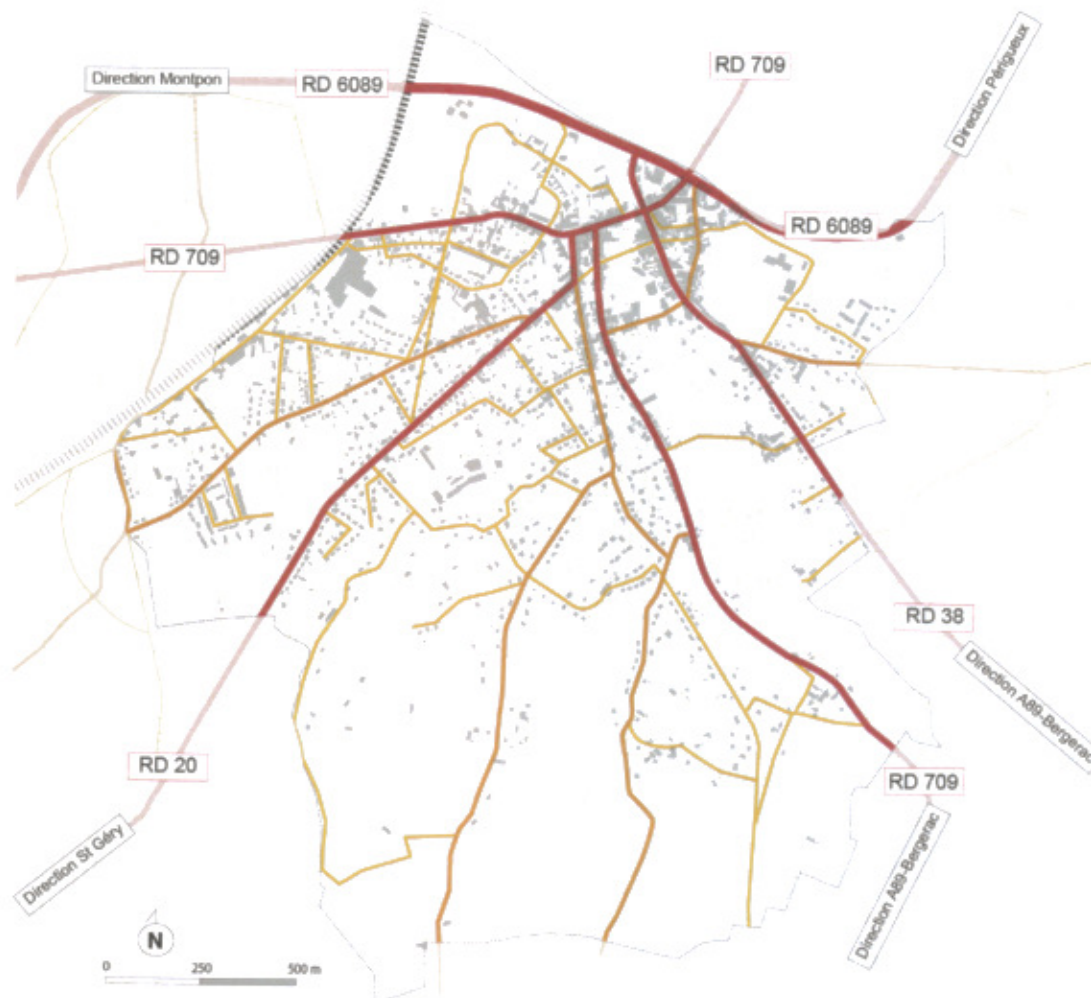
⇒ La commune possède un réseau de voirie principal relativement performant avec la présence de cinq **routes départementales**. La trame viaire est de type rayonnant avec un centre situé à l'**intersection entre plusieurs axes principaux du Périgord** :

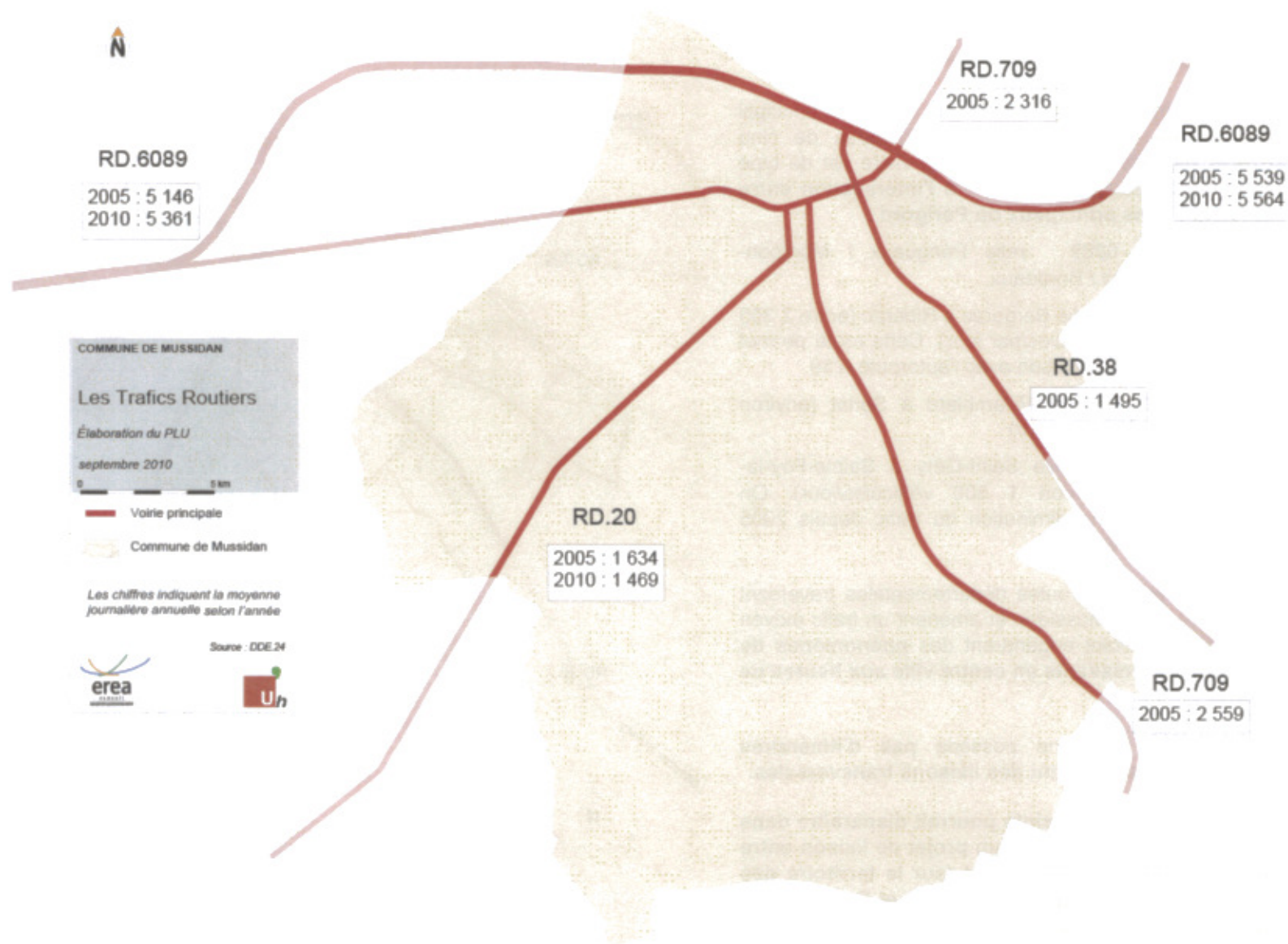
- La **RD 6089** relie Périgueux / Montpon-Ménestérol / Bordeaux.
- La **RD 709** relie Bergerac à Ribérac (entre 2 300 et 2 500 véhicules/jour). Cette route permet également la liaison avec l'autoroute A 89.
- La **RD 38** relie Villamblard à Sarlat (environ 1 500 véhicules/jour).
- Les **RD 20** relie Saint-Géry à Sainte-Foy-la-Grande (environ 1 500 véhicules/jour). On constate une diminution du trafic depuis 2005 sur cette voie.

⇒ Les trois dernières routes départementales traversent le centre-ville de Mussidan et amènent un trafic moyen journalier important engendrant des **phénomènes de congestion croissants en centre ville aux heures de pointe**.

⇒ Cette trame viaire ne possède **pas d'itinéraires concentriques assurant des liaisons transversales**.

⇒ Toutefois, cette contrainte pourrait disparaître dans les années à venir puisqu'un projet de liaison entre la RD 709 et la RD 38 à l'Est (sur le territoire des communes de Bourgnac, Mussidan et Sourzac) est en cours d'étude à la Direction des Routes du Conseil Général.







## c) Un réseau secondaire et tertiaire complexe mais incomplet

- ⇒ Se superposant à cette première trame viaire, la commune dispose d'un **réseau secondaire qui reste peu développé et qui ne relie pas les voies du réseau primaire**. En effet, ce réseau secondaire non structurant n'est connecté qu'au réseau départemental de troisième catégorie.
- ⇒ Enfin, le **réseau tertiaire reste important**. Il permet un **maillage assez complexe pour relier les différents quartiers**. Une partie de ce **réseau est** constituée de petites rues isolées et non connectées (voies internes des lotissements) qui **entraînent un certain cloisonnement des secteurs d'habitat** sans lien avec les espaces environnants.
- ⇒ **Les rues situées en centre-bourg** connaissent **des emprises assez étroites** entraînant des difficultés de déplacements tant en termes de circulation routière et de stationnement que de circulation des modes doux. Les voies les plus concernées sont : la rue de la Libération, la rue Beaupuy, la rue des Héros de la résistance, la rue des Arzens (Cf. *Etude de Rénovation Urbaine de Mussidan. 2003*).

## d) Des carrefours entraînant des problèmes de sécurité

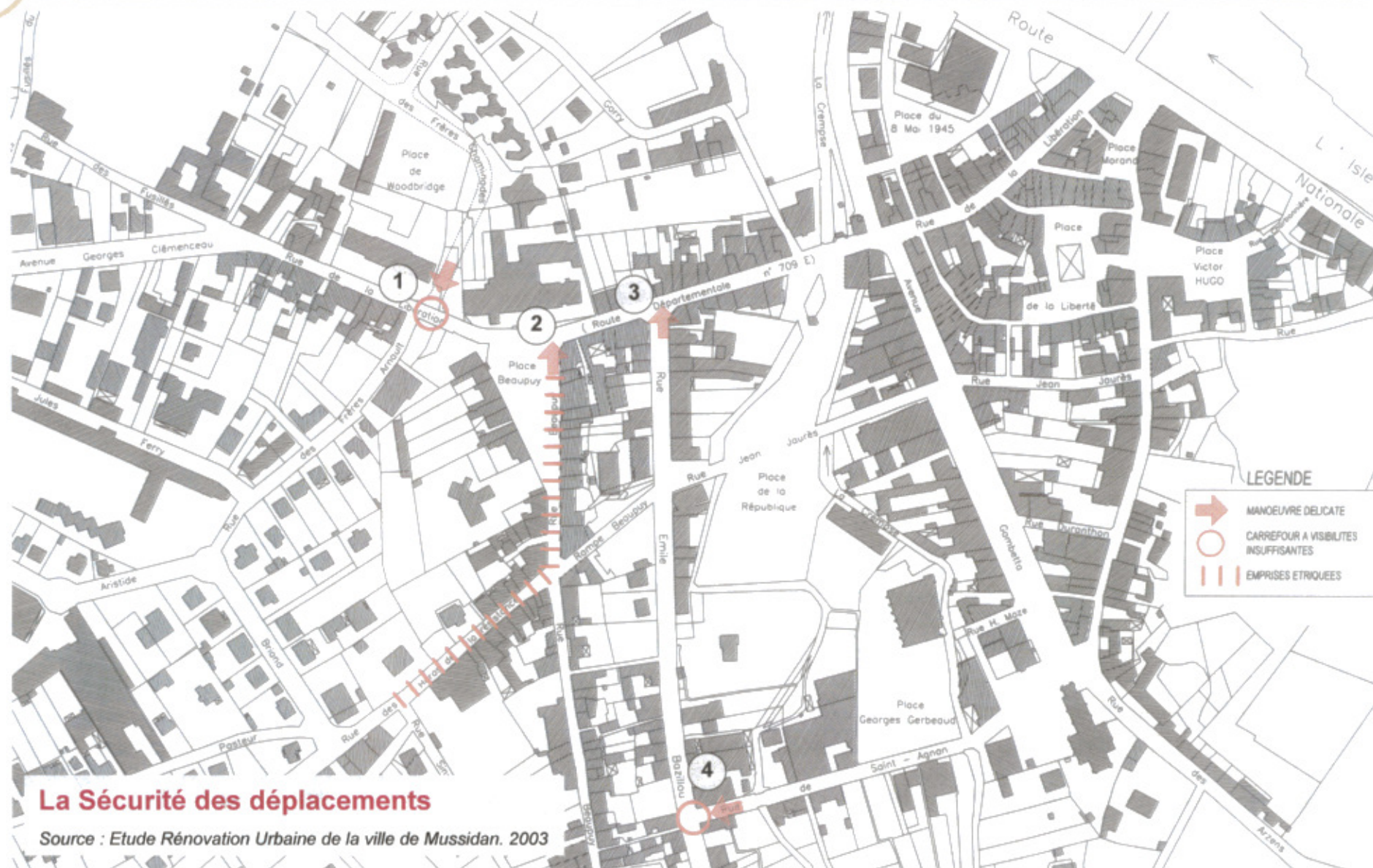
L'étude de rénovation urbaine de Mussidan effectuée en 2003 a mis en avant quatre types d'insuffisances qui restent toujours d'actualité :

- ⇒ Des géométries étriquées entraînant des difficultés de manœuvre pour les poids lourds et des impossibilités de loger des voies spécialisées (tourne-à-droite ou tourne-à-gauche). Ces manques d'aménagement engendrent des bouchons aux heures de pointe : carrefours 2 et 3 (voir carte page ci-après).
- ⇒ Des régimes de priorité inadaptés qui entraînent une insertion des flux sur les voies prioritaires difficiles : carrefours 2 et 3.
- ⇒ Des triangles de visibilité insuffisants provoquant des difficultés d'insertion : carrefours 1 et 4.
- ⇒ Une lecture délicate du carrefour rendant son fonctionnement complexe (absence d'îlots séparateurs et de signalisation) : carrefour avenue Georges Clémenceau / voie d'entrée ZI et Avenue George Clémenceau / rue du Maréchal Joffre.

## e) Des vitesses parfois excessives

- ⇒ L'étude de rénovation urbaine a également relevé **trois secteurs où la vitesse moyenne est trop importante** : la RD 6089 dans le sens Libourne/Périgueux au droit du carrefour de la ZI, la route de Sainte-Foy-la-Grande dans le sens entrant et la route de Bergerac dans le sens entrant. Cette vitesse excessive est notamment due à **un manque de perception d'entrée d'agglomération**.







## f) Plan de circulation

- ⇒ Le plan de circulation de la ville ne comporte pas de dispositions particulières. « Afin de résoudre quelques dysfonctionnements, certaines rues ne pouvant pas assurer toutes les fonctions urbaines ont été mises en sens unique ou dépourvues de stationnement longitudinal » (étude de rénovation urbaine de Mussidan – 2003)
- ⇒ « L'ensemble de ces dispositions permet de résoudre quelques difficultés affectant les circulations inter-quartiers et le stationnement. Mais la plupart ne peuvent apporter de réponse aux besoins induits par le trafic de transit interurbain. »

## g) Des voies bruyantes

- ⇒ L'autoroute A 89 est reconnue comme voie bruyante de catégorie 1. Une bande de 300 m délimitant les secteurs affectés par le bruit est donc identifiée à l'intérieur de laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique en application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit. Toutefois, elle n'impacte pas de zones bâties de Mussidan.
- ⇒ au regard de l'arrêté préfectoral du 18 avril 2008 modifiant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne (routes départementales), la RD 6089 est classée en catégorie 4 de la limite communale (côté Sourzac) à la RD 709 et de la sortie de Mussidan à sa limite communale (côté Saint-Médard-de-Mussidan). Cette route est classée en catégorie 4 de la RD 709 à la sortie de Mussidan..

## h) Des voies classées à grande circulation

- ⇒ Des voies soumises à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme : les RD 6089, 709 et 709E1, voies classées à grande circulation (décret n°2010-578 du 31 mai 2010).

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autres de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) ».*

Ces reculs peuvent être réduit par la réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

On notera que la RD 6089 est largement concernée par ce classement dans la plus grande partie de sa traversée de la commune. À l'inverse, la RD 709E1 est entièrement en espaces urbanisés tandis que seule la section Sud de la RD 709 est concernée par l'obligation de recul.

**La commune de Mussidan bénéficie une bonne lisibilité à une échelle régionale et nationale grâce à sa desserte importante en infrastructures routières.**

**Le maillage communal est dense en doigts en gant. Le maillage tertiaire et les connexions inter-quartiers sont à améliorer. La morphologie urbaine engendre quelques problèmes de sécurité et de transit du trafic.**





Source: Etude Rénovation Urbaine de la ville  
de Mussidan. 2003



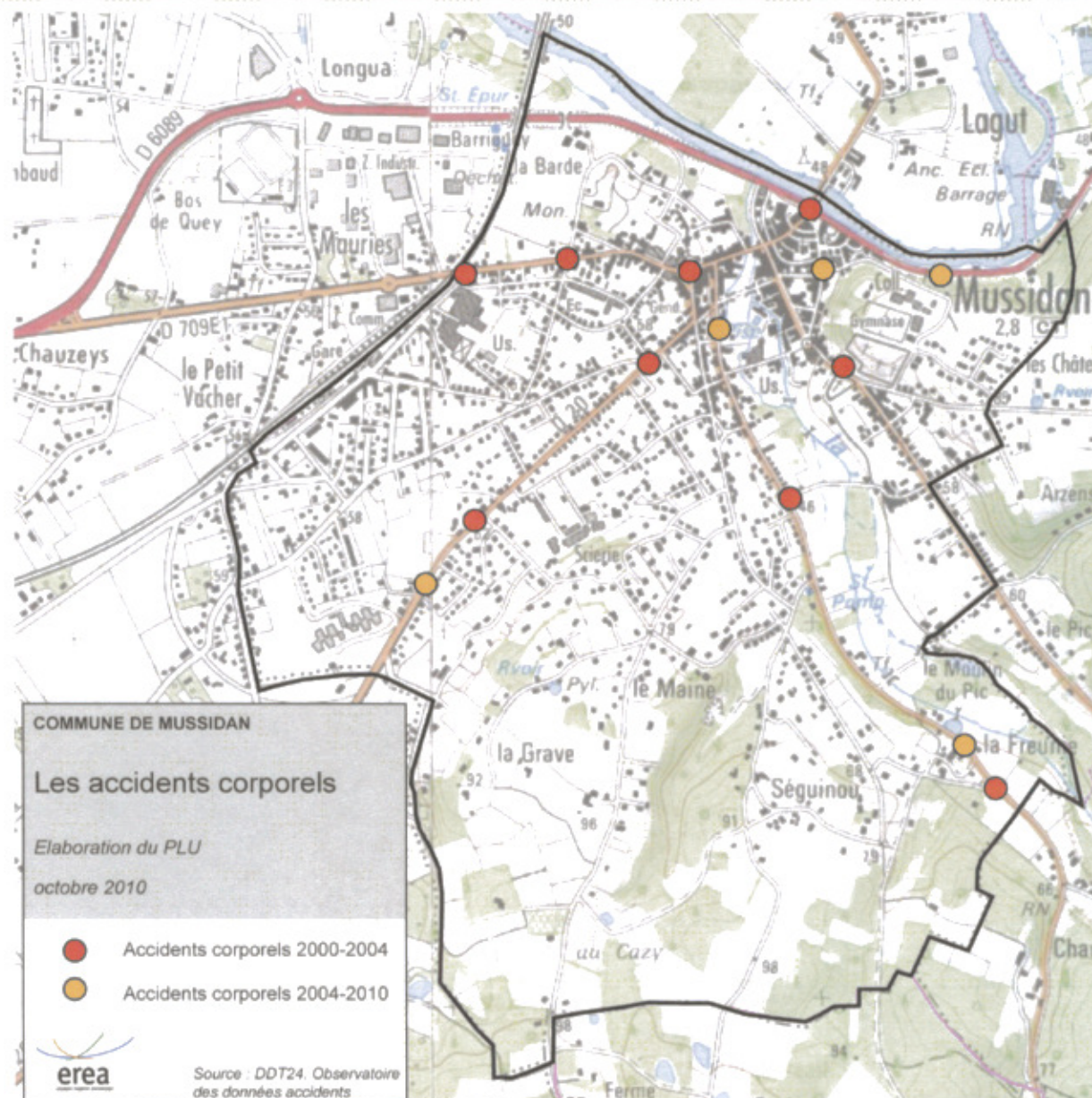
### 5.1.2. L'accidentologie

- ⇒ Entre 2000 et 2010, il a été recensé **19 accidents ayant entraîné des blessés ou des morts** sur la commune de Mussidan.
- ⇒ Ces accidents ont pour la plupart eu lieu sur une chaussée normale, le jour.
- ⇒ Entre 2004 et 2010, sur les personnes impliquées, **2 ont été tuées dont un piéton**, 5 hospitalisées (dont un piéton) et 2 non hospitalisées. Les accidents répertoriés sont donc dangereux.
- ⇒ Sur les 10 véhicules impliqués, on compte 5 véhicules légers, 1 poids lourd et 4 deux-roues motorisés. Ce sont majoritairement des collisions entre voitures et deux-roues motorisés.
- ⇒ **Les secteurs les plus dangereux se situent en centre-ville au niveau de carrefours et sur les grands axes (RD 709 et RD 20).**

**Attention :**

Une discordance apparaît entre le nombre d'accidents recensés et le nombre d'accidents répertoriés sur la carte.

En effet, la carte ne représente que les accidents localisés (PR) par les forces de l'ordre (l'ensemble des accidents ne sont donc pas localisés sur la base de données de la DDTM).





## 5.1.3. Le stationnement

- ⇒ D'après l'étude de rénovation urbaine de Mussidan effectuée en 2003, la commune bénéficie de **725 places de stationnement** disponibles sur l'espace public dont 220 sur la **place de la République**.
- ⇒ Les poches de stationnement sont plus ou moins organisées selon l'avancement de la requalification des espaces publics.

Lieu de stationnement	Capacité en nombre de place
Place Morand	15
Place de la liberté (Halle)	50
placette au pied de la rue des Chatenades	45
Entrée du collège (stationnement réservé à l'établissement scolaire)	20
Place de l'Eglise	25
Square Beaupuy	28
rue Jules Ferry (stationnement réservé à l'établissement scolaire)	34
Place de Woodbridge	75
Place de la République	220
Place Georges Gerbeaud	110
Parking de la Gare	19
Avenue Gambetta	44
Rue Emile Bazillou	40
<b>TOTAL</b>	<b>725</b>



Stationnement place de la République



## 5.2. La desserte ferroviaire

- ⇒ La commune de Mussidan est desservie par la voie ferrée Bordeaux - Périgueux. Celle-ci permet des relations vers Périgueux (environ 20 mn), la métropole régionale (environ 1 h), mais aussi vers Limoges (environ 1 h 30).
- ⇒ **11 allers-retours quotidiens** (ARQ) sont proposés en jour ouvrable de base, avec notamment 4 ARQ entre 6h30 et 9h, d'une part, et 16h30 et 19h, d'autre part.
- ⇒ En 2006, on comptabilisait 142 922 montées/descentes sur l'année, correspondant à peu près 400 montées/descentes par jour.
- ⇒ **La gare de la commune est donc très fréquentée, essentiellement pour des déplacements domicile-travail et domicile-étude avec l'agglomération de Périgueux. Elle constitue un lieu d'intermodalité avec un parcotrain rempli chaque jour.**
- ⇒ **Des travaux sont prévus pour requalifier la cour de la gare, le parcotrain et la passerelle.**
- ⇒ L'avenir de la desserte est conditionné par le Plan de Déplacement Urbain volontaire, en cours de finalisation par le Syndicat PERIBUS (agglomération de Périgueux) qui a préconisé **la mise en place d'une « navette TER »** desservant les villes du bassin de l'agglomération de Périgueux et qui a été prise en compte prioritairement par la Région. Celle-ci sera mise en place dans le cadre du Contrat d'Axe Ferroviaire Mussidan-Périgueux-Niversac.
- ⇒ Celui-ci sera mis en œuvre sur la période 2012-2015. Il définira notamment, en concertation avec l'ensemble des partenaires, le niveau de la desserte et la vocation de chaque gare.
- ⇒ La Région financera intégralement les investissements et le fonctionnement de navettes ferroviaires entre Mussidan et Niversac. **Ces TER circuleront toutes les 30 minutes.** Leur cadencement sera ajusté à celui des TER assurant la liaison avec Bordeaux.

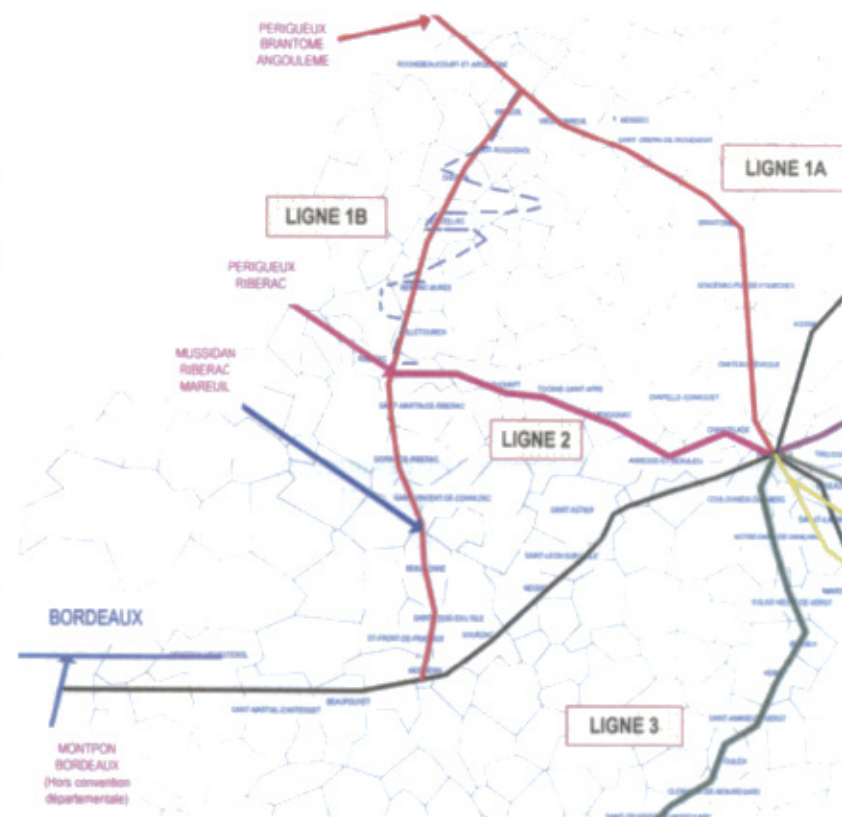




### 5.3. Les transports collectifs routiers

#### 5.3.1. Le réseau départemental Transpérigord

- ⇒ La commune de Mussidan est desservie par les autocars du réseau Transpérigord, exploités par la société CITRAM, **qui relie le territoire à la commune de Ribérac**, sur laquelle des correspondances sont possibles vers Périgueux et Marail.
- ⇒ **La ligne 1b** assure un aller/retour par jour uniquement pendant la période scolaire. Un arrêt de bus se situe sur la commune, place de la république :
  - Départ de Mussidan : 7h00
  - Retour à Mussidan : 18h15 (Lundi/Mardi/Jeudi/Vendredi)  
13h30 (Mercredi)
- ⇒ **La fréquentation** de ce réseau interurbain reste **peu développé** sur la commune de Mussidan en raison :
  - D'un manque de compétitivité avec l'automobile (27 minutes en voiture contre 35 à 40 minutes en moyenne en autocar), particulièrement pénalisant pour les déplacements domicile-travail.
  - D'un manque de compétitivité avec le train qui dessert de nombreuses communes avec une fréquence plus importante.
  - D'une offre uniquement orientée vers Ribérac.
  - Ce réseau est très largement configuré pour les déplacements scolaires.



Extrait de la carte du réseau transpérigord

#### 5.3.2. Les transports scolaires

- ⇒ **Aucun circuit spécialement destiné à ce type de transport n'est organisé sur la commune** étant donnée sa configuration urbaine. Toutefois certains points de ramassage ont été mis en place pour le collège de Mussidan dans le cadre des circuits des communes alentours pour les hameaux les plus éloignés.

Point de ramassage	Départ	Retour
lieu-dit "La Freunie"	7h44	17h20
lieu-dit "La croix du Maine"	7h46	17h19
gare SNCF	7h55	17h15
lieu-dit "Casy"	7h47	17h23

La desserte des transports scolaires sur la commune de Mussidan

## 5.3.3. Les modes doux

## a) Les aménagements en centre ville

- ⇒ Le réseau de déplacements doux est peu développé, malgré un fort potentiel avec la Crempse et l'Isle notamment.
- ⇒ Les liaisons douces entre les secteurs d'habitations sont limitées voire inexistantes.
- ⇒ Des liaisons piétonnes existent entre les secteurs d'habitat à l'Ouest et à l'Est vers le centre, mais elles ne sont pas sécurisées et restent dégradées.
- ⇒ Il apparaîtrait pertinent de créer une liaison entre le centre-ville et la nouvelle RPA de Bassy.
- ⇒ Le traitement des trottoirs de la RD 709 a permis une liaison sécurisée vers le centre.
- ⇒ Un enjeu de liaison important entre les quartiers et vers le centre notamment dans le cadre de l'EHPAD.
- ⇒ Le réseau de pistes cyclables est quasiment inexistant dans la ville.

## b) Les aménagements à vocation touristique et les chemins de randonnée

- ⇒ Les liaisons douces à vocation touristique et de loisirs restent mal représentées sur la commune malgré un fort potentiel et de nombreux circuits passant à proximité immédiate.
- ⇒ Une boucle Mussidan / Saint-Astier de 65 km est répertoriée dans les circuits cyclotouristes du Périgord même si le point de départ se fait sur la commune de Saint-Front-de-Pradoux.
- ⇒ Le GR 646 passe également à proximité immédiate de la commune (Saint-Front-de-Pradoux).





## 5.4. Les enjeux

### 5.4.1. Les constats

- ⇒ Un réseau de voiries principales satisfaisant.
- ⇒ Des problèmes de sécurité et de transit dans le centre-ville.
- ⇒ Un réseau tertiaire et des connexions inter-quartiers à améliorer.
- ⇒ Une bonne desserte ferroviaire qui devrait se renforcer sensiblement dans les années à venir en relation avec l'agglomération de Périgueux et des connexions intermodales.
- ⇒ Une absence de transport en commun routier efficace.
- ⇒ Une politique de déplacements doux modeste, mais avec un fort potentiel.

### 5.4.2. Les enjeux

- ⇒ Envisager une évolution progressive du réseau viaire améliorant les liaisons inter-quartiers.
- ⇒ Permettre la mise en place d'un itinéraire alternatif afin de détourner la majorité du trafic du centre-ville.
- ⇒ L'importance du renforcement de la desserte ferroviaire pour fonder un développement durable de l'urbanisation dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare.
- ⇒ Poursuivre les actions en faveur des modes doux sur le territoire communal et à l'échelle de la Communauté de Communes.









### Les équipements

- ⇒ La répartition des équipements
- ⇒ Un niveau d'équipement relativement développé
- ⇒ Les services à la personne
- ⇒ Les équipements sportifs et de loisirs
- ⇒ Les infrastructures commerciales et les services de proximité
- ⇒ L'hébergement touristique
- ⇒ La place de Mussidan dans l'armature urbaine départementale

### Les réseaux

- ⇒ Le réseau d'adduction d'eau potable
- ⇒ Le réseau d'assainissement collectif
- ⇒ Le réseau d'élimination des déchets

### Les enjeux

## 6.1. Les équipements

### 6.1.1. La répartition des équipements

- ⇒ Les principaux équipements présents sur la commune se concentrent **essentiellement dans le centre bourg**.

### 6.1.2. Un niveau d'équipement relativement développé

- ⇒ **Mussidan joue pleinement son rôle de ville centre de la Communauté de Communes en accueillant les équipements et services d'une commune de cette taille.**
- ⇒ En effet, elle concentre sur son territoire l'ensemble des équipements de rayonnement communautaire : services de secours, collège, cinéma, maison de retraite...
- ⇒ Parallèlement, elle offre également une palette relativement variée de services et d'équipements « *secondaires* ».

**Un niveau d'équipement satisfaisant, suffisant pour permettre l'accueil de nouvelles populations.**

**Synthèse des équipements et services publics présents sur la commune de Mussidan**

Services administratifs	Mairie
	La Poste
	Trésorerie
	Pompiers
	Trésorerie
	Agence EDF
	Gare
Services sociaux et d'aide à la personne	Gendarmerie
	EPAHD
	Résidence et restaurant 3ème âge
	Aide à domicile intercommunale
	Service d'aide
	Centre Médico-Social
Établissements scolaires et accueil d'enfants	Centre d'actions sociales
	Crèche
	Ecole maternelle
	Ecole élémentaire
	Collège
Équipements culturels, sportifs et de loisirs	Garderie périscolaire
	Bibliothèque
	Office de Tourisme
	Centre culturel
	Cinéma
	Ecole de musique
	Centre de loisir
	Stade
	piscine municipale
	Gymnase
Équipements touristiques	Office de tourisme - Agence de voyage
	Camping municipal
	Plusieurs gîtes
	2 Hôtels



## 6.1.3. Les services à la personne

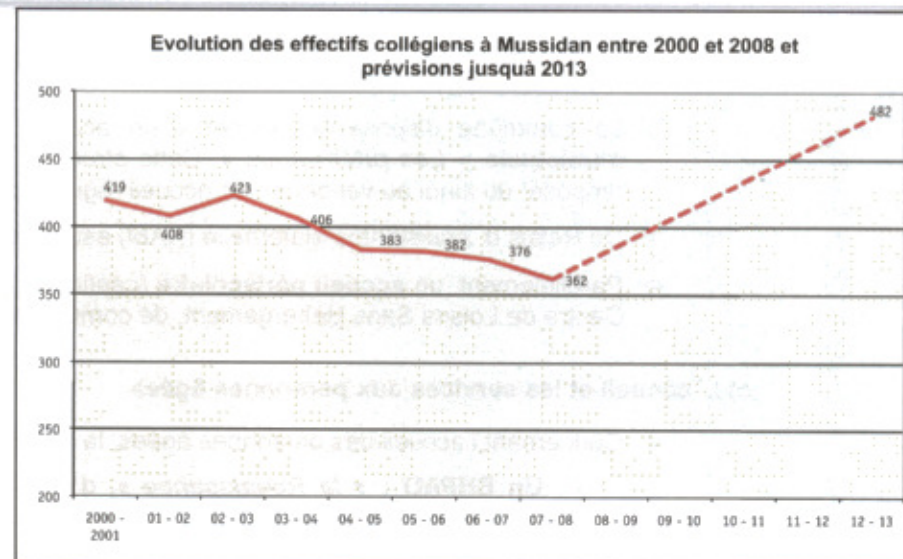
## a) L'offre scolaire

- ⇒ Mussidan propose un niveau d'équipement scolaire qui répond aux besoins locaux, de la maternelle au collège.
- ⇒ L'évolution des effectifs scolaires (tous âges confondus) montre une nette croissance, signe d'un renouvellement des générations en cours.
- ⇒ Le collège des « Châtenades » accueille les élèves de l'ensemble du secteur. Il prévoit une augmentation importante de ses effectifs dans les années à venir.

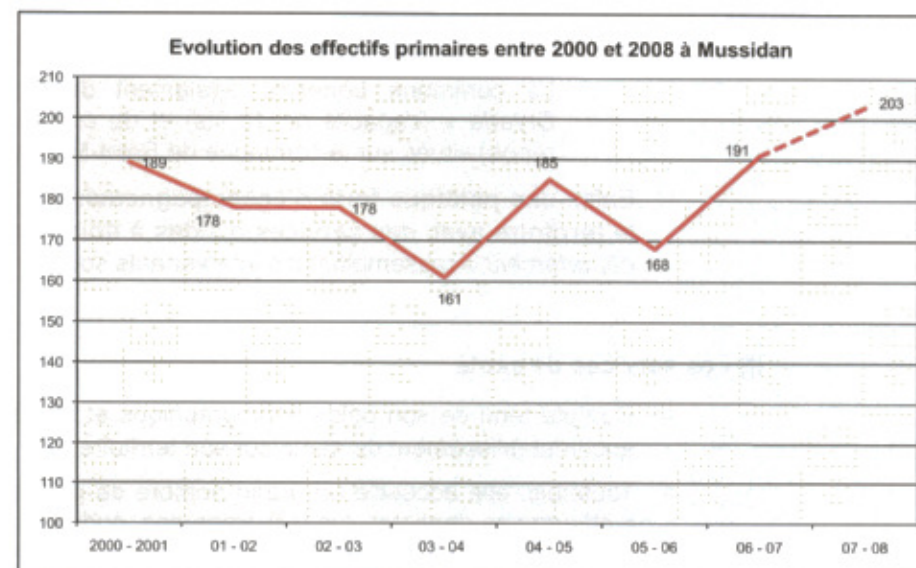
L'augmentation croissante du nombre d'enfants en âge d'être scolarisés relance la problématique de l'installation d'un lycée sur le secteur. Cette tendance montre également la nouvelle vitalité de la commune et pose la question d'une mise en adéquation des équipements (CLSH, périscolaire, plaine des sports ...).



L'école maternelle



Source : Collège de Mussidan.2007



Source : Ecole Primaire de Mussidan.2007

## b) Les services à la petite enfance et à l'enfance

- ⇒ La commune dispose également d'un accueil pour les jeunes enfants avec la **crèche municipale « Les pitchounes »**. Cette structure dispose d'une capacité de **40 places**. Elle propose, du lundi au vendredi, un accueil régulier pour les enfants de 0 à 4 ans.
- ⇒ Un Relais d'Assistantes Maternelle (RAM) est également présent sur la commune.
- ⇒ Parallèlement, un **accueil périscolaire** (cantine et garderie) est organisé sur la commune et un Centre de Loisirs Sans Hébergement, de compétence intercommunale, y est implanté.

## c) L'accueil et les services aux personnes âgées

- ⇒ Concernant l'accueil des personnes âgées, la commune est dotée de plusieurs structures :
  - **Un EHPAD : « la Renaissance », d'une capacité de 94 places permanentes.** Cet établissement fait partie des maisons de retraite exemplaires de France (*« guide de la dépendance 2010 : mieux vivre le 4<sup>ème</sup> âge et le handicap »*) avec une note de 9,5/10. Cette maison de retraite existe depuis 1985, elle était située dans le centre (rue de la liberté) et a été totalement reconstruit à neuf en 2007 route de Saint-Foy-la-Grande.
  - **Un logement-foyer (rue des frères Chaminades) d'une capacité de 29 places.**
  - La commune bénéficie également de la proximité immédiate de l'EHPAD « *La Dryade* » (capacité de 40 lits) et du centre médical du château de Bassy (maison de repos) situés sur la commune de Saint-Médard de Mussidan.
- ⇒ Enfin, **une politique forte d'accompagnement des personnes dépendantes est menée sur le territoire avec des services d'aides à domicile (ACCAD)** et l'existence d'une « *maison du département* » rassemblant les intervenants sociaux du Conseil Général.

## d) Les services de santé

- ⇒ Compte tenu de son poids démographique et de sa proximité avec plusieurs pôles urbains équipés, la commune de Mussidan ne possède aucun établissement de santé sur son territoire.
- ⇒ Toutefois, elle accueille un grand nombre de professions médicales et notamment des spécialistes de la santé : 8 infirmières, 8 médecins, 6 chirurgiens-dentistes, kinésithérapeutes, podologues ... rassemblés dans l'ancien hôpital.



EHPAD « La Renaissance »



#### 6.1.4. Les équipements sportifs et de loisirs

- ⇒ **L'offre sportive et de loisirs est relativement développée** sur la commune avec un nombre important de structures (piscine, stade, gymnase).
- ⇒ Le **musée d'Arts et de Traditions populaires du Périgord** est très dynamique : animations régulières, ateliers ...
- ⇒ Parallèlement, la commune propose des équipements dits « *banaux* » que l'on retrouve sur de nombreuses communes comme une bibliothèque, des terrains de sports... Toutefois, **Mussidan présente également des équipements de plus « haut niveau »** qui marquent son positionnement de ville centre, avec notamment un cinéma (construit dans une ancienne église) ou encore l'office du tourisme.



Bibliothèque

#### 6.1.5. Les infrastructures commerciales et les services de proximité

- ⇒ Rappelons<sup>1</sup> que la commune présente **une offre commerciale et de services de proximité globalement riche et diversifiée, nécessaire à la vie d'une commune de cette taille.** Toutefois, cette offre se heurte à plusieurs phénomènes :
  - Le développement des achats en moyennes et grandes surface qui correspond à un changement de la manière de consommer. **Or, ces surfaces commerciales sont situées sur Saint-Médard-de-Mussidan et menacent très fortement le maintien des petites unités du centre.**
  - Une augmentation des migrations domicile-travail qui engendre **des habitudes de consommation à proximité du lieu de travail** (tout particulièrement dans l'agglomération de Périgueux) plutôt que du lieu de vie.
- ⇒ **Le marché** : Depuis 2010, un marché de producteur a lieu toute l'année, les samedi matin.



Cinéma notre Dame

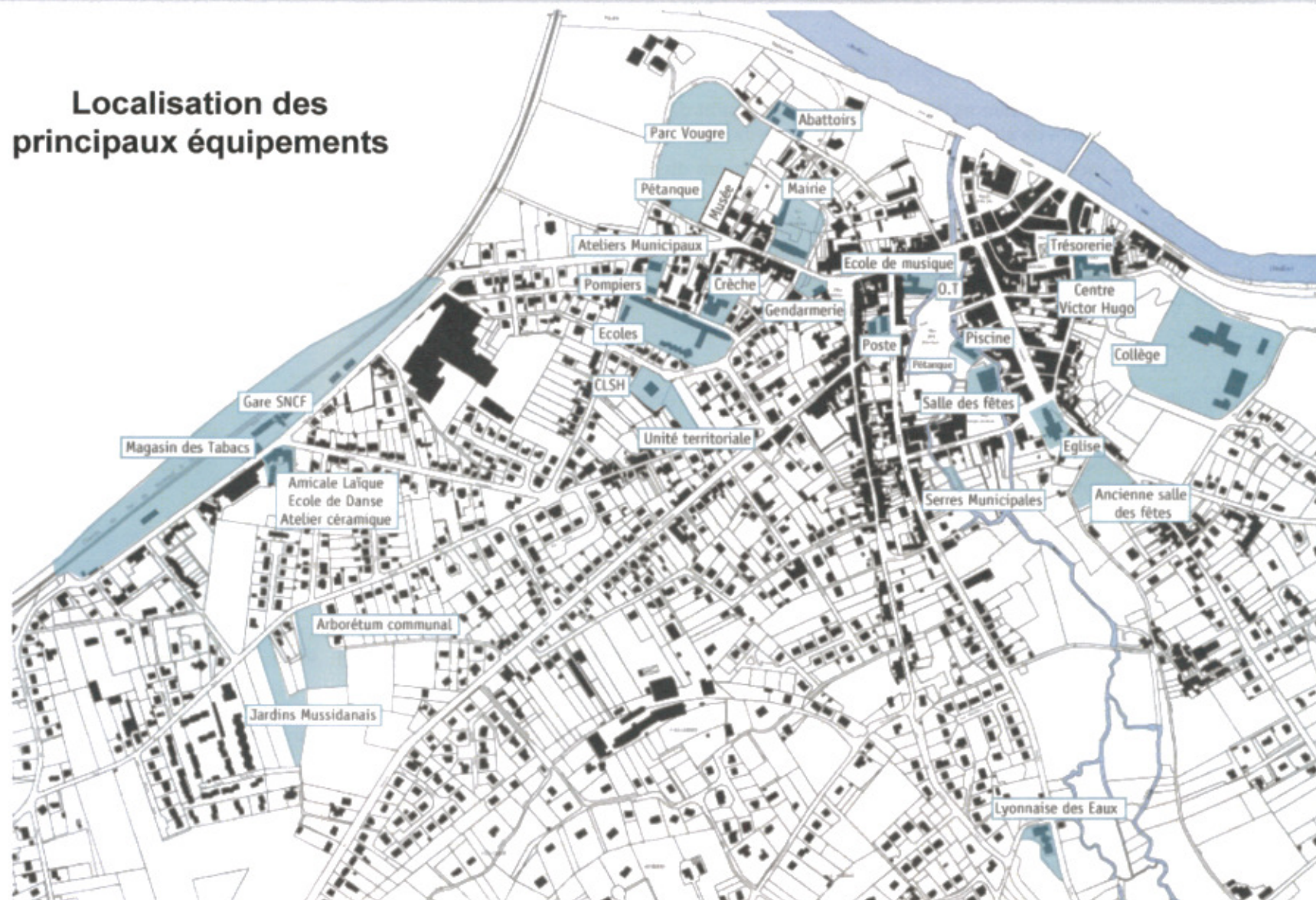
**Mussidan joue le rôle de pôle de centralité pour l'ensemble des communes qui l'entourent grâce à une offre en commerces et services développée et la présence de grandes structures commerciales à proximité immédiate.**

**L'image de ville centre fédératrice est aussi renforcée par le regroupement des principaux équipements structurants sur le territoire communal.**

1. Voir le 4.3.3. ci-avant.



### Localisation des principaux équipements





## 6.2. Les réseaux

### 6.2.1. Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP)

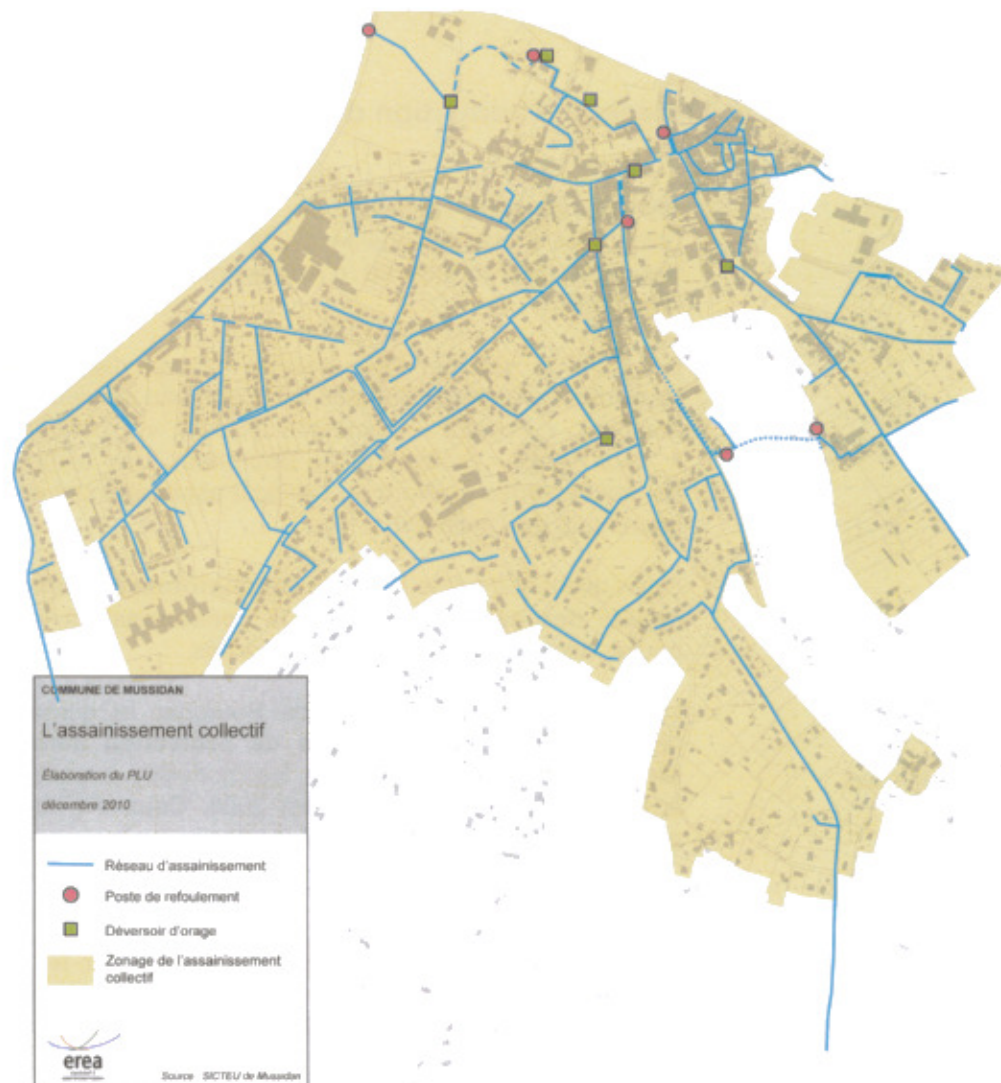
- ⇒ Afin de garantir l'alimentation des Mussidanais en eau potable en toutes circonstances, la commune fait partie du **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Mussidan**.
- ⇒ En 2009, le volume d'eau potable mis en distribution sur Mussidan aura été de **602 878 m<sup>3</sup>**. Cette eau provient de trois sources : « *Peyrifol* » (commune d'Issac), « *Frontignac* » et « *Neuf Fonts* » (commune de Bourgnac). Une alimentation par les captages du Nord du syndicat est également possible (commune de Thuilères).
- ⇒ L'eau distribuée par le syndicat **est conforme aux limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine** pour l'ensemble des paramètres mesurés.
- ⇒ Les sources des communes de Bourgnac et d'Issac sont protégées par des **périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés** selon les modalités exposées des arrêtés préfectoraux du 31 juillet 2008. Ceux-ci n'impactent pas de territoire communal de Mussidan
- ⇒ **La commune est correctement desservie par le réseau AEP qui ne présente pas d'insuffisances notables et est régulièrement renforcé pour accompagner les opérations urbaines.**



## 6.2.2. Le réseau d'assainissement collectif

- ⇒ Il est important de rappeler l'enjeu de la maîtrise de l'assainissement collectif en raison de la présence de l'Isle en zone Natura 2000. Dans la mesure où il s'agit d'un milieu aquatique, le principal enjeu est celui de la qualité de l'eau se déversant dans la rivière.
- ⇒ La commune dispose d'un **Schéma Directeur d'Assainissement approuvé le 13 juin 2001<sup>1</sup>**.
- ⇒ Mussidan appartient au **Syndicat Intercommunal de Collecte des Eaux usées (SICTEU)**. Trois communes en font également partie : Saint-Médard-de-Mussidan, Mussidan et Saint-Front-de-Pradoux.
- ⇒ **La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif bien développé puisque ce dernier couvre les principales zones urbaines soit plus de 90% des espaces urbanisés.**
- ⇒ Les 48,7 km du réseau syndical se décomposent en 34,6 km de type séparatif, dont 9,8 km sur Mussidan, et 14,1 km de type unitaire, dont 13,8 km à Mussidan. La plus grande partie du réseau de Mussidan, le plus ancien du syndicat, **collecte donc en même temps eaux usées et eaux pluviales.**
- ⇒ Pour cette raison, le réseau est doté, sur Mussidan, de **6 déversoirs d'orage** qui, par temps de forte pluie, rejettent le surplus des effluents directement dans le réseau hydrographique sans traitement.

1. Conformément au décret n°94-459 du 3 juin 1994, l'étude du zonage d'assainissement a pour but de définir quels sont les secteurs de la commune qui doivent être équipés par un réseau d'assainissement collectif et les secteurs qui sont compatibles avec l'assainissement individuel. Il en découlera un programme d'équipements en assainissement ainsi qu'une estimation des coûts d'investissement et de fonctionnement engendrés.





- ⇒ Ce réseau d'assainissement collectif est relié à **une station d'épuration de type boues activées**, d'une capacité nominale de **6 000 équivalents/habitants**, située à la frontière entre la commune et Saint-Médard-de-Mussidan sur la ZAE des « Mauries ». Il s'agit d'une filière de type boues activées en bassin tampon et en aération prolongée. Elle est en service depuis 2004.
- ⇒ Cette station est gérée par un arrêté préfectoral d'autorisation de rejet courant du 10 octobre 2003 au 10 octobre 2018.
- ⇒ **Le niveau effectif de raccordement est aujourd'hui de l'ordre de 3 500 équivalent-habitants, la station d'épuration est donc loin de sa charge maximale et a la capacité d'accueillir de nouveaux habitants dans le cadre des projets municipaux.**

#### Bilan 2010 :

- ⇒ Le tableau ci-contre précise les principales caractéristiques nominales de la station et la réalité de son fonctionnement :

	ENTREE NOMINALE	ENTREE REELLE	TAUX DE SATURATION
Eq hab hydraulique	6000	3544	59%
Eq hab DBO5		2962	49%
Débit (m³/j)	900	532	59%
DBO5 (kg/j)	360	177,71	49%
MES (kg/j)	380	186,55	52%
DCO (kg/j)	720	411,26	57%
NK (kg/j)	90	41,23	46%
Pt (kg/j)	24	5,99	25%

- ⇒ Les principales caractéristiques du fonctionnement sont les suivantes :

- Flux hydraulique annuel : 211 769 m³
- Moyenne journalière annuelle : 608 m³/j (taux de saturation : 68%)
  - \* Moyenne journalière minimale : 426 m³/j (taux de saturation : 47%)
  - \* Moyenne journalière maximale : 822 m³/j (taux de saturation : 91%)
- Production de boues annuelle : 61,32 tonnes de matières sèches dont 47,74 t évacuées en épandage agricole contrôlé et 14,77 t évacuées en compostage (plateforme AES / Saint-Christophe-de-Double).

- ⇒ **La station respecte les limites de qualité fixées par son autorisation préfectorale de rejet.**



Station d'épuration  
(Saint Médard-de-Mussidan)

⇒ Plusieurs constructions (environ 135) ne sont en 2010 pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Quelques secteurs d'habitats isolés, identifiés sur le Plan de Zonage d'Assainissement, comme devant rester en assainissement individuel : « La Grave », « Las Fontenellas », « La Clède », « Au Cazi » (au nombre de 60 environ).
- Des constructions (au nombre de 75 environ) identifiées par le Plan de Zonage d'Assainissement comme devant être desservies par le réseau collectif, mais pour lesquelles les travaux de raccordement n'ont pas encore été réalisés. Il s'agit principalement des hameaux de « Séguinou » et de « La Freunie » (environ 60 habitations). On relève également trois poches situés en zone U (16 habitations).

⇒ Les zones de « Séguinou » et de « La Freunie » doivent être raccordées à l'assainissement collectif à l'horizon 2012-2013.

⇒ De plus, les travaux d'amélioration du réseau réalisés ces dernières années par tranches ont permis la réfection des canalisations du centre ville ainsi que dans de très nombreux secteurs de la commune. Ils ont également permis de réduire sensiblement les volumes d'eau non traités rejetés dans le milieu naturel.

⇒ Rappelons que la dernière tranche de travaux se déroulera en 2012 pour supprimer les dernières sections les plus problématiques et les pertes les plus importantes. **À la fin de ces travaux, une maîtrise suffisante de la qualité des eaux rejetée dans le milieu naturel sera assurée.**






⇒ Par ailleurs, comme le montre la carte ci-après, la plupart des zones d'assainissement individuel présentent de **faibles aptitudes des sols à l'assainissement**. De plus, le schéma d'assainissement précise dès 1999 que « *les assainissements non collectif existants, s'ils sont conformes aux filières prescrites par le DTU, dans la majorité des cas, ne tiennent pas compte de la nature des sols. Il en découle une non-conformité quasi générale des filières en place et de très nombreux problèmes d'infiltration des effluents domestiques dans le sol* ».

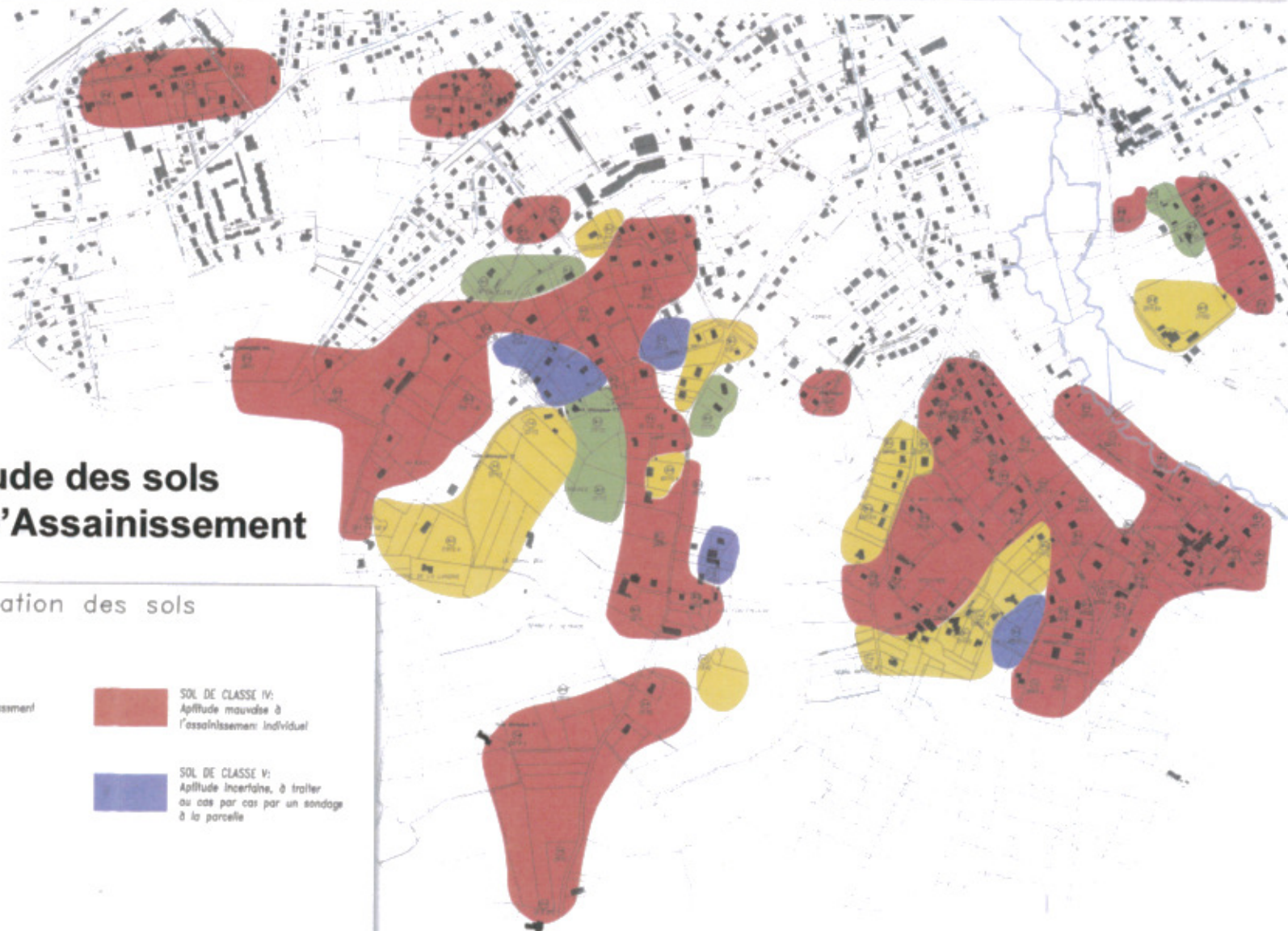
⇒ Le taux de conformité de l'assainissement non collectif relevé par le SPANC à l'échelle de la Communauté de Communes en 2009 n'est que de 21 %.



## Carte d'aptitude des sols du Schéma d'Assainissement

### Classification des sols

 SOL DE CLASSE I: Aptitude satisfaisante à l'assainissement individuel	 SOL DE CLASSE IV: Aptitude mauvaise à l'assainissement individuel
 SOL DE CLASSE II: Aptitude moyenne à l'assainissement individuel	 SOL DE CLASSE V: Aptitude incertaine, à traiter au cas par cas par un sondage à la parcelle
 SOL DE CLASSE III: Aptitude faible à l'assainissement individuel	



Source : Schéma d'assainissement de Mussidan

- ⇒ La commune est correctement desservie par le réseau d'assainissement collectif qui ne présente pas d'insuffisances notables et est régulièrement renforcé pour accompagner les opérations urbaines.
- ⇒ La station d'épuration dispose de capacité de traitement excédentaires importantes pour accompagner le développement de la population et présente des caractéristiques de rejet dans le milieu aquatique de l'Isle de bonne qualité respectueuse de la sensibilité du milieu.
- ⇒ Les zones situées en assainissement individuel présentent cependant de mauvaises aptitudes des sols amenant des contraintes d'installations importantes.
- ⇒ La partie Sud de la commune présente un réel problème de raccordement à l'assainissement collectif alors même que les terrains ont de très mauvaises aptitudes pour l'assainissement individuel : la question de la poursuite de l'urbanisation dans ce secteur apparaît donc primordiale.

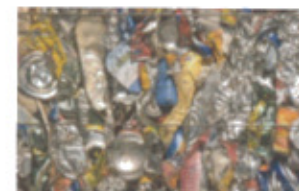


## 6.2.3. Le réseau d'élimination des déchets

- ⇒ La compétence « *élimination et valorisation des déchets* » est gérée par la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord pour les 10 communes qui constituent son territoire. Cette compétence est déléguée au **SMCTOM Montpon-Mussidan** (Syndicat Intercommunal de Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) qui s'occupe de 51 communes. Le siège du SMCTOM se situe à Saint-Laurent-des-Hommes.
- ⇒ Le **Syndicat Départemental des Déchets** a la compétence en matière de transfert, de transport et de traitement des déchets collectés relevés. Le taux de valorisation des déchets sur la Dordogne est de 44,3 % en 2009.
- ⇒ La collecte se fait en porte-à-porte :
  - Deux fois par semaine pour les ordures ménagères dans les sacs noirs (lundi et vendredi).
  - Une fois par semaine pour les recyclables dans les sacs jaunes (mercredi).
- ⇒ Les ordures ménagères sont stockées sur le site de Saint-Laurent-des-Hommes au lieu-dit « *Seneuil* » pour être enfouis dans une Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND).
- ⇒ Les déchets recyclables sont acheminés vers le centre de tri de la commune de Coulounieix-Chamiers. Le verre stocké sur le site de Saint-Laurent est ensuite acheminé suivant les besoins vers les usines de Vayres (33), Albi (81) ou Béziers (34).
- ⇒ Le territoire couvert par le SMCTOM dispose de **4 déchetteries**, mais aucune ne se situe sur la commune de Mussidan. Ces 4 déchetteries sont ouvertes aux 51 communes adhérentes au SMCTOM. Les plus proches de Mussidan étant les déchetteries de Saint-Médard-de-Mussidan sur la ZI « *Les Mauries* » et Saint-Laurent-des-Hommes.



Site de Saint-Laurent-des-Hommes



### 6.3. Les enjeux

#### 6.3.1. Les constats

- ⇒ Un niveau d'équipement satisfaisant permettant à Mussidan de jouer son rôle de commune centre au sein de la Communauté de Communes.
- ⇒ Des équipements pour les personnes âgées développés.
- ⇒ Une bonne couverture du réseau d'assainissement collectif (quasi-totalité des zones urbaines) et d'eau potable.
- ⇒ Un assainissement individuel de qualité médiocre et sur des espaces disposant de mauvaises aptitudes des sols à l'assainissement.

#### 6.3.2. Les enjeux

- ⇒ Poursuivre le développement de l'offre en services de proximité.
- ⇒ Orienter le développement urbain vers les secteurs desservis par les réseaux, notamment l'assainissement collectif.
- ⇒ Enjeux d'assainissement dans la partie Sud de la commune.





## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- ⇒ Les atouts et les faiblesses de l'organisation communale.
- ⇒ Les perspectives d'évolution de la commune.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion.

	Sensibilités Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Économie	<p><u>Commerces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu commercial développé et diversifié, mais des fragilités en centre ville.</li> <li>- Dépendance des grandes et moyennes surfaces de Saint-Médard-de-Mussidan.</li> </ul> <p><u>Emplois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune qui compte plus de 1 200 emplois et qui apparaît attractive par rapport aux espaces voisins.</li> <li>- Toutefois, une prédominance des retraités.</li> <li>- Un marché de l'emploi qui repose principalement sur le secteur commercial et les services à la personne.</li> <li>- Une commune qui ne compte plus aucune exploitation agricole et qui voit sa superficie agricole fortement diminuer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et le développement des commerces de proximité afin de préserver l'attractivité du centre ville.</li> <li>- Favoriser l'emploi local et conforter le tissu économique afin de maintenir sur place la population active.</li> <li>- Préserver des espaces agricoles suffisamment sur les meilleurs terroirs.</li> </ul>
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une population en baisse constante, mais une stabilisation dans les dernières années.</li> <li>- Une arrivée de population nouvelle qui ne compense pas encore un solde naturel déficitaire</li> <li>- Un vieillissement de la population (environ 17% de la population seulement est âgée de moins de 20 ans).</li> <li>- Une légère diminution de la taille des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre la commune attractive sur le long terme en bénéficiant de l'élargissement du bassin de vie de Périgueux.</li> <li>- Attirer les jeunes couples pour enrayer la perte de population.</li> <li>- Adapter la capacité et l'offre en termes d'équipements à l'évolution de population.</li> </ul>

## SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	Sensibilités - Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Habitat et logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements ancien avec une vacance importante et une insalubrité.</li> <li>- Des logements de grande taille, occupés par leurs propriétaires.</li> <li>- Un parc de logements à caractère social important par rapport à la taille de la commune.</li> <li>- Une urbanisation modérée sur les dernières années avec une moyenne de 15 constructions par an depuis 1999.</li> <li>- Une consommation d'espace faible liée à la construction d'opérations favorisant le collectif, même si l'habitat individuel pure se développe dans les hameaux.</li> </ul> <p><u>Typologie urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un centre ville ancien, dense et de grande qualité patrimoniale.</li> <li>- De vastes quartiers pavillonnaires indifférenciés couvrant une large part du territoire communal.</li> <li>- L'insertion d'emprises réservées aux activités au cœur du tissu urbain.</li> <li>- Des hameaux anciens de plus enserrés dans l'urbanisation récente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'urbanisation du territoire communal par une utilisation économe de l'espace.</li> <li>- Adapter les logements à la taille des ménages.</li> <li>- Faciliter l'arrivée des nouvelles populations.</li> <li>- Maîtriser les difficultés de gestion des réseaux face à l'arrivée de nouvelles populations.</li> <li>- Poursuivre la diversification l'offre de logement en étendant le parc de logements sociaux et collectifs.</li> </ul>



## SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	Sensibilités - Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Équipements	<p><u>Un niveau d'équipement satisfaisant</u> notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les commerces et services.</li> <li>- Les équipements pour les personnes âgées.</li> <li>- Une offre scolaire complète : primaire / maternelle / collège</li> <li>- Toutefois, des équipements touristiques à développer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les équipements qui permettent d'animer la vie de la commune, en tenant compte des politiques intercommunales.</li> <li>- Anticiper les évolutions démographiques en adaptant l'offre d'équipements et de services.</li> </ul>
Infrastructures, déplacements et transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un réseau construit autour de la RD 6089 qui assurent une liaison efficace vers les différentes métropoles.</li> <li>- Des flux automobiles importants surtout sur la RD 6089 qui entraînent des difficultés de transit et des problèmes de sécurité.</li> <li>- Des liaisons ferroviaires efficaces vers Périgueux les grands pôles régionaux.</li> <li>- Des infrastructures dédiées aux déplacements doux à développer notamment autour du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'importance du renforcement de la desserte ferroviaire pour fonder un développement durable de l'urbanisation dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare.</li> <li>- Maintenir les conditions de circulation sur les axes principaux et sécuriser les sites dangereux.</li> <li>- Développer les modes doux surtout dans les nouveaux secteurs d'urbanisation autour du bourg (ex : liaison avec les écoles).</li> </ul>
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un assainissement collectif sur les principales zones d'habitat.</li> <li>- Un assainissement individuel sur le reste du territoire malgré une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la cohérence entre urbanisation et desserte par les réseaux collectifs et les capacités de traitement des eaux.</li> <li>- Permettre la réalisation des aménagements nécessaires.</li> <li>- Prendre en compte la gestion des eaux (pluviales et usées) dès la conception des projets de construction ou d'installation.</li> </ul>







## CHAPITRE 3

### LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE









### Les hypothèses de développement

### Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- ⇒ Les principes qui ont guidé l'élaboration du PADD
- ⇒ Les orientations du PADD

### Justification des Orientations d'Aménagement

*L'ensemble des éléments rappelés ci-dessus, tant pour ce qui concerne les grandes orientations de la politique communale, que la prise en compte des servitudes et des contraintes, constitue le cadre qui a nécessairement guidé les choix municipaux dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

### 1.1. Les hypothèses de développement

Le calcul des hypothèses de développement à 10/15 ans sur la commune est une étape importante de la justification du P.L.U.. Il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du P.A.D.D.. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

Néanmoins comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du P.L.U..

Pour établir les scénarii, il a été décidé de s'appuyer sur les chiffres de l'INSEE et notamment sur les populations légales établies pour l'année 2008.

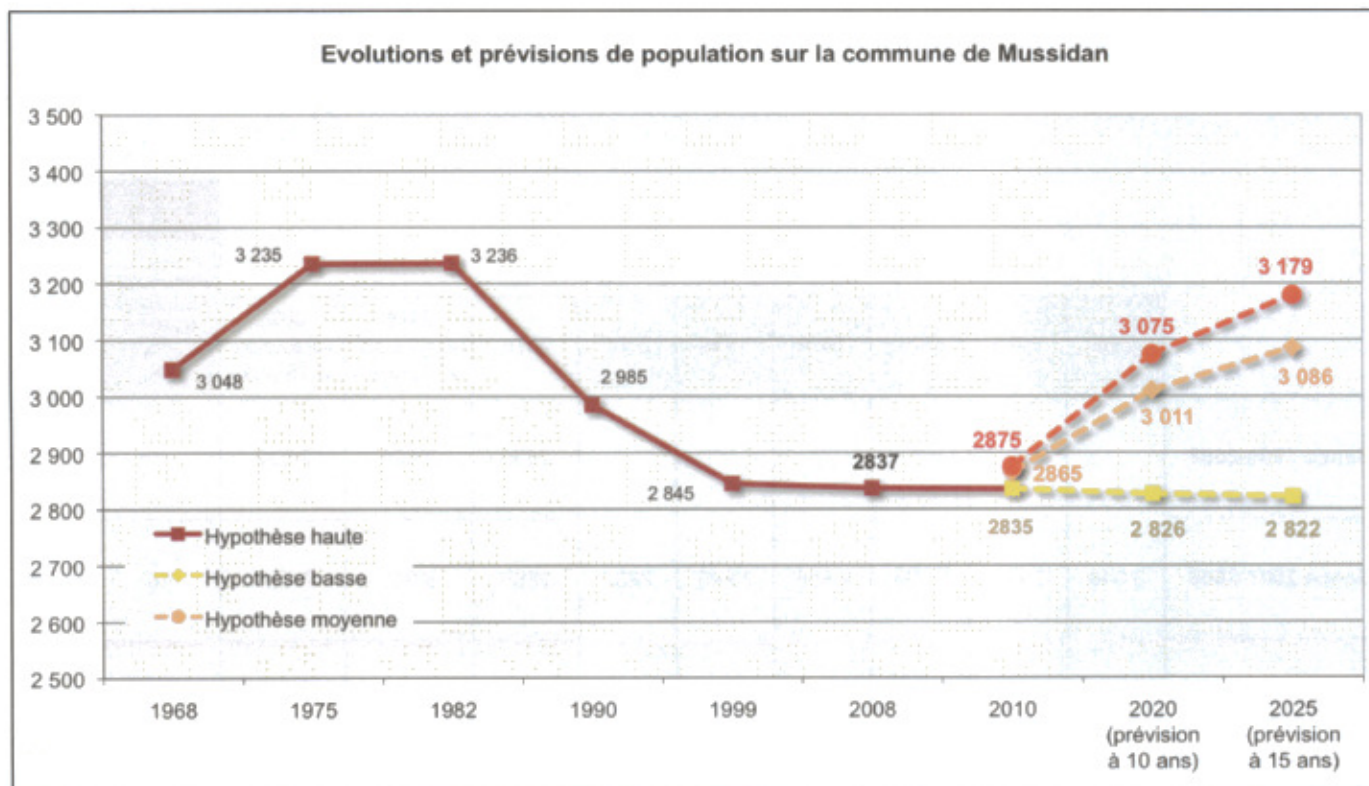
Afin de fixer les bornes de la réflexion sur les perspectives réalistes qui s'offrent à la commune en matière d'accueil de logements des 10 à 15 prochaines années, et dans une perspective pédagogique, trois hypothèses de développement ont été établies à partir des évolutions constatées au cours de la dernière décennie (1999-2008). **Celles-ci tiennent compte de la situation démographique complexe de la commune, perte d'habitants jusqu'en 2007, mais également de la progression de population observée sur la Communauté de Communes.**



# 1

## LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PADD ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER

- ⇒ La première hypothèse, dite « *hypothèse basse* », est construite sur l'évolution démographique de la commune enregistrée au cours des 10 dernières années (1999-2008), c'est-à-dire un scénario pessimiste qui perpétue la perte de population (TCAM de -0,03%).
- ⇒ La seconde hypothèse, dite « *hypothèse moyenne* », table sur une légère progression de population à l'égard des chiffres de l'INSEE relevés pour les deux années de 2007 et 2008 (TCAM de 0,5%).
- ⇒ La troisième hypothèse, dite « *hypothèse haute* », est construite à partir du taux de progression observé à une échelle plus large qu'est celle de la Communauté de Communes, c'est-à-dire une croissance de population plus soutenue (TCAM de 0,67%).



# 1

## LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PADD ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER

Les calculs réalisés sont basés sur :

- ⇒ **Une occupation moyenne de 600 m<sup>2</sup> par parcelle**, surface définie à partir :
  - Des superficies moyennes de 800 m<sup>2</sup> observées en périphérie.
  - Des superficies moyennes de 400 m<sup>2</sup> observées à proximité du centre sur les dernières opérations.
  - Afin de privilégier la densité, la moyenne de ces deux phénomènes est retenue.
- ⇒ **Une taille moyenne des ménages dans la commune de 1,9 personnes** (recensement 2006).

En effet, la municipalité a choisi, en cohérence avec le contexte d'utilisation économe de l'espace et du cadre réglementaire, de privilégier la densité en établissant des projections sur une taille moyenne de parcelle plus réduite que ce qui est constaté aujourd'hui.

										HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT				
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010	2020 (prévision à 10 ans)	2025 (prévision à 15 ans)	Nombre de nouveaux habitants par an	Nombre de logements par an	Nbre total de nouveaux habitants sur 15 ans	Nbre total de nouveaux logements sur 15 ans	Superficie totale sur 15 ans (en ha)
Hypothèse basse : Prolongement de la tendance 1999-2008 (perte population)							2835	2 826	2 822	-1	0	-13	-7	-0,4
Hypothèse moyenne : Prolongement de la tendance 2007-2008 (croissance légère)	3 048	3 235	3 236	2 985	2 845	2837	2865	3 011	3 086	15	8	221	116	7,0
Hypothèse haute : Rythme de croissance de la CDC 1999-2008 (croissance plus soutenue)							2875	3 075	3 179	20	11	304	160	9,6



La commune souhaite poursuivre **un développement raisonné de l'urbanisation** de son territoire, en particuliers en maîtrisant la qualité et le rythme des opérations d'ensemble afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale :

- ⇒ En termes chiffrés, la commune a décidé de choisir **un scénario haut** basé sur la croissance enregistrée à l'échelle de la Communauté de Communes entre 1999 et 2008. En effet, la taille du territoire communal et la rareté des réserves foncières n'ont jusqu'à présent pas permis à Mussidan de se développer. Les nouvelles capacités d'accueil offertes par le PLU pourront permettre à la commune de retrouver un certain dynamisme démographique. **Elle envisage donc de voir sa population atteindre près de 3 200 habitants d'ici à 2025.**
- ⇒ Soulignons que **cet objectif reste inférieur aux niveaux de population constatés dans les années 1970 et 1980** et qu'il peut légitimement être considéré comme un rattrapage après un quart de siècle de marasme.
- ⇒ Ce choix volontariste, qui affiche un changement de tendance profond par rapport au mécanisme enregistré depuis 25 ans, n'est cependant pas fondé « à la légère ». Ces perspectives s'appuient sur le constat de l'élargissement du bassin de vie de Périgueux, conforté, dans une optique de développement durable, pour la commune par le renforcement significatif de l'offre ferroviaire, la quasi totalité du tissu urbain de la commune se situant à moins de 1 km de la gare. De plus, dans cette même optique de développement durable, il s'agit de lutter contre la dispersion du bâti dans l'espace rural et proposer une offre au plus près des services et commerces, les zones de développement retenues se trouvant toutes à moins de 1 km des commerces et services du centre ville ou des grandes surfaces commerciales de Saint-Médard-de-Mussidan.
- ⇒ Cet objectif est donc un choix raisonné et reste maîtrisable. Dans une perspective d'accueil progressif, il demeure compatible avec la capacité des équipements communaux existants et leur extension envisagée.

**Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 160 logements sur une quinzaine d'années pour une consommation d'espace de l'ordre de 10 ha, soit un rythme de construction annuel d'une dizaine de logements.**

## 1.2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### 7.1.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le P.A.D.D.

#### a) Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son P.A.D.D., l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le P.A.D.D. fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal au sein d'un territoire dont l'aire d'influence couvre toute la Communauté de Communes du Mussidanais). Ce projet a donc été conçu à partir d'un diagnostic des forces et faiblesses du territoire présenté dans la première partie de ce Rapport de Présentation. En effet, les choix d'orientation du P.A.D.D. résultent de la rencontre entre un territoire et une volonté politique. De la bonne connaissance de ce territoire dépend la pertinence des orientations d'aménagement retenues.

Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme et rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le P.L.U.. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

Le législateur n'impose pas de mise en forme précise du P.A.D.D.. Ce document doit toutefois rester accessible (facilité de lecture et d'appropriation de la démarche) aux non professionnels en termes de rédaction et d'approche graphique.

#### b) Les grands thèmes

**Le diagnostic a conduit au constat que si Mussidan joue pleinement son rôle de pôle local vis-à-vis de son environnement proche, celui-ci doit être conforté alors que se pose en même temps à la commune la question du renouvellement de ses capacités d'accueil dans une optique de développement durable où la valorisation de son caractère patrimonial est un enjeu fort.**



### 7.1.1. Les principes qui ont guidé l'élaboration le P.A.D.D.

Cette nouvelle étape d'un développement plus maîtrisé met en jeu sur une multiplicité de paramètres interagissant entre eux :

- ⇒ Sa capacité à accueillir de nouveaux habitants en minimisant la consommation d'espace dans un contexte environnemental sensible.
- ⇒ La question des déplacements liée à une configuration viaire et urbaine particulière (notamment autour de la RD 6089).
- ⇒ Le fonctionnement de la ville par rapport à la localisation de ses équipements.
- ⇒ Sa faculté à préserver son identité, la qualité de son patrimoine et et son cadre de vie.
- ⇒ Ses possibilités à maintenir son économie locale à long terme ...

Face à ce constat, le P.A.D.D. de Mussidan se structure autour de quatre grands thèmes permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- 1 – La protection et la valorisation du territoire communal.**
- 2 – Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé.**
- 3 – La gestion de l'évolution des espaces économiques et les équipements publics.**
- 4 – Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, et d'infrastructures.**

### 7.1.2. Les orientations du P.A.D.D.

On reprendra ci-après ces quatre grands thèmes et l'on expliquera pourquoi la collectivité a retenu les programmes d'actions qui déclinent chacun d'entre eux.

#### a) La protection et la valorisation du territoire communal

##### • Protéger durablement les espaces sensibles

La commune de Mussidan dispose d'un patrimoine environnemental qui présente de réelles qualités qui participent à l'identité et à la qualité du cadre de vie communal. Toutefois, l'équilibre en place demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection et de valorisation qui ne figent pas cet existant, mais le place plutôt dans un processus d'évolution contrôlée. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet.

L'analyse de l'état initial met en avant un certain nombre de menaces pouvant remettre en cause la pérennité de ce patrimoine. La maîtrise du développement de l'urbanisation, d'une part, et, l'accompagnement des installations économiques, d'autre part, constituent deux axes forts desquels dépendent la préservation des milieux naturels sensibles.

Dans ce but, le P.L.U. de Mussidan a défini deux principes forts et transversaux qui guident tout l'aménagement du territoire communal :

- ⇒ **Le développement de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace bâti développé autour du centre ville ou dans les « poches vides » encore disponibles au sein du tissu urbain. Au-delà, l'urbanisation est strictement limitée au bénéfice de la protection des espaces naturels et agricoles.**
- ⇒ **La remise en cause de l'urbanisation linéaire autour des axes routiers, notamment le long de la route de Bergerac et dans le Sud de la commune.**

Notons en outre que les entités bâties existantes et nouvelles se maintiennent en retrait des espaces d'intérêt écologiques et paysagers, classées en zones naturelles, ce qui limite de fait les effets de l'ouverture des réserves de développement urbain sur les zones sensibles.

Dans un second temps, les principes d'aménagement de ces secteurs sont orientés suivant la sensibilité de leur site afin que les projets s'harmonisent au mieux avec les espaces proches qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains. **Les espaces ouverts à l'urbanisation seront quant à eux dotés de structures d'assainissement collectif performantes permettant de ne pas augmenter la pression sur les zones humides et, notamment, les éléments des réseaux hydrographiques pouvant être protégés, en aval de la commune, par des zones Natura 2000.**

De plus, toujours dans un contexte de développement durable, la commune souhaite mener une politique de réduction des déplacements automobiles sur son territoire en renforçant les aménagements spécifiques aux modes doux (deux roues, piétons) notamment sur la route de Bergerac vers la zone industrielle et en mettant en valeur les entrées de ville.



• Valoriser le patrimoine paysager et architectural

Mussidan bénéficie d'une identité forte reposant, à la fois, sur son patrimoine architectural et sur des paysages naturels de qualité, mais sensibles. Ils doivent être protégés et valorisés, notamment dans un contexte d'accueil de nouvelles populations.

L'analyse de l'état initial du territoire met également en évidence certains aspects négatifs du développement urbain qui doivent nécessairement être maîtrisés : la dilution du bâti ancien au sein d'un tissu urbain récent indifférencié et la gestion des contacts entre le bâti contemporain et les espaces naturels et ou agricoles. Il convient donc de redéfinir les principes d'une urbanisation s'harmonisant avec son espace proche qu'il soit naturel, agricole ou bâti rural ancien.

En outre, au-delà du centre ville, le patrimoine naturel et architectural, porteur de l'histoire et de l'identité de la commune, demeure souvent méconnu de ses habitants. Inventorier et révéler ce patrimoine dans le fonctionnement quotidien en s'appuyant sur un réseau de cheminements peut être l'un des moyens de sa sauvegarde.

Il s'agit d'en faire un élément actif du développement de la commune, par sa découverte et par son appropriation par les habitants eux-mêmes. Des mesures de protection du patrimoine bâti ont donc été prises par la commune au titre de l'article L 123-1-5, 7<sup>ème</sup> alinéa : **38 éléments représentatifs du patrimoine local sont ainsi protégés.**

• Conclusion

En conclusion, le P.L.U. s'emploie à maîtriser les contacts entre l'urbanisation et ses aires d'extensions avec les milieux naturels, le patrimoine bâti de qualité et les paysages remarquables.

Ainsi, trois grandes orientations ont été définies :

- ⇒ Maîtriser l'urbanisation au contact des différents espaces et favoriser le renouvellement urbain.
- ⇒ Protéger et valoriser le cadre de vie.
- ⇒ Préserver les paysages, le patrimoine naturel et bâti.

### b) Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé

Malgré la diminution de sa population, Mussidan a toujours bénéficié d'une réelle attractivité résidentielle qui se traduit par un développement pavillonnaire relativement soutenu (15 logements par an en moyenne au cours des 10 dernières années). Celui-ci s'est parfois fait aux dépens des espaces naturels et agricoles qui constituent pourtant un atout incontestable pour assurer durablement la qualité du cadre de vie et l'image de la commune.

Cette attractivité a su se bâtir avec des caractéristiques assez inusitées : malgré un fort vieillissement de la population, une part importante de jeunes couples et de familles avec de jeunes enfants grâce à une offre locative significative où l'habitat social occupe une bonne place. La commune entend maintenir cette dynamique pour renouveler sa population et restaurer son solde naturel.

Toutefois, la commune restera encore longtemps confrontée à un vieillissement de sa population qui ne peut manquer d'avoir des répercussions sur les équipements et les services collectifs. Ici aussi des efforts importants et exemplaires ont déjà été accomplis.

Les actions retenues par le P.A.D.D. visent à poursuivre la politique mise en place en l'inflechissant, pour les options d'urbanisation, vers un plus grand souci de développement durable.

- Développer un urbanisme de qualité

Comme le chapitre précédent (« les hypothèses de développement ») l'a précisé et argumenté, la commune de Mussidan s'est fixé pour objectif de développer son parc de logement afin de permettre non seulement un renouvellement de sa population mais revenir à un niveau qui était le sien il y a un quart de siècle. Cet objectif vise à favoriser la fixation résidentielle des actifs de son territoire.

Le P.L.U. s'emploie donc à définir des capacités d'accueil sur les 10-15 ans à venir basées sur cette hypothèse. Pour cela, la commune souhaite développer **une urbanisation diversifiée**, répondant à toutes les demandes des futurs habitants de la commune. L'enjeu est donc de désigner les sites à urbaniser qui ne remettent pas en cause la qualité du cadre de vie.

Toutefois, **avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, un travail sur le bâti existant, notamment dans le centre ville, doit être effectué afin de permettre un meilleur fonctionnement du marché immobilier** : lutte contre la vacance, rénovation de logements, mise en valeur des front bâtis des principales rues du centre ville, aménagements qualitatifs sur les espaces publics.



• Développer l'habitat en continuité des espaces urbanisés

On l'a vu, la commune de Mussidan connaît une dynamique de la construction relativement soutenue mais avec une consommation d'espaces qui reste, somme toute, plutôt modérée, les logements réalisés sont toutefois localisés en périphérie de la ville et le long des axes routiers. Les impacts de cette urbanisation se traduisent par l'étalement de l'enveloppe urbaine, la dilution du patrimoine bâti de qualité, ainsi qu'une empreinte durable sur les paysages. Afin de maîtriser son développement, **la commune s'est fixé un seuil maximum de 3 200 habitants à l'horizon de 15 ans, soit l'accueil de 160 nouveaux logements.**

Comme on l'a déjà souligné, sur le plan spatial, le P.L.U. s'emploie également à contenir l'étalement urbain en urbanisant prioritairement les espaces libres ou en mutation dans le tissu urbain proche du centre ville et en réutilisant les enclaves non bâties dans le tissu pavillonnaire.

Le PADD, en plus de favoriser le renouvellement urbain au sein même de l'enveloppe urbaine, identifie de nouveaux secteurs de développement au sein des espaces urbanisés existants notamment « L'Agrave », « Les Jardins Mussidanais », ou en contact direct comme « Rue des Fusillés du 11 juin 1944 », « Les Châtenades », « Rue Maurice Ravel » et le site de « Seguinou ».

Bien entendu, cette **urbanisation est en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires** : tous ces ensembles bâtis seront desservis par l'assainissement collectif.

L'aménagement de ces nouveaux secteurs de développement urbain, en plus de proposer de nouveaux logements (offre supplémentaire) en diversifiant le parc (offre complémentaire avec des logements de type 2 et 3), permettront d'améliorer le « maillage » du réseau de voirie et mixer les fonctions (implantation d'activités possibles). En matière de logements sociaux, la ville accueille déjà un nombre significatif logements sociaux : 159, soit 11% des résidences principales. La municipalité ne souhaite pas définir d'objectifs précis, mais les opérations réalisées dans ces zones en accueilleront au cas par cas.

**En conclusion, trois axes retranscrivent le développement urbain communal :**

- ⇒ Favoriser la reconquête du centre-ville par les habitants.
- ⇒ Permettre une nouvelle offre de logements dans le cadre d'ensemble au sein du tissu bâti périphérique.
- ⇒ Permettre un développement plus structuré au sein du tissu bâti périphérique.

### c) La gestion de l'évolution des espaces économiques et les équipements publics

Même si, pour des raisons de disponibilités foncières, le développement des zones d'activités de la Communauté de communes s'est réalisé hors du territoire communal, Mussidan apparaît comme une commune attractive en termes d'emplois et l'effort municipal vise à conforter ce qui fait la spécificité de son statut de pôle local en soutenant en premier lieu les commerces et services de son centre ville tout en confortant les activités industrielles ou artisanales existantes.

- **Soutenir l'offre commerciale et de services du centre-ville**

L'attractivité commerciale de la commune doit s'analyser dans le contexte de l'aire d'influence des autres communes à proximité et notamment celle de Saint-Médard-de-Mussidan. Néanmoins, Mussidan bénéficie d'une offre commerciale et de services conforme à son rôle de pôle local et souhaite soutenir celle-ci en centre-ville, notamment en encadrant le changement de destination des espaces commerciaux de rez-de-chaussée vacants par des dispositions réglementaires adaptées.

Cela passera avant tout par un aménagement du centre ville afin de mettre en valeur le front bâti des principales rues en coordonnant les aménagements de façade et d'améliorer les espaces publics par un travail sur le plan qualitatif.

- **Conforter les activités économiques et faciliter l'accueil**

Enfin, la commune entend conforter ses activités économiques, aujourd'hui de la compétence de la Communauté de Communes et permettre l'installation d'emplois durables sur son territoire dans le souci de jouer pleinement son rôle de pôle local pourvoyeur d'emplois.

Ainsi, la municipalité souhaite proposer des espaces d'accueil pour les artisans notamment sur une partie du site ATEMCO.

Par ailleurs, l'opération de remise aux normes de l'abattoir de Mussidan répondant à un fort besoin des agriculteurs locaux pérennise un équipement qui a marqué l'histoire économique de la ville.

D'autres emprises économiques sont préservées au cœur du tissu urbain afin de leur permettre des restructurations ou des extensions raisonnées non porteuses de nuisances pour les riverains. La plus importante, avec le site ATEMCO concerne les terrains des Meubles Gras.

- **Conclusion**

Pour répondre à ces préoccupations, trois objectifs majeurs ont donc été fixés :

- ⇒ **Soutenir le tissu commercial de centre ville.**
- ⇒ **Accompagner et anticiper la restructuration des sites industriels.**
- ⇒ **Anticiper la création ou la réhabilitation d'équipements.**



## d) Une politique d'accompagnement en matière de déplacements et d'infrastructures

• Accompagner le développement communal en termes d'équipements

Face à l'arrivée de populations nouvelles sur le territoire communal, le projet de la municipalité anticipe la création et la réhabilitation d'équipements, notamment scolaires. Aussi, le PADD permet l'accueil d'un lycée en dégagant le foncier nécessaire, proposer qui s'intègre dans une opération plus vaste de pôle scolaire régional.

Parallèlement à l'amélioration de l'offre scolaire, la commune envisage également la réalisation d'un équipement culturel.

• Améliorer la qualité des déplacements

L'augmentation des trafics routiers, sur les axes départementaux (en premier lieu, la RD 6089) et le réseau secondaire, dégrade les conditions de sécurité dans la traversée de la commune et notamment au niveau des intersections où la congestion aux heures de pointe s'intensifie, essentiellement due au transit. L'extension croissante de l'urbanisation au cours des dernières décennies, s'accompagnant d'un certain nombre de déficiences dans le maillage du réseau secondaire, participe également aux difficultés des déplacements automobiles à ce sentiment d'insécurité routière. Aussi, la commune souhaite limiter l'impact du développement urbain sur les déplacements et proposer dans l'espace des alternatives crédibles au tout automobile.

Afin de rompre avec ces pratiques, la municipalité souhaite revoir les systèmes de déplacements existants sur son territoire en améliorant les alternatives à l'automobile (liaisons douces entre quartier et vers le centre-ville,...) et en optimisant le stationnement en centre-ville.

Parallèlement, la commune souhaite voir accélérée la mise en place par le Conseil Général du contournement routier (contournement des Lèches) qui aurait pour effet d'aider fortement au désengorgement du centre ville.

Enfin, dans une perspective d'élargissement du bassin de vie de Périgueux, le renforcement significatif de l'offre ferroviaire en gare (cadencement toutes les 30 minutes) est un enjeu fort pour la prise en charge des déplacements domicile-travail permettant une diminution sensible de la production de Gaz à Effet de Serre.

La commune entend donc développer avec la Région Aquitaine, la SNCF, RFF et la Communauté de Communes la multimodalité à la gare.

• Conclusion

En conclusion, trois axes retranscrivent la politique communale des déplacements :

- ⇒ Sécuriser les déplacements.
- ⇒ Améliorer les alternatives à l'automobile.
- ⇒ Optimiser le stationnement en centre-ville.

### 1.3. Justification des Orientations d'Aménagement

#### 1.3.1. Les principes

Les Orientations d'Aménagement proposent une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal. Toutes concernent des zones à vocation résidentielle. Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage. Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs.

#### 1.3.2. La mise en œuvre

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs urbains existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine des projets retenus par la commune qui se situent pour la plupart au cœur du tissu urbain. Ils doivent contribuer à renforcer la cohérence de l'urbanisation, notamment, là où cela a été possible, en améliorant le maillage des rues.

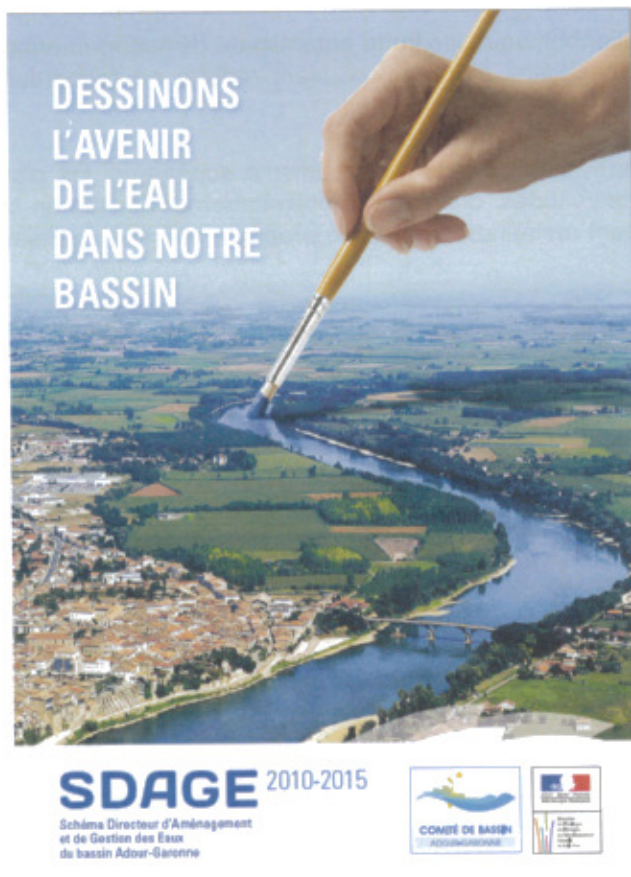
En termes de structure et d'organisation urbaine, les orientations d'aménagement tendent à définir les points suivants :

- ⇒ Les principes de dessertes se résumant bien souvent aux entrées afin d'aboutir à des accès groupés et de désenclaver les secteurs, sans pour autant placer les véhicules au cœur des opérations résidentielles. Notons que pour ce qui est des « *carrefours stratégiques à aménager* » ceux-ci ne nécessitent pas la mise en place d'emplacement réservé et leurs caractéristiques techniques varient selon la taille des opérations et leur localisation. Elles seront fixées lors des études de réalisation des opérations.
- ⇒ La réservation d'espaces « *structurants* » sur les opérations les plus conséquentes, devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine et proposer des espaces publics utiles à l'identité des quartiers et à la vie de leurs habitants.
- ⇒ Des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et futurs espaces publics.
- ⇒ La réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone, afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser.

Ce dernier point permet de résoudre les nuisances éventuelles et les effets entre un espace d'habitat et une voirie ou entre un espace naturel protégé et un secteur résidentiel.

C'est par exemple le cas du site n° 1 de la rue des fusillés du 11 juin 1944, le plus proche de la vallée de l'Isle où l'orientation prévoit la réservation d'une large bande verte sur la partie basse (côté Nord) de la zone afin de contenir les rejets et limiter les nuisances sur les abords de l'Isle.





Le SDAGE et le SAGE

La loi contre le bruit

Les autres documents

- ⇒ Les Servitudes d'Utilité Publiques
- ⇒ Les projets d'intérêt Général

La commune est soumise à un certain nombre d'éléments pouvant orienter, conditionner, voire limiter le potentiel de développement du territoire. Il s'agit de facteurs affectant l'occupation des sols (réglementaires, techniques) et les capacités d'accueil, pouvant réduire en proportion les ambitions de développement affichées.

Dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa)<sup>1</sup>, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supracommunaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de P.L.U.. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prises en compte sur le territoire de la commune de Mussidan sont les suivantes :

- ⇒ Le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Isle-Dronne ».
- ⇒ La loi contre le bruit
- ⇒ Les autres documents (servitudes d'utilité publique et P.I.G.).

1. « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »



### 2.1. Le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE en vigueur a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996. Il vient d'être révisé, le nouveau SDAGE sera applicable en 2010 pour la période 2010-2015.

#### 2.1.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau

La loi se fixe **un objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle **conduit à de réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées.

#### 2.1.2. Le dispositif SDAGE-SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), à l'échelle du bassin Adour-Garonne.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le SAGE « *Isle-Dronne* ».

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan d'occupation des sols), établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

### 2.1.3. Le contenu du SDAGE

Le SDAGE est le projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, il traite à cette échelle :

- ⇒ **Les règles de cohérence**, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les SAGE : par exemple les questions de débit, de qualité, de crues, de poissons migrateurs.
- ⇒ **Les enjeux significatifs** à l'échelle du bassin : par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.
- ⇒ **Les orientations** relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Les priorités fortes du SDAGE Adour- Garonne (2010-2015) en rapport avec le projet de PLU sont les suivantes :

- ⇒ **Priorité 1 : Focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade.
- ⇒ **Priorité 2 : Restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau.
- ⇒ **Priorité 3 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques** remarquables (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus).
- ⇒ **Priorité 4 : Remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner.
- ⇒ **Priorité 5** : Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine, avec des règles collectives de gestion et de protection.
- ⇒ **Priorité 6** : Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- ⇒ **Priorité 7 : Instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.



### 2.1.4. Articulation du PLU avec le SDAGE

L'élaboration du PLU de Mussidan suit des orientations compatibles (dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne. Un certain nombre de mesures et de règlements pris dans le projet de PLU sont compatibles avec les exigences du SDAGE :

- ⇒ **La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la protection des principaux cours d'eau afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes découverte et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le règlement par le passage des cours d'eau en zone naturelle.
- ⇒ **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine**, avec des règles collectives de gestion et de protection. Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants.
- ⇒ **La lutte contre la pollution** : la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation et le développement du réseau d'assainissement, s'inscrivent dans cet objectif.
- ⇒ **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : la maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.

### 2.1.5. Le SAGE « Isle-Dronne » et l'articulation du PLU avec le SAGE

L'ensemble du réseau est soumis au SDAGE « Adour-Garonne ».

**Le SAGE « Isle-Dronne » est lancé depuis 2009 (dossier de consultation en octobre 2009). Il est en cours de réalisation (phase préliminaire).** Les consultations des communes et des Comités de Bassin Adour-Garonne et Loire-Bretagne ont eu lieu en 2010. L'arrêté de périmètre est prévu pour la mi 2011 et le début d'élaboration pour la mi 2011.

Quoi qu'il en soit, au vu des dispositions prises pour respecter le SDAGE, on peut affirmer que la P.L.U. anticipe les grands principes qui guident l'élaboration du SAGE.

## 2.2. La loi contre le bruit

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- ⇒ Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées).
- ⇒ Renforcer les opérations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- ⇒ Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance et à contraindre l'occupation des sols quand la nuisance ne peut être évitée. Deux décrets (95-21 et 95-22) du 9 janvier 1995 mettent en application les articles concernant plus particulièrement les infrastructures routières.

Dans ce domaine, la commune de Mussidan est concernée par l'arrêté préfectoral en date du 18 avril 2008 qui définit le classement des infrastructures terrestres en Dordogne et classe à ce titre la route départementale 6 089 en catégorie 3.

Infrastructure de transport concernée	Isolation phonique des habitations
RD 6 089	Bande de 100 m de part et d'autre de la RD



## 2.3. Les autres documents

### 2.3.1. Les Servitudes d'Utilité Publique

**5 servitudes d'utilité publique** s'imposent sur le territoire communal de Mussidan :

- ⇒ La servitude EL3 : communication cours d'eau (rivière l'Isle).
- ⇒ La servitude I3 : canalisations d transports et de distribution de gaz.
- ⇒ La servitude PT1 : télécommunication, protection contre les perturbations électromagnétiques (station de Mussidan Emburée).
- ⇒ La servitude PT2 : liaisons hertziennes Mussidan-Neuvic et Mussidan-Périgueux.
- ⇒ La servitude T1 : communication voie ferrée (ligne Coutras-Périgueux).

**Le PLU de Mussidan respecte les servitudes figurant en annexe du dossier.**

### 2.3.2. Les projets d'intérêt général

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.







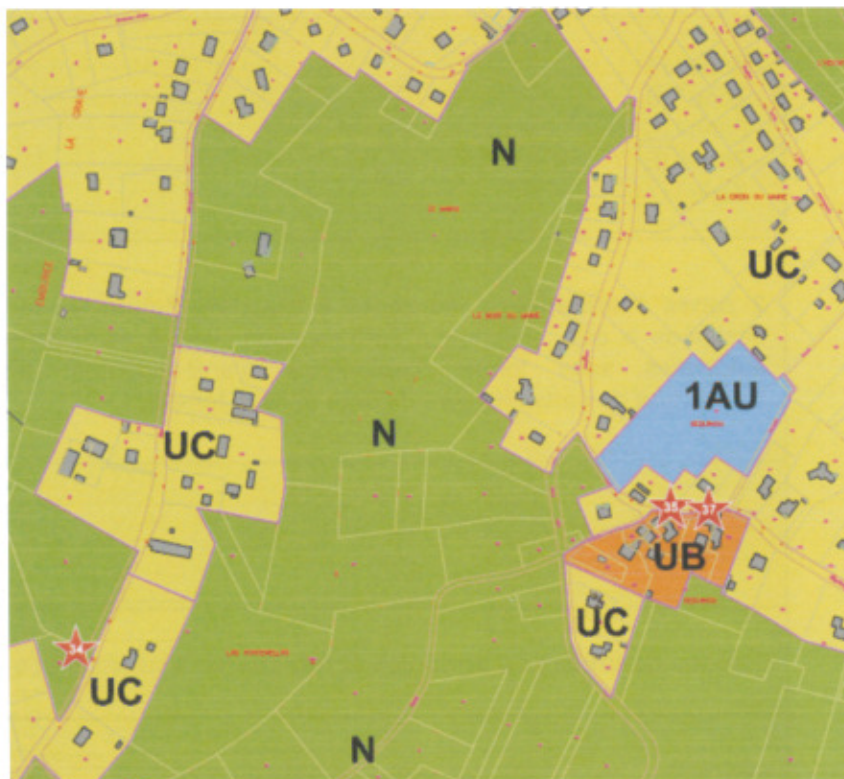
## CHAPITRE 4

### PRESENTATION DU DOSSIER









Les zones urbaines à vocation d'habitat  
(UA, UB, et UC)

Les zones urbaines dédiées aux  
équipements, activités économiques et  
infrastructures ferroviaires (UE, UF et UY)

Les zones à urbaniser (1AU et 2AU)

La zone agricole (A)

Les zones naturelles (N et NP)

Les Espaces Boisés Classés

Les Emplacements réservés

Application du L.123-1-5-7° du CU

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

Au total, **10 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

**5 zones urbaines** : des zones déjà urbanisées où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UE
- Zone UY

**2 zones à urbaniser** : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.

- Zone 1AU
- Zone 2AU

**3 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger.**

- Zone A
- Zone N
- Zone NP



## 1.1. La zone UA : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.1.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Elle recouvre un bâti ancien particulièrement dense et mixte où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat, essentiellement implantées en limite d'emprise.

#### b) Description et localisation

**Cette zone occupe une superficie de 8,4 ha, soit environ 2,2% du territoire de la commune.**

Il s'agit de l'implantation bâtie la plus ancienne de la commune, celle du castrum à la confluence de la Crempse et de l'Isle.

Le P.L.U. actuel focalise cet ensemble dans l'objectif d'y apporter une attention toute particulière. En effet, l'urbanisme de ce site bénéficie un fort intérêt historique, culturel et esthétique qu'il est important de protéger et de valoriser pour faire contrepoint à la banalité des ensembles pavillonnaires implantés à son contact.

Les éléments pris en considération pour la délimitation de la zone UA sont les suivants :

- ⇒ Le caractère inondable de l'Isle, le long de la route de Périgueux, au Nord.
- ⇒ La topographie marquée (coteau boisé dont l'intérêt paysager doit être mentionné pour les vues lointaines qu'il permet) à l'Est.
- ⇒ La vallée de la Crempse à l'Ouest, qui bien que largement urbanisée et imperméabilisée est l'occasion d'une variation dans les modalités d'urbanisation. Au-delà de la rivière et des grands espaces publics soumis au risque ponctuel d'inondations, on entre dans les faubourgs structurés principalement autour de la rue de Beaupuy et de la rue de la Libération.

Le potentiel constructible offert dans cette zone est extrêmement limité et correspond à quelques rares dents creuses à l'arrière de fronts bâtis ainsi qu'en bord de voie. Il s'agit généralement d'espaces privatifs n'ayant pas forcément de vocation à l'accueil de nouvelles constructions.

Un fort coefficient de rétention foncière est à considérer : environ 75%. En effet, durant les 30 dernières années peu de nouveaux bâtiments ont vu le jour dans ces secteurs. Le P.L.U. permet donc seulement une densification de l'urbanisation existante.

**La zone UA permet seulement l'implantation de moins de 5 nouvelles constructions sur les parcelles potentiellement disponibles. Ailleurs, on peut parfaitement imaginer un processus de densification, d'évolution du bâti, notamment par la réhabilitation des logements vacants, en place permettant d'accueillir une population supplémentaire. Par contre, cette donnée n'est pas quantifiable.**



### Zone UA

Superficie : 8,4 ha  
(2,2% de la commune)

Potentiel constructible :  
2 à 5 constructions



*Avenue Gambetta*



*Rue Saint-Georges*



### 1.1.2. Les principales dispositions du règlement

La zone UA est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle couvre le périmètre du centre ville accueillant un bâti ancien particulièrement dense et présentant fréquemment une réelle qualité architecturale où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu.

L'objectif est de maintenir et valoriser un cadre urbain de qualité tout en facilitant les fonctions d'un centre-bourg. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt).

Cette zone est concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Isle pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

En raison de l'affleurement du plateau de calcaire et de la faible aptitude des sols, toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement présent sur la commune.

La commune souhaite favoriser le développement d'un tissu de commerces et services de proximité en centre ville. L'ambition est d'assurer la vitalité du bourg, d'améliorer les aménités des administrés et de ne pas être uniquement un lieu de résidence, en offrant une offre complémentaire à celle développée sur la commune de Saint-Médard-de-Mussidan. Aussi, le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Pour préserver la forme urbaine relevée dans la zone, caractérisée entre autres par l'homogénéité des implantations, le règlement n'y autorise qu'une implantation à l'alignement par rapport à la voie : soit à l'alignement actuel ou projeté de la voie.

Pour réduire les risques de conflit d'usage créés par la proximité des zones naturelles et des secteurs d'habitat, le règlement impose une implantation des constructions en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres au moins.

Par rapport au reste de la commune, la zone UA possède une enveloppe urbaine dense. Afin de maintenir ce paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 10 mètres à l'égout des toitures.

Enfin, pour encourager l'accroissement de l'offre et la diversité d'habitats dans cette zone, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, notamment en raison de la faible taille des parcelles. Répondant au même objectif de densification de cette zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de limite au COS.

## 1.2. La zone UB : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.2.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Avec une forme urbaine homogène, relativement dense, la zone présente les caractéristiques de faubourgs ou d'anciens hameaux à proximité desquels s'est développée l'urbanisation pavillonnaire dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### b) Description et localisation

**Cette zone occupe une superficie de 25 ha, soit environ 6,5% du territoire de la commune.**

Les sites suivants font l'objet d'une classification en UB :

- ⇒ Les faubourgs de Mussidan autour de la rue de Beaupuy et de la rue de la Libération. Cette zone est séparée à l'Est de la zone UA par la vallée de la Crempse et les larges espaces publics (place de la République et place Georges Gerbeaud).
- ⇒ Le faubourg au carrefour du VC 1 et de la rue des Arzens.
- ⇒ Le hameau desservi par la rue de Barraud et par la rue de Pierrière.
- ⇒ La Freunie en bordure de la vallée de la Crempse et de la RD 709.
- ⇒ Séguinou, hameau d'essence rurale installé dans le coteau.
- ⇒ Deux ensembles dont l'un fait face à la gare et l'autre en bordure de la RD 6089. Leur plus grande densité dans un contexte pavillonnaire justifie le classement en UB.

Les zones UB concernent soit :

- ⇒ Les premières extensions urbaines à partir du castrum le long des principales voies de desserte.
- ⇒ Les hameaux qui, à l'origine entourés de terres agricoles et d'espaces naturels (principalement des bois), ont été rattrapés par les extensions pavillonnaires.

D'un point de vue fonctionnel, la zone UB concerne des ensembles de parcelles exigües et laniérées accueillant des constructions globalement alignées ou proches du domaine public, jouxtant dans la plupart des cas une ou plusieurs limites séparatives.





### Zone UB

Superficie : 25 ha (6,5%  
de la commune)

Potentiel constructible :  
5 à 10 constructions



Secteur de la gare (rue du Général de Gaulle)



RD709 (rue Emile Bazillou)

L'intérêt historique (caractéristiques fonctionnelles et esthétiques) est indéniable à l'image de la zone UA. La zone UB constitue la trace tangible des développements urbains de l'ère industrielle et de l'histoire agricole de Mussidan.

Ici encore, le potentiel constructible correspond à des dents creuses.

A noter dans cette zone la part important des espaces publics qui bien entendu comptent pour beaucoup dans le calcul de la rétention foncière.

**La zone UB permet potentiellement l'implantation d'environ 5 à 10 nouvelles constructions.**

### 1.2.2. Les principales dispositions du règlement

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle caractérise le bâti ancien du centre-ville, moins dense que le noyau historique et des hameaux, relativement dense et organisé principalement en ordre semi continu et discontinu. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.

L'objectif est de préserver et de valoriser un bâti souvent de caractère tout en assurant un développement maîtrisé de ces secteurs. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

En raison des similitudes de vocation, les interdictions et limitations de construction sont les mêmes qu'en zone UA.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Isle pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

En raison de l'affleurement du plateau de calcaire et de la faible aptitude des sols, toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui existe. À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, le terrain devra avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à ce tissu de faubourgs et de hameaux. Il prévoit donc de conserver leurs caractéristiques morphologiques, en autorisant :

- ⇒ Une implantation soit en bordure de voie, soit avec un retrait de 5 mètres.
- ⇒ Une implantation semi continue ou discontinue.
- ⇒ Une hauteur de construction qui ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, afin de maintenir l'enveloppe du bâti.
- ⇒ Comme le zone UA, une certaine densité est permise en ne règlementant pas l'emprise au sol et en fixant pas de C.O.S..



### 1.3. La zone UC : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

#### 1.3.1. Caractère et vocation de la zone

##### a) Caractère et vocation de la zone

Elle correspond à l'ensemble des secteurs d'extension pavillonnaire et de collectifs qui se sont développés ces 30 ou 40 dernières années.

##### b) Description et localisation

**Cette zone occupe une superficie de 159,1 ha, soit environ 41,3% du territoire de la commune.** En superficie, c'est la première zone urbaine du P.L.U.

Les ensembles pavillonnaires sont le modèle urbain le plus représenté et le plus consommateur d'espaces avec des niveaux variables de densité. Cette zone s'est développée selon plusieurs modalités :

- ⇒ L'habitat individuel organisé en linéaire (par exemple route de Sainte-Foy ou rue d'Emburée).
- ⇒ L'habitat diffus avec des constructions disposant de grandes parcelles (par exemple Au Cazi, Au Bijou ou à La Croix du Maine).
- ⇒ L'habitat individuel groupé autour de voies en impasse (rue Robert Benoît) ou de boucles (rue Gaston Charmarty).
- ⇒ L'habitat collectif ou semi-collectif composant une forme urbaine dense (rue Gabriel Faure, rue Georges Bizet).

Les autres motifs ayant servi de support à la délimitation des zones UC sont les suivantes :

- ⇒ La proximité des espaces agricoles ou naturels (principalement les massifs boisés au Sud de la commune).
- ⇒ La topographie (coteau ouvrant sur la vallée de la Crempse).
- ⇒ Des modalités différentes d'occupation urbaine des sols (activités économiques, grands équipements).
- ⇒ Les infrastructures de transport (par exemple la voie ferrée et les équipements associés).

Le modèle de développement de Mussidan conduit aujourd'hui à l'existence de très nombreux secteurs permettant de nouvelles implantations de constructions. Le potentiel de densification de la zone UC est très important puisque la superficie disponible est d'environ 20 ha. Cependant, il a très tôt été fait état d'un fort niveau de rétention foncière justifiant de la recherche d'autres opportunités plus rapidement aménageables.

**La zone UC permet potentiellement l'implantation d'environ 150 à 200 nouvelles constructions. Un coefficient de rétention foncière plus faible qu'en zone UA et UB est appliqué, de l'ordre de 25% afin de tenir compte d'espaces occupés par des parcs, des jardins ou de fonds de parcelles n'ayant pas vocation à être urbanisés.**



### Zone UC

Superficie : 159,1 ha  
(41,3% de la commune)

Potentiel constructible :  
150 à 200 constructions



*Rue Georges Bizet*



*Rue des anciens d'AFN*



### 1.3.2. Les principales dispositions du règlement

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés à l'Ouest et au Sud du cœur historique de la ville et de la vallée de la Crempse.

La densité est relativement homogène et les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu.

Le règlement de la zone UC, troisième zone urbaine « généraliste », reprend la philosophie de celui des deux précédentes zones.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Isle pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

En raison de l'affleurement du plateau de calcaire et de la faible aptitude des sols, toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui existe. À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, le terrain devra avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à ce tissu pavillonnaire qui revêt une grande variété d'organisation (en lotissement ou isolée), de formes et de types habitations (maison basse, pavillon, petit collectif). L'objectif est de lui permettre d'évoluer en se densifiant progressivement pour constituer une entité de « quartier », tout en offrant une certaine liberté morphologique :

- ⇒ Pour redonner un aspect de quartier organisé en front urbain, la construction devra être positionnée avec un recul de 5 mètres à partir des emprises publiques existantes ou projetées ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Toutefois, le long de la RD 6 089, une distance de 35 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone par rapport à cet axe devra être respectée, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Il prévoit de permettre une implantation semi continue ou discontinue.
- ⇒ Dans la perspective d'une certaine densification et évolution des constructions existantes sur cette zone, l'emprise au sol est fixée à 40% et le C.O.S. n'est pas réglementé.

Afin d'offrir une perméabilité visuelle de ces îlots bâtis vers l'espace naturel environnant et la géographie du relief, la hauteur est limitée à 7 mètres.

## 1.4. La zone UE : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.4.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Cette zone concerne de nombreux équipements publics et collectifs insérés dans le tissu urbain.

#### b) Description et localisation

**La zone UE occupe une superficie de 9,9 , soit environ 2,6% du territoire de la commune.**

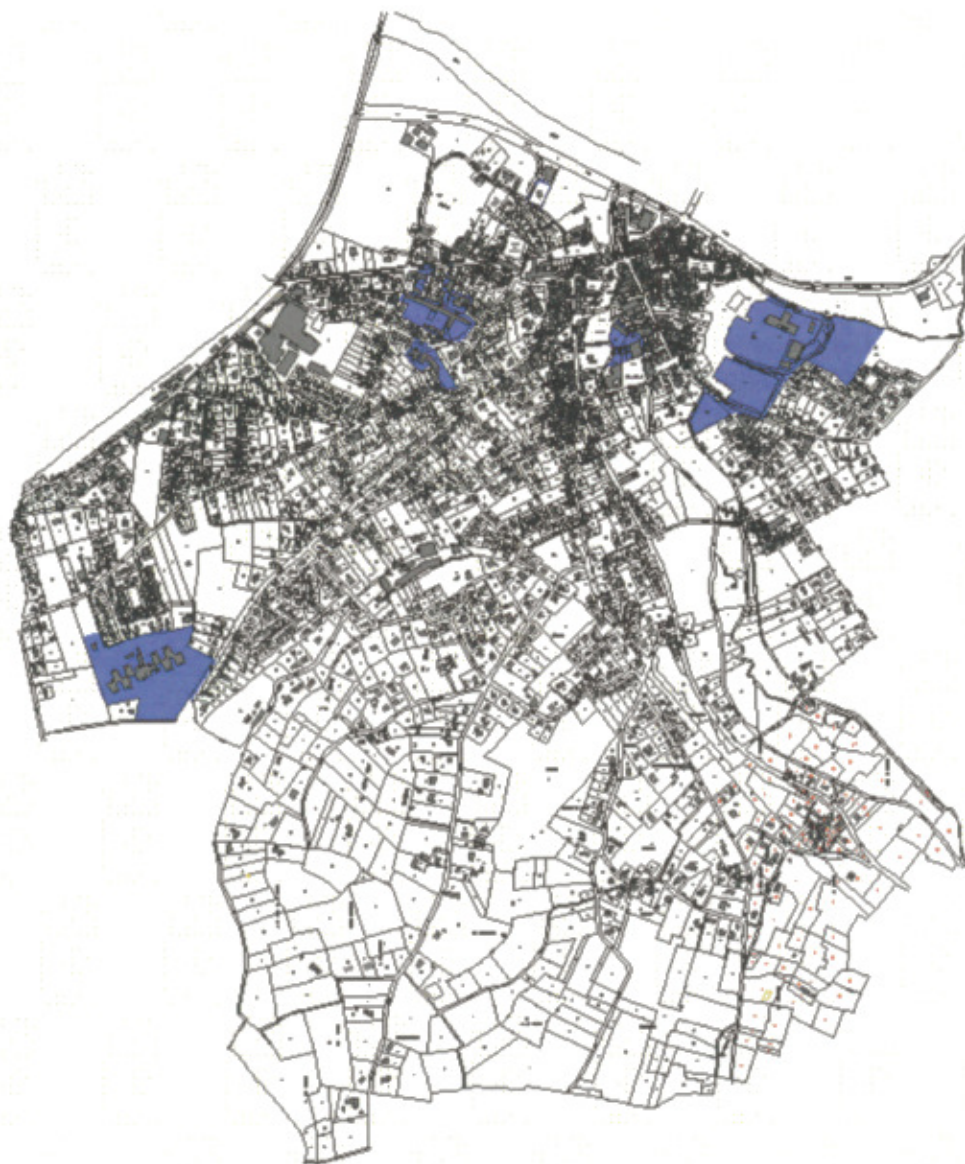
6 sites sont concernés :

- ⇒ Ecole maternelle et école primaire.
- ⇒ Collège et Gymnase des « *Chatenades* », le cimetière.
- ⇒ Salle Gerbaud, piscine.
- ⇒ Maison de retraite.

Les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'activités économiques. A ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations,...).

**La zone UE conserve les marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la restructuration et aux évolutions envisageables des édifices en place dans la mesure de l'accueil de nouvelles populations et le renforcement des services proposés aux citoyens communaux et intercommunaux.**





### Zone UE

Superficie : 9,9 ha (2,6% de la commune)



*Le collège des Chatenades*



*EHPAD*

### 1.4.2. Les principales dispositions du règlement

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements publics et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser, le règlement laisse la possibilité d'une implantation en semi continu et en discontinu. Les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de COS.



## 1.5. La zone UY : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.5.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

#### b) Description et localisation

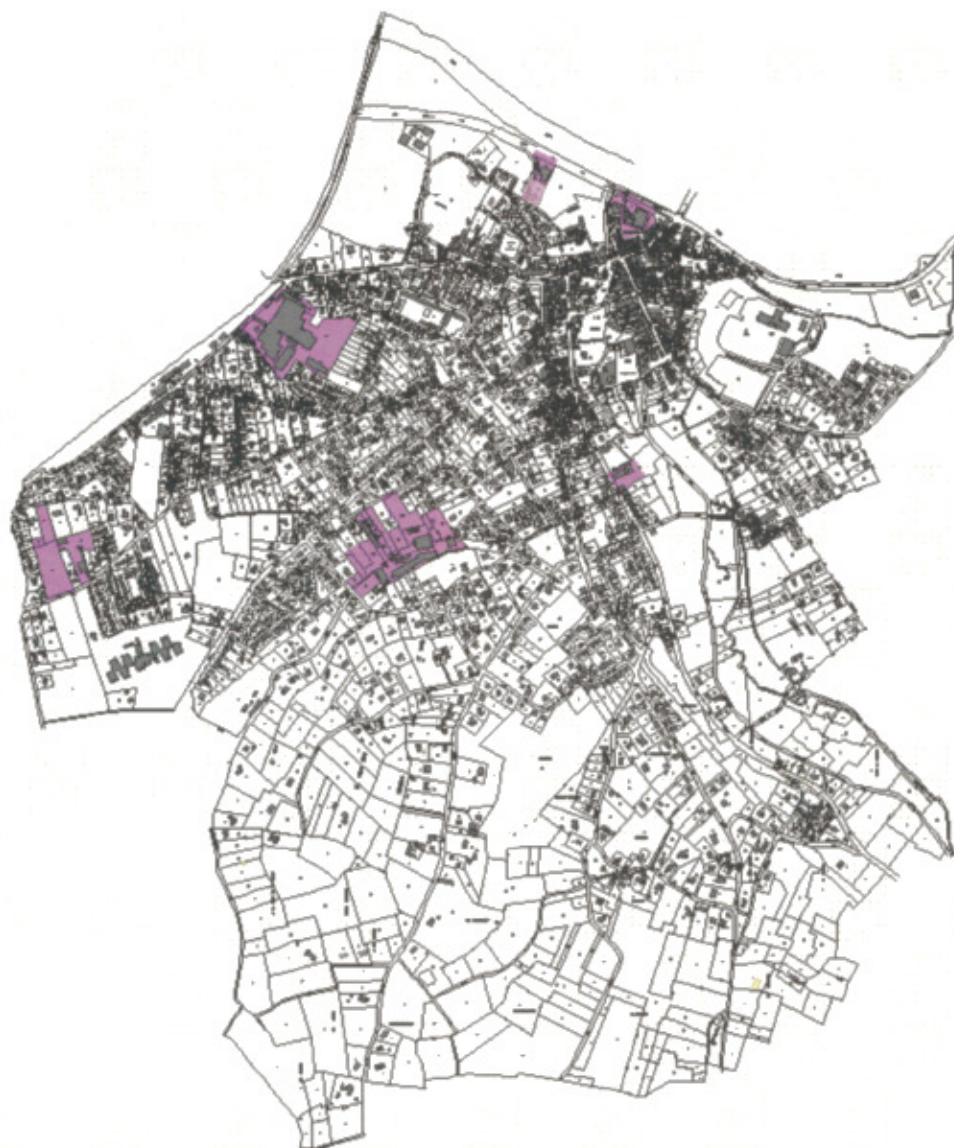
**La zone UY occupe une superficie de 10 ha, soit environ 2,6% du territoire de la commune.**

Les sites concernés sont notamment les suivants. On notera que la plupart de ces sites s'inscrivent au sein du tissu urbain existant et entretiennent un voisinage directe avec l'habitat :

- ⇒ Société ATEMCO.
- ⇒ Meubles GRAS.
- ⇒ Anciens abattoirs.
- ⇒ ...

A l'image de la zone UE, les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'équipements. A ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations, stockage,...).

**La zone UY conserve les marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la restructuration et aux évolutions envisageables des activités économiques en place ou futures.**

**Zone UY**

Superficie : 10 ha (2,6% de la commune)



### 1.5.2. Les principales dispositions du règlement

La zone UY est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et de sécurisation des voies de circulation :

- ⇒ Une obligation de recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- ⇒ La largeur de la voirie ne devra pas être inférieure à 5 mètres.
- ⇒ Une distance de sécurité de 4 mètres entre deux bâtiments devra être respectée, notamment pour des raisons de sécurité (limiter la propagation de feux d'un bâtiment à l'autre et permettre au service incendie d'intervenir au plus près de celui-ci).

L'objectif n'est pas la densification de cette zone, mais de permettre à des nouvelles entreprises importantes de pouvoir s'y installer et aux entreprises existantes de pouvoir s'y agrandir. Afin de garantir la qualité d'insertion urbaine de ces constructions dans leur environnement proche, limiter les conflits d'usage et préserver les espaces naturels, le règlement impose :

- ⇒ La hauteur maximale des constructions de bâtiments est fixée à 12 mètres (sauf impératif technique reconnu).
- ⇒ Les couleurs de revêtement de façade et de toiture sont à choisir dans les gammes de beige (chamois, ton pierre, chaux naturelle). La couleur dominante pouvant être complétée des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- ⇒ En termes de gestion du stationnement :
  - deux places sont exigées pour 80 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
  - une place est exigée pour 60 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal et à la fonction d'entrepôt.
  - une place est exigée pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, commercial ou à usage d'hébergement hôtelier.
- ⇒ La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60% et le COS n'est pas réglementé.

### 1.6.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

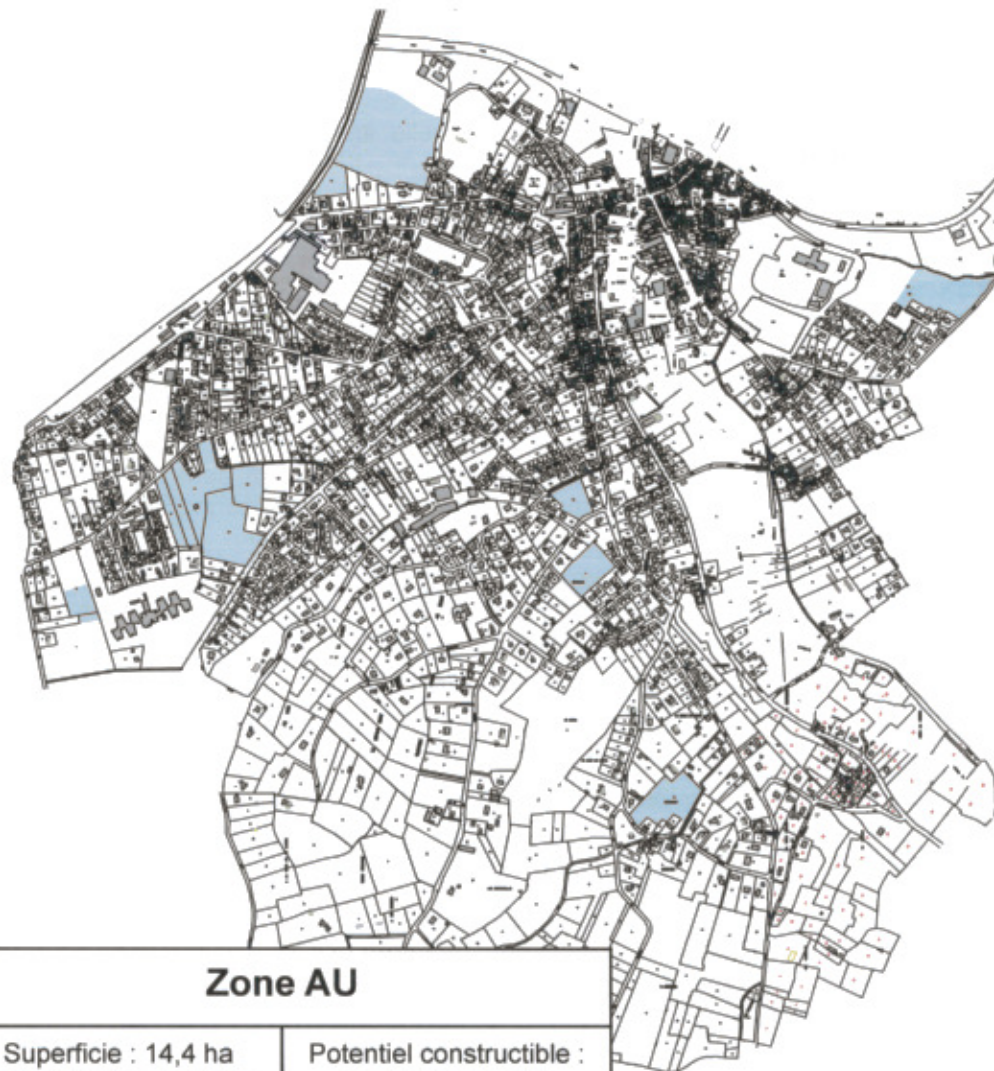
Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant les commerces, des bureaux, des services, des équipements et ouvrages publics.

#### b) Description et localisation

6 sites d'urbanisation sont identifiés :

- ⇒ Rue des Fusillés du 11 juin 1944 (4,4 ha).
- ⇒ Les Châtenades (1,6 ha).
- ⇒ Rue Maurice Ravel (0,5 ha).
- ⇒ Jardins Mussidanais (4,8 ha).
- ⇒ L'Agrave (1,7 ha).
- ⇒ Séguinou (1,2 ha).



#### Zone AU

Superficie : 14,4 ha  
(3,7% de la commune)

Potentiel constructible :  
environ 150 à 200  
constructions



Les 7 sites retenus pour l'extension programmée de Mussidan correspondent essentiellement à des dents creuses (L'Agrave et Jardins Mussidanais) ainsi qu'à une urbanisation périphérique pour laquelle les questions de la complémentarité avec l'existant et la gestion des contacts avec les espaces naturels proches sont cruciales.

Rappelons que toutes ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement. Les orientations d'aménagement ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Il est à noter que ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre. Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

Plusieurs principes directeurs ont été déterminés dans le but de mettre en avant des choix d'urbanisme prenant en compte l'environnement urbain préexistant ainsi que le cadre agricole et naturel dans lequel doivent s'insérer ces zones :

- ⇒ Favoriser une desserte traversante ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers : le diagnostic communal a fait ressortir une organisation souvent autarcique des espaces pavillonnaires conduisant au morcellement du fonctionnement urbain, au sur-développement des réseaux.
- ⇒ Aménager des espaces urbains structurants (espaces verts, parcs,...) ayant vocation agrémenter le cadre de vie des quartiers : l'urbanisme et l'urbanisation ne doivent pas se résumer à la mise en place de d'habitat sans réflexion profonde sur les espaces publics et leur vocation. La volonté affichée est celle de l'aménagement de respirations urbaines. Ces respirations urbaines ne devront pas se réduire à de vagues placettes mais plutôt constituer un réseau et des unités cohérentes, praticables pour les riverains et les habitants de la commune.
- ⇒ Réserver des franges vertes, planter des haies le long des voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage des futurs ensembles à urbaniser : cette objectif est une réponse aux modèles récents d'urbanisation développés sans liens avec le contexte qui les accueille, sans véritable soucis d'intégration et d'insertion paysagère. D'autre part, la confrontation entre l'urbanisation et les espaces agricoles / naturels restent souvent brutales générant autant de conflits d'usage. L'insertion du végétal en bordure et à l'intérieur des aménagements urbains répond à l'exigence de qualité de l'urbanisme actuel, à la prise en compte de problématiques sanitaires engendrées par l'utilisation de traitements chimiques sur les parcelles agricoles adjacentes et à l'intégration des nuisances de bruit produites par les voies de desserte.
- ⇒ Rechercher un alignement des futures constructions par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à créer de véritables rues : dans les nombreux lotissements pavillonnaires, la rue, plutôt la voie, n'a qu'une fonction de desserte des lots par les véhicules. Le trottoir se résume à sa plus simple expression, tandis que les constructions sont édifiées à l'arrière-plan, en recul au-delà d'une « clôture-barricade ». La rue n'a plus alors cette fonction ancienne d'espace public où les résidents peuvent circuler aisément mais aussi se rencontrer : il s'agit donc de retrouver un lien direct entre la façade des habitations et le domaine public.

### 1.6.2. Les principales dispositions du règlement

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation principale d'accueil de logements.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et permettent une urbanisation immédiate.

Celle-ci y est possible dans le respect des Orientations Spécifiques d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Dans ces zones 1 AU, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont interdites. Seuls sont autorisés les ensembles d'habitations, les lotissements à usage d'habitation.

Toutefois, afin de favoriser la mixité des fonctions, outre l'habitat, les activités de bureau y sont autorisées.

En termes d'accessibilité et de sécurisation, les voiries à créer devront respecter les caractéristiques suivantes :

- ⇒ Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 4 mètres minimum pour les voies à sens unique.
- ⇒ Trottoirs et éclairage public.

Compte tenu de la localisation des différents secteurs, une implantation avec un recul de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées est imposée.

Dans la perspective de diversifier les formes de tissu pavillonnaire, l'implantation pourra être en continu, semi-continu ou discontinu.

L'opération projetée devra aussi permettre de créer un tissu urbain aéré avec la création d'espaces libres d'une superficie qui ne pourra pas être inférieure à 10 % de l'unité foncière.

Le règlement opte, en outre, pour une densité relativement importante et adaptée au contexte paysager urbain dans lequel s'insère chaque extension urbaine, l'emprise au sol est de 40% et le C.O.S. n'est pas réglementé.



## 1.7. La zone 2AU : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.8.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

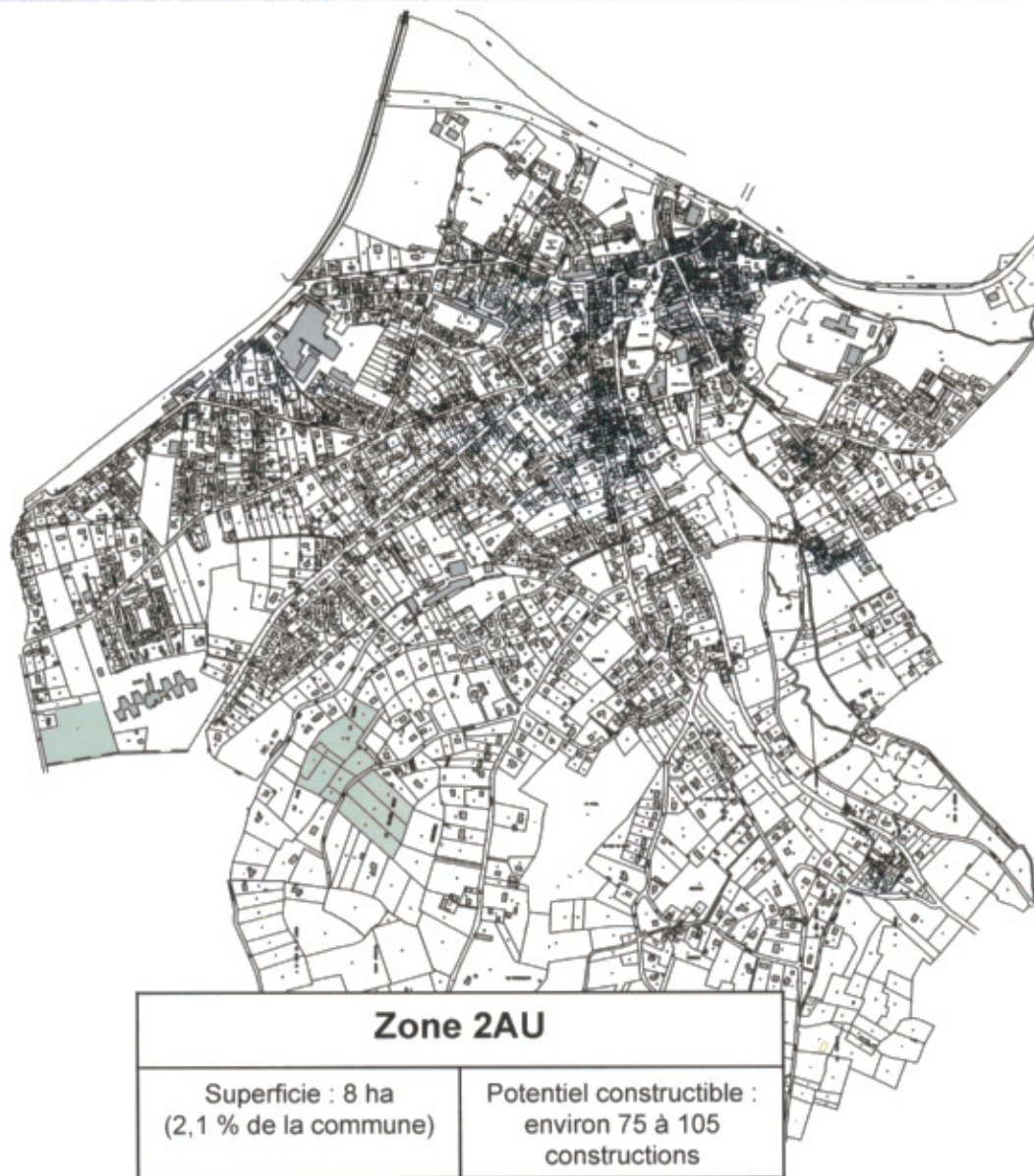
Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et les orientations d'aménagement développeront alors les principes qui guideront les opérations compatibles avec une organisation cohérente de la zone.

#### b) Description et localisation

Sa superficie est au total de 8 ha soit 0,8% du territoire de la commune.

Ce zonage concerne deux sites :

- ⇒ Au Cazy (5,1 ha).
- ⇒ rue Maurice Ravel (2,9 ha).



### 1.7.2. Les principales dispositions du règlement

Il s'agit de zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, leur ouverture sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Il s'agit également de zones que la commune envisage d'urbaniser à moyen et long termes dans un souci d'ouverture progressive de l'urbanisation et de maîtrise. D'ores et déjà, toutefois, compte tenu de leur proximité du bourg, elle indique qu'il s'agit de zones qui seront ouvertes à des opérations principalement vouées aux logements.

Leur urbanisation sera définie précisément à cette occasion : sur la base d'études spécifiques, les Orientations d'Aménagement et le règlement définiront alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone est affectée d'un « *règlement vide* » qui ne précise aucune disposition particulière. Néanmoins, cette zone aura pour vocation à terme d'accueillir principalement de l'habitat.



### 1.9.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et naturel représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, massifs forestiers et prairies.

Rappelons que la mise en valeur agricole a aujourd'hui presque disparue à Mussidan. Toutefois au sein de la zone naturelle N qui couvre le Sud de la commune et la vallée de la Crempse, on a identifié trois ensembles de terres toujours exploités ou présentant des caractéristiques agronomiques acceptables. Leur délimitation s'est également faite avec le souci de permettre une agriculture moderne sur des surfaces suffisantes.

### b) Description et localisation

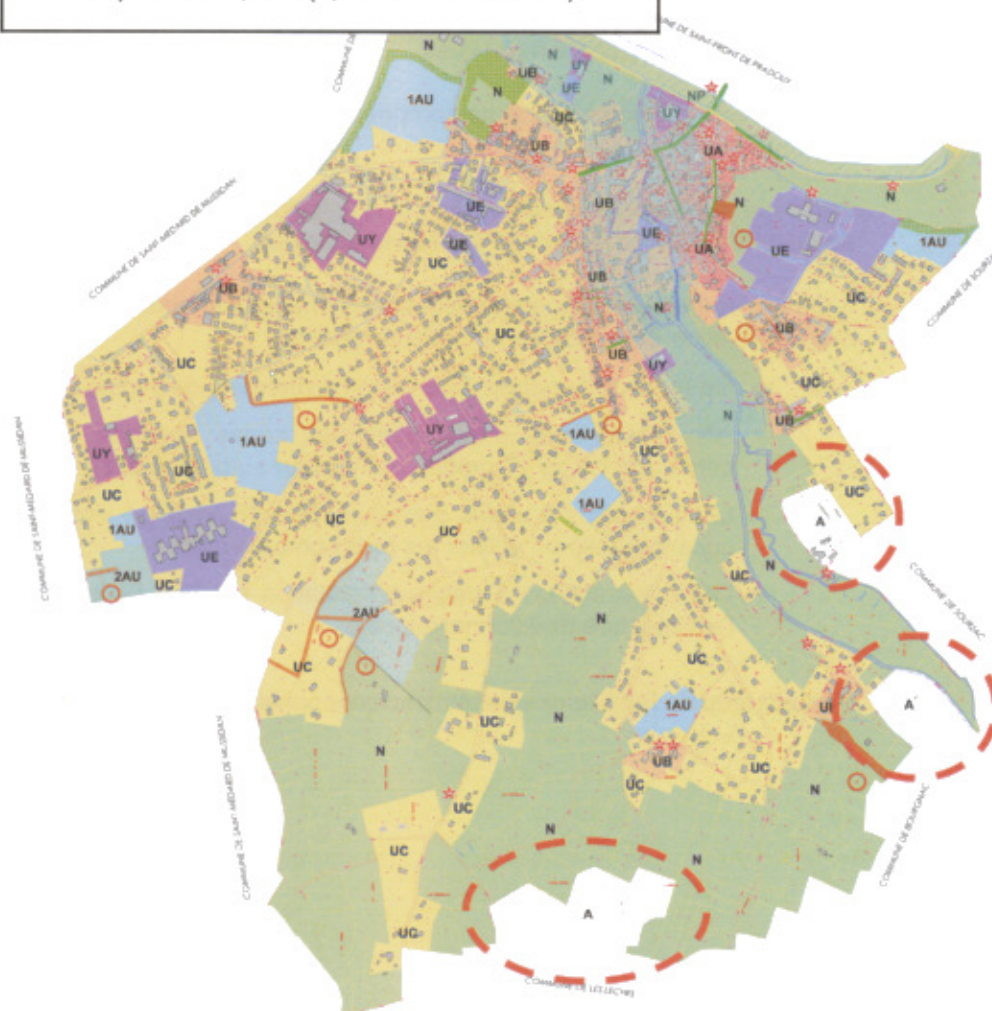
La zone A occupe une superficie de 8,5 ha, soit environ 2,2% du territoire de la commune.

Les bâtiments localisés en zone A sont des constructions servant à l'habitation des exploitants ainsi que des constructions techniques nécessaires à l'activité : la ferme du Pic au cœur de la vallée de la Crempse.

Les limites des zones A correspondent aux espaces naturels jouxtant ces espaces agricoles (bois, haies et bosquets).

### Zone A

Superficie : 8,5 ha (2,2% de la commune)



### 1.8.2. Les principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Compte tenu de l'importance de l'emprise urbaine sur Mussidan et l'évolution de l'activité agricole, la zone A couvre une part réduite du territoire communal.

Sur cette zone, toute construction ou installation du sol non liée à une activité agricole est strictement interdite. Le règlement est conçu pour autoriser sans entraves les constructions agricoles.

Il prévoit également pour les constructions une implantation uniquement en ordre discontinu, respectant des dispositions d'insertion paysagère et de préservation des espaces naturels sensibles :

- ⇒ Un recul de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publique.
- ⇒ Afin d'assurer la préservation des zones humides, de l'hydrosphère et limiter la pollution des eaux superficielles, un recul des constructions de 15 mètres par rapport au berges est imposé lorsque la limite séparative longe un fossé ou un cours d'eau existant.
- ⇒ Les bâtiments à usage d'exploitation sont limités à une hauteur de 9 mètres et devront avoir une couleur de couverture de toit de terre cuite naturelle ou utiliser les tons sombres mats.
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation ont une hauteur limitée à 7 mètres, soit R+1. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Compte tenu de la taille des unités foncières considérées, ni les emprises ni le C.O.S. ne sont réglementés.



## 1.9. La zone N : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.9.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne :

- ⇒ Des sites naturels offrant des qualités assez variables, principalement des boisements de pente.
- ⇒ De l'habitat diffus sur des parcelles de taille et de capacité limitées non lié à une activité agricole.

#### b) Description et localisation

**La superficie de la zone N est au total de 127,2 ha, soit 33% du territoire communal.**

La détermination des zones naturelles *stricto sensu* de la commune s'appuie sur l'expertise conduite lors de l'établissement de l'état initial de l'environnement du P.L.U., notamment la carte des intérêts écologiques. Le travail fin conduit dès le début de la procédure à permis d'identifier et de classer les sites d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire.

**L'objectif final de cette délimitation était de constituer une trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur la commune.**

Selon les indications du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, le périmètre de la zone N s'est donc employé à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité. On notera ainsi que la continuité est bien assurée entre les coteaux du Sud et la vallée de la Crempse, mais aussi avec la vallée de l'Isle hormis la traversée du centre ville.

À cette échelle, le souci a donc été de :

- ⇒ Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.
- ⇒ Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- ⇒ Conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface (important à proximité des vallées).
- ⇒ Améliorer la qualité et la diversité des paysages.



### Zone N

Superficie : 127,2 ha (33% de la commune)



*Bois vers Séguinou*



*La vallée de la Crempse*



### 1.9.2. Les principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés : la vallée de Crempse, les coteaux boisés au Sud de la commune et les abords de l'Isle qui ne sont pas protégés par la zone Natura 2000.

Afin de prendre en compte la sensibilité et la fragilité des espaces de cette zone, ainsi que l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol y sont très limitées et les possibilités d'urbanisation très réduites.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Isle pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Ce zonage permet notamment de prendre en compte ici l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones agricoles, naturelles sensibles ou protégées, sur des parcelles de taille et de capacité limitées.

Ainsi, seules seront autorisées des extensions des constructions existantes. Le règlement n'autorise aucune construction à usage d'habitation nouvelle. Dans la règle générale, il ne permet que l'aménagement et l'extension des habitations existantes (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ou le changement d'affectation de constructions pour un usage d'habitation, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> au total.

Cependant, afin de prendre en compte les projets de réhabilitation et de reconstruction d'éléments du patrimoine historique local important, comme des châteaux ou maison de Maître dépassant 150 m<sup>2</sup> de SHOB totale, l'extension pourra atteindre au maximum 30 % de la SHOB totale.

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- ⇒ 9 mètres pour les constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières.
- ⇒ 7 mètres pour les constructions principales à vocation d'habitat.
- ⇒ 4,5 mètres pour les constructions annexes isolées des constructions principales.
- ⇒ Toutefois, les bâtiments, dont la hauteur est supérieure à ces normes, en sont exemptés.

## 1.10. La zone NP : délimitations, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

### 1.10.1. Caractère et vocation de la zone

#### a) Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégés au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté.

Ce sont les secteurs accueillant le site Natura 2000. Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement.

#### b) Description et localisation

**La zone NP couvre 10,7 ha, soit 2,8% du territoire de la commune.**

Elle est exclusivement localisée sur la vallée de l'Isle et correspond aux délimitations du secteur Natura 2000.

Cette zone de protection constitue la colonne vertébrale de la trame verte et bleue de la commune (notons que celle-ci sera reprise dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et permet ainsi d'ancrer la territoire naturel communal sur les trames d'échelles supérieures).





### Zone NP

Superficie : 10,7 ha (2,8% de la commune)



*Vallée de l'Isle*

### 1.10.2. Les principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond aux espaces identifiés et reconnus au titre de sites d'intérêt communautaire (site Natura 2000), devant être protégé pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Les limites de la zone reprennent fidèlement celle du site concerné. Outre le lit mineur de l'Isle elle-même et ses berges, les emprises terrestres sont limitées à une emprise entre la RD 6089 et la rivière au Nord-Ouest de la commune.

Par ailleurs, la zone est soumise au risque inondation.

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, il importe de contraindre la construction sur ce site pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'il recouvre. Néanmoins, leur vitalité est liée à la présence de certaines activités humaines, notamment agricole et forestière pour assurer leur pérennité : lutte contre l'enfrichement, entretien des prairies et boisements, entretien des berges et de la ripisylve, plantation d'arbres... Par ailleurs, une ouverture au public, bien sûr limitée, permet son appropriation et de sensibiliser aux enjeux de fragilité et de préservation.

Le règlement de la zone est très restrictif, aussi seuls sont autorisés dans la zone, sous réserve :

- ⇒ Les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, comme les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, les postes de secours.
- ⇒ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et des constructions à usage d'habitation.
- ⇒ Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

Il impose un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques à créer et de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette zone est également concernée par le risque inondation. Il conviendra donc d'appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Isle pour vérifier la compatibilité des occupations et utilisations du sol sur les parties concernées.

Afin de favoriser leur insertion dans le milieu naturel et rendre leur présence la plus discrète possible, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.



## 1.11. Les Espaces Boisés Classés

### 1.11.1. Les principes

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- ⇒ La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les espaces boisés au sein de l'espace bâti dont l'importance est reconnue dans l'identification de la ville.
- ⇒ La prise en compte des sensibilités écologiques conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune dans l'établissement des orientations d'aménagement pour certaines zones à urbaniser où il s'agit de créer de nouvelles plantations de protection.

### 1.11.2. Description

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une nouvelle délimitation des espaces boisés classés. Ils concernent :

- ⇒ **Le parc Voulgre comme boisement existant.**
- ⇒ **Des plantations à créer en périphérie de futures zones à urbaniser, rue des Fusillés du 11 juin 1944, aux Châtenades et à L'Agrave.**

Au final, les surfaces concernées par le classement en EBC diminuent entre le POS et le PLU passant de 3,06 à 2,1 ha.





### 1.12. Les Emplacements Réservés

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités dans le P.L.U. au bénéfice de la collectivité publique qui envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Sur la commune de Mussidan, ils traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire communal. L'article L. 123-1, 8<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme précise ainsi que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Au total, on relève **8 emplacements réservés**, se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- ⇒ **Au Conseil Général** : un emplacement réservé. Ils concernent les emprises nécessaires en vue de l'élargissement de la RD 38 dans la traversée du hameau des « Arzens ».
- ⇒ **À la commune** : 7 emplacements réservés. Ils portent sur 3 grands types d'opérations envisagées :
  - Elargissement et aménagement des voies : 3 emplacements réservés.
  - Création de nouvelles voies : 3 emplacements réservés
  - Aménagements d'un parc de stationnement : 1 emplacement réservé.





### 1.13. Les Protections au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

La commune a 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 38 éléments du « *petit patrimoine* » qui ont été répertoriés sur la commune de Mussidan.

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 Jaurès
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 Garry
16	Musée et parc Vouligne	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

N°	Description	Localisation
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







Une orientation clairement établie

Evaluation des incidences des projets sur  
le site Natura 2000

Analyse des mesures mises en œuvre par  
le PLU

*Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, cette partie évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels, tout particulièrement le site Natura 2000 - FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».*

### 2.1. Une orientation clairement établie

La philosophie du P.L.U. de Mussidan s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de conforter et d'amplifier la politique du cadre de vie pour ses habitants actuels et futurs : accompagner son projet urbain d'actions de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement naturel.

Cela passe en premier lieu par une politique de gestion maîtrisée de l'urbanisation se traduisant par **le maintien de la zone agglomérée centrale à peu près dans ses limites actuelles et la réduction les développements en périphérie**. On soulignera, à ce propos, que les zones d'urbanisation future (zones AU sous toutes leurs formes), ne sont que très partiellement conquises sur l'espace naturel ou agricole, puisqu'elle résultent pour une grande part de la volonté de mieux contrôler l'urbanisation dans les « *poches vides* » assez nombreuses qui subsistent dans le tissu urbain.

Au final, alors que le territoire communal est déjà fortement urbanisé, **les espaces « protégés » agricoles et naturels (A + N) augmentent** et couvrent au total 38 % de la surface cadastrée du territoire communal (contre 33,3 % dans le P.O.S.).

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.



## 2.2. Evaluation des incidences des projets sur le site Natura 2000

### 2.2.1. Rappel des obligations réglementaires

En raison de la présence sur le territoire communal du **site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »**, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement dite **Grenelle II**. Cette partie du Rapport de Présentation a pour objet d'examiner la nécessité de cette évaluation environnementale en regard des projets portés par le P.L.U. et de vérifier que ceux-ci n'auront pas une « incidence notable » sur ce site, conformément à l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

Compte tenu de cette situation particulière, le projet doit faire l'objet d'une évaluation des incidences régie par le cadre réglementaire suivant :

- ⇒ La directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, la faune et la flore sauvages, dite directive « Habitats », article 6, paragraphes 3 et 4.
- ⇒ Le code de l'environnement, chapitre IV « Conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages », section I « site Natura 2000 » articles L.414-1 à L.414-7.
- ⇒ L'arrêté du 19 avril 2007 modifiant la liste des types d'habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000.
- ⇒ Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, article R.414-19.

*1 : La circulaire d'application du 6 mars 2006 précise ainsi que sont concernés : « les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du site, soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci. Les PLU permettant la réalisation de ces projets sont donc soumis à l'évaluation environnementale ».*

### 2.2.2. Présentation du site Natura 2000

Cette partie a pour objectif de présenter les habitats naturels et les espèces pour lesquels le site Natura 2000 **FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »** du territoire du projet a été désigné.

Ce site de 7 948 ha (dont 2 908 ha sur le département de la Dordogne) a été proposé comme Site d'Intérêt Communautaire en mars 1999. Son DOCUMENT d'Objectifs (DOCOB) doit être lancé.

Soulignons que dans la traversée de la commune, le site se réduit à une bande étroite de moins de 100 m de large qui couvre essentiellement la voirie existante (RD 6089) et du bâti.





## a) Liste des habitats naturels d'intérêt communautaire

Les habitats naturels d'intérêt communautaire correspondent aux formations végétales citées à l'Annexe I de la Directive Habitats.

Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles constituant le biotope (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat....) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).

Présentant le faciès de vallée inondable, le site se caractérise par la richesse des boisements (forêts caducifoliées et mixtes : 12 % de la superficie du site) et l'importance des prairies inondables (prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 35 %).

Cinq habitats naturels d'intérêt communautaire ont été recensés sur ce site Natura 2000<sup>1</sup>. Il s'agit essentiellement de milieux humides. **Les Aulnaies-Frénaies sont identifiés comme prioritaires<sup>2</sup>.**

Habitat	Code Natura 2000
Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	6510
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves ( <i>Ulmion minoris</i> )	91F0
<b>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</b>	91F0
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	3260
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	6430

1 : source : fiche d'information du site internet du Ministère, fiche d'information de la DREAL Aquitaine.

2 : Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

## b) Liste des espèces d'intérêt communautaire

L'inventaire des espèces d'intérêt communautaire ou « espèces Natura 2000 » concerne les espèces pouvant bénéficier d'engagements de gestion spécifiques mentionnées dans l'arrêté ministériel du 19 avril 2007 et citées à l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore, avec une attention particulière pour les espèces considérées comme prioritaires.

13 espèces d'intérêt communautaire ont été observées sur le site Natura 2000.

L'Angélique à fruits variables est classée prioritaire<sup>1</sup>.

Espèces de la Directive « Habitats »	Nom latin	Annexe
PLANTES		
<b>Angélique à fruits variables (espèce prioritaire)</b>	<b><i>Angelica heterocarpa</i></b>	II et IV
INSECTES		
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	II et IV
Ecrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>	II et V
Gomphe de Gralin	<i>Gomphus graslini</i>	II et IV
POISSONS		
Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>	II et V
Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	II
Grande Alose	<i>Alosa alosa</i>	II et V
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	II
Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	II et V
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	II
Toxostome	<i>Chondrostoma toxostoma</i>	II
REPTILES ET AMPHIBIENS		
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	II et IV
MAMMIFERES		
Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola</i>	II et IV

1 : Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.



### 2.2.3. Analyse des effets notables, temporaires ou permanents du projet sur les habitats naturels et les espèces ayant justifiés la désignation des sites

Le site d'intérêt communautaire FR 7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » ne fait qu'effleurer le territoire communal sur sa limite Nord et son périmètre sur le territoire de Mussidan est très limité. De plus, comme on l'a déjà indiqué, la zone inondable interdit les constructions dans ce périmètre et sur ses abords, aussi aucun projet du P.L.U. n'impacte donc directement la zone Natura 2000.

Compte tenu de la nature des espaces naturels concernés, essentiellement aquatiques et humides, **les risques les plus importants concernent a priori la qualité des eaux, d'autant que tout le territoire communal se situe dans le bassin versant de l'Isle.** Ils concernent également la protection des espaces naturels en connectivité et, plus largement, de la conservation ou la restauration de la trame verte et bleue parcourant la commune.

#### a) La maîtrise de la qualité des eaux

##### \* Les eaux usées

##### Rappel des enjeux

**En regard du cas spécifique de Mussidan et des caractéristiques du site Natura 2000, le principal enjeu souligné par le SAGE du bassin Isle-Dronne est celui de la qualité des eaux.** En effet, l'état des lieux dans le bassin Isle Dronne permet de mettre en évidence la forte dégradation des masses d'eau du bassin : 66 % des masses d'eau superficielles du bassin risquent de ne pas atteindre le bon état d'ici 2015.

Concernant l'Isle, le « dossier de consultation sur le périmètre » du SAGE indique que, globalement, la qualité des eaux est moyenne à l'amont de l'agglomération de Périgueux, et devient moyenne à médiocre à l'aval (déclassée par les matières en suspension (MES), les matières organiques et les nitrates).

La forte pression urbaine et les problèmes de rejets par temps de pluie sur ce secteur restent un point noir sur la vallée de l'Isle, malgré les gros efforts qui ont été faits sur les stations d'épuration ces dernières années. Sur le bassin Isle-Dronne, 6 stations d'épurations de plus de 2000 Equivalents/Habitants étaient encore non-conformes à la Directive sur les eaux Résiduaire Urbaines au 31 décembre 2008. D'amont en aval, les teneurs en phosphore oscillent selon les années entre bonne qualité et qualité médiocre.

Les actions engagées et programmées

Rappelons que la commune de Mussidan dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé où le réseau collectif dessert près de 90% des constructions existantes par l'assainissement collectif.

Les travaux engagés depuis plusieurs années pour moderniser le réseau de collecte des eaux usées de l'agglomération mussidanaise et qui vont s'achever prochainement avaient pour objet d'obtenir cette conformité.

Aujourd'hui, 34,6 km du réseau du SICTEU de Mussidan sont en séparatif et 14 km en unitaire. Mais le réseau de Mussidan même est très largement de type unitaire (13,8 km).

La dernière tranche de travaux se déroulera en 2012 pour supprimer les dernières sections les plus problématiques et les pertes les plus importantes. **À la fin de ces travaux, une maîtrise suffisante de la qualité des eaux rejetée dans le milieu naturel sera assurée.**

Concernant le développement du réseau, **rappelons que toutes les zones à urbaniser seront desservies par l'assainissement collectif. Ces principaux pôles du développement de l'habitat sur la commune n'engendreront ainsi aucun impact sur la qualité des eaux** en raison également des importantes réserves de capacités de traitement de la station d'épuration.

De plus, **des extensions sont prévues pour couvrir totalement, à moyen terme, le zonage d'assainissement collectif du Schéma d'assainissement.** Les zones de « Séguinou » et de « La Freunie » doivent notamment être raccordées à l'assainissement collectif à l'horizon 2012-2013 (environ 60 habitations).

**Au total, seules 60 constructions existantes et 43 constructions potentielles nouvelles autorisées par le PLU ne seront pas desservies.**

Les dispositions réglementaires inscrites dans le P.L.U.

Sur le plan réglementaire, l'article 36.1 de la Loi sur l'Eau complète l'article L. 33 du Code de la Santé Publique fait désormais de l'assainissement une obligation, qu'il soit collectif ou autonome. Ce principe est formulé au niveau de l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 « assainissement », alinéa b « eaux usées ») qui stipule que « *toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement* ». Lorsque celui-ci n'existe pas ou n'est pas prévu par le zonage d'assainissement, « leurs eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur », tout particulièrement les articles 11, 12 et 13 de l'arrêté du 9 septembre 2009 « *fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5* ».



### \* Les eaux pluviales

#### Rappel des enjeux

**En raison de la proximité de milieux aquatiques sensibles, la gestion des effluents est un enjeu important dans l'aménagement des zones à urbaniser**, tout particulièrement celle de la rue des Fusillés du 11 juin 1944, la plus proche de l'Isle.

#### Les actions engagées et programmées

**Pour les différentes zones AU, les eaux pluviales seront collectées en périphérie des bâtiments et principalement renvoyées en périphérie des zones dans des noues paysagées**, plus économiques et écologiques à l'usage, qui permettront l'infiltration en priorité avant le raccordement dans le réseau public. Ces noues périphériques serviront également d'espaces tampon avec les zones agricoles et naturelles et sont protégées dans le zonage, pour les plus sensibles d'entre elles, par des **Espaces Boisés Classés** (rue des Fusillés du 11 juin 1944, Les Châtenades).

Ces aménagements auront pour effet de limiter le débit de rejet sur le réseau public à 3 l/s/ha jusqu'à la pluie cinquantennale. Outre ces emplacements périphériques, cette gestion permet d'enrichir l'espace collectif en y invitant de nouvelles typologies (noues, bassins secs, bassins humides, rigoles) et de nouveaux biotopes. Les noues participent aussi à structurer et à qualifier les espaces (seuil et limite séparative, structure ornementale, etc.).

A noter que le stockage partiel sur les toitures terrasses devrait permettre aussi de ralentir et réguler le débit instantané rejeté.

Enfin, rappelons que les travaux engagés depuis plusieurs années pour moderniser le réseau de collecte des eaux usées de l'agglomération mussidanaise concernent aussi les eaux pluviales en raison de son fonctionnement unitaire. Ils ont ainsi permis de réduire sensiblement les volumes d'eau non traités rejetés dans le milieu naturel lors des épisodes pluvieux les plus forts.

#### Les dispositions réglementaires inscrites dans le P.L.U.

La nécessité affirmée par la loi de gérer les écoulements d'eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols permet, dans le règlement, de conditionner toute occupation ou utilisation du sol, à la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et visant la limitation des débits évacués de la propriété.

Ainsi, l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 « assainissement », alinéa b « eaux pluviales ») précise que l'écoulement des eaux pluviales doit être garanti avec l'indication d'un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

**\* Rappel de l'articulation du PLU avec le SDAGE du Bassin Adour-Garonne**

En conclusion, l'élaboration du PLU de Mussidan suit des orientations compatibles (dans le respect de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne. Un certain nombre de mesures et de règlements pris dans le projet de PLU sont compatibles avec les exigences du SDAGE :

- ⇒ **La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides remarquables**, avec la protection des principaux cours d'eau afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes découverte et de faciliter leur gestion et leur entretien. Projet traduit dans le règlement par le passage des cours d'eau en zone naturelle.
- ⇒ **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine**, avec des règles collectives de gestion et de protection. Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants.
- ⇒ **La lutte contre la pollution** : la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation et le développement du réseau d'assainissement, s'inscrivent dans cet objectif.
- ⇒ **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : la maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.



## b) La consommation d'espaces naturels

### \* Les enjeux

Comme le demandent les textes, **il convient d'examiner les incidences des choix d'aménagement retenus par le PLU d'une manière globale, sous l'angle des impacts cumulés**. Ces derniers peuvent prendre plusieurs formes :

- ⇒ Addition simple de même types d'impacts.
- ⇒ Impacts agissant en synergie, où l'impact total de plusieurs projets excède la somme des impacts de chaque projet individuel.
- ⇒ Impacts avec effet de seuil, l'environnement s'autorégulant jusqu'à un certain niveau, mais se dégradant lorsqu'un certain seuil est dépassé.

Sur la commune, les impacts seront liés à l'ouverture à l'urbanisation d'espace non bâtis. Dans l'absolu, ils pourront se traduire par :

- ⇒ Une perte de biotope (effet d'emprise).
- ⇒ Une fragmentation, voire un isolement des habitats (effet de coupure).
- ⇒ Une dégradation des habitats.

### \* Le constat sur la commune

**Avec les dispositions du P.L.U., la perte de biotope restera très modérée.** Rappelons que la plupart des zones à urbaniser se situent au cœur d'enveloppe urbaine existante et toucheront des terrains déjà très largement artificialisés. Seules la zone à urbaniser de la rue des Fusillés du 11 juin 1944, au Nord, consommera des prairies au contact de la zone inondable de l'Isle, et la zone à urbaniser au « Cazy », au Sud-Ouest touchera des boisements. Mais, dans ces deux cas, l'expertise du milieu naturel a montré que les formations existantes dans ces emprises ne présentaient aucun caractère particulier. Par ailleurs, soulignons qu'en compensation 17,5 ha de zones constructibles dans le P.O.S. sont rétrocédés aux espaces naturels et agricoles dans le P.L.U..

Plus précisément, la mise en place du P.L.U. se traduira par :

- ⇒ **Une diminution des surfaces constructibles** (de 17,5 ha). L'essentiel de ces surfaces se situe dans la continuité immédiate de la zone agglomérée de Mussidan, le reste consistant en des ajustements au niveau des hameaux et des développement linéaires au Sud de la commune, conduisant en certains endroits, notamment à Emburée, à des réductions des capacités de construction, particulièrement aux abords des espaces naturels. Pour les espaces situées à proximité immédiate de la zone Natura 2000, une superficie importante est gagnée dans la pointe Nord-Ouest et la présence de la zone inondable limite de fait drastiquement les extension envisageable. Aussi, hormis les espaces urbains du centre ville et de ses abords déjà au contact du lit mineur de l'Isle, aucune nouvelle zone urbaine ou à urbaniser lui est mitoyenne. Il en est de même dans la vallée de la Crempse où une superficie également significative à l'Est est rendu à l'espace naturel.
- ⇒ Par la diminution de superficie des zones ouvertes à la construction dans le Sud de la commune, le PLU réduit les possibilités de nouvelles constructions lorsqu'elles ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif.
- ⇒ Plus largement, on soulignera que le P.L.U. s'emploie essentiellement à reprendre les choix du P.O.S. antérieur et qu'il n'y a pas, à proprement parler, de bouleversement : l'ouverture à l'urbanisation se situe essentiellement au sein de la zone agglomérée et dans sa périphérie immédiate, les nouvelles zones à urbaniser étant raccordées au réseau d'assainissement collectif. Pour les extensions linéaire existant le long des voies, seules les emplacements en dents creuses pourront être bâtis. Hormis une partie de la zone 2AU du Cazy, les autres espaces gagnés sur les zones agricoles et naturelles du P.O.S. correspondent à des régularisations de terrains déjà bâtis.
- ⇒ Une augmentation des espaces « protégés » agricoles et naturels (A + N) couvrant au total 38 % de la surface cadastrée du territoire communal (contre 33,3 % dans le P.O.S.).





### c) Le respect de la trame verte et bleue

**Compte tenu de la compacité de l'enveloppe urbaine, les choix du P.L.U. ne créent pas de nouveaux effets de coupure.**

D'un point de vue fonctionnel, les corridors écologiques les plus importants (principaux et secondaires), les entités à effet de massif et les zones de connectivité à préserver se trouvent tous protégés par un zonage N.

En fait, ce zonage permet de consolider une continuité territoriale dont l'expression est la trame verte, constituée des grands ensembles naturels du territoire et des corridors les reliant ou servant d'espaces tampons et la trame bleue, formée des cours d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours.

La détermination des espaces à protéger de la commune s'appuie sur l'expertise conduite lors de l'établissement de l'état initial de l'environnement du P.L.U., notamment la carte des intérêts écologiques. Le travail fin conduit dès le début de la procédure a permis d'identifier et de classer les sites d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire et, plus largement, de prendre en compte la « *nature ordinaire* » par un zonage adapté agricole (zones A) et naturel (zones N et NP).

**L'objectif final de cette délimitation était de constituer une trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur la commune.**

Selon les indications du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, le cumul des zones A, N et NP s'est donc employé à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité. On notera ainsi que la continuité est bien assurée entre les coteaux du Sud et la vallée de la Crempse, mais aussi avec la vallée de l'Isle hormis la traversée du centre ville.





À cette échelle, le souci a donc été de :

- ⇒ Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.
- ⇒ Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- ⇒ Conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface (important à proximité des vallées).
- ⇒ Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Les zones de très fort intérêt écologique de l'Isle protégées par la zone Natura 2000 ont été classées dans le P.L.U. en zone naturelle protégée au règlement extrêmement strict. Les zones de fort intérêt (basse vallée de l'Isle hors Natura 2000, vallée de la Crempse) et d'intérêt assez fort (la partie amont de la vallée de la Crempse, les boisements de pente surplombant les falaises dominant la vallée de la Crempse et la vallée de l'Isle, et les boisements des plateaux Sud) ont été classées en zone naturelle.

#### d) Le devenir du site Natura 2000

**Au final, on peut affirmer que l'effet de la mise en œuvre du P.L.U. sur le site Natura 2000 sera positif.** En effet, le P.L.U. pérennise sa protection par le classement des terrains concernés en zone NP et des autres espaces naturels en connectivité (vallée de la Crempse) en zone N.

Le P.L.U. définit le zonage NP comme une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone NP correspond aux espaces inclus dans le Site d'Intérêt Communautaire. Il est en outre conforté par un espace tampon classé en zone N également inconstructible.

L'application de ce zonage NP et d'un règlement spécifique assurera la stricte protection du site Natura. Le règlement affirme l'inconstructibilité des terrains et limite les occupations et l'utilisation du sol. Des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, le règlement de la zone NP contraint en effet très fortement la construction sur ce site pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'il recouvre. Néanmoins, leur vitalité est liée à la présence de certaines activités humaines, notamment agricole et forestière pour assurer leur pérennité : lutte contre l'enfrichement, entretien des prairies et boisements, entretien des berges et de la ripisylve, plantation d'arbres... Par ailleurs, une ouverture au public, **bien sûr limitée**, permet son appropriation et de sensibiliser aux enjeux de fragilité et de préservation.



En outre, l'amélioration de l'assainissement et de la lutte contre la pollution assure la pérennité de la qualité du milieu aquatique et des espèces qui y sont inféodées. La prise en compte de la gestion des eaux pluviales, se traduisant notamment par l'implantation de dispositifs d'assainissement adaptés au niveau des secteurs d'extension de l'urbanisation, permettra d'éviter toute dégradation de la qualité des habitats aquatiques.

**La mise en œuvre du P.L.U. n'entraînera donc la destruction directe d'aucun habitat d'intérêt communautaire. De même, les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ne seront pas négativement impactés.**

### 2.2.4. Les autres points de sensibilité générale

#### a) Une politique de développement durable et de réduction des Gaz à Effet de Serre

La maîtrise du développement de l'urbanisation, d'une part, et, l'accompagnement des installations économiques, d'autre part, constituent deux axes forts desquels dépendent également la préservation des milieux naturels sensibles.

Dans ce but, le P.L.U. de Mussidan a défini deux principes forts et transversaux qui guident tout l'aménagement du territoire communal :

- ⇒ **Le développement de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace bâti développé autour du centre ville ou dans les « poches vides » encore disponibles au sein du tissu urbain. Au-delà, l'urbanisation est strictement limitée au bénéfice de la protection des espaces naturels et agricoles.**
- ⇒ **La remise en cause de l'urbanisation linéaire autour des axes routiers, notamment le long de la route de Bergerac et dans le Sud de la commune.**

Notons, en outre, que **les entités bâties existantes et nouvelles se maintiennent en retrait des espaces d'intérêt écologiques et paysagers**, classées en zones naturelles, ce qui limite de fait les effets de l'ouverture des réserves de développement urbain sur les zones sensibles.

De plus, dans une optique de développement durable et de **réduction des Gaz à Effet de Serre**, la quasi totalité du tissu urbain de la commune se situe à moins de 1 km de la gare qui va renforcer significatif de l'offre ferroviaire et d'une proximité identique des services et commerces, les zones de développement retenues se trouvant toutes à moins de 1 km des commerces et services du centre ville ou des grandes surfaces commerciales de Saint-Médard-de-Mussidan.

Cette « *compacité* » de l'aire urbaine va de pair avec une politique de réduction des déplacements automobiles sur le territoire communal en **renforçant les aménagements spécifiques aux modes doux** (deux roues, piétons) notamment sur la route de Bergerac vers la zone industrielle et en mettant en valeur les entrées de ville.

Dans un second temps, les principes d'aménagement de ces secteurs sont orientés suivant la sensibilité de leur site afin que les projets s'harmonisent au mieux avec les espaces proches qu'ils soient naturels, agricoles ou urbains. **Les espaces ouverts à l'urbanisation seront quant à eux dotés de structures d'assainissement collectif performantes permettant de ne pas augmenter la pression sur les zones humides et, notamment, les éléments des réseaux hydrographiques pouvant être protégés, en aval de la commune, par des zones Natura 2000.**



## b) La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti

### \* La protection et la valorisation du paysage

Le P.L.U. a tenu compte de la dimension « paysagère et environnementale » de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement, suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les différentes prescriptions du Code de l'Urbanisme déjà en vigueur avant la loi du 8 janvier 1993 et en particulier des articles L. 110, L. 121-10, L. 123-1, R. 111-21 et R. 123-17.

La loi « Paysages » érige désormais en critère spécifique le « paramètre paysager ». L'analyse du P.L.U., faite ici plus spécialement en fonction du critère paysager, renvoie le plus souvent à des rubriques qui ont été précédemment abordées (articles 11 et 13 du règlement, Espaces Boisés Classés, protection du patrimoine bâti...).

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

Ainsi les zone A et N soutiennent globalement les objectifs de protections paysagère en couvrant les espaces agricoles et naturels présents sur la commune.

Un des enjeux paysager caractérisant le territoire de Mussidan est la réussite d'une évolution cohérente du bourg. Il s'agit de maîtriser l'étalement de l'urbanisation. Cette évolution est directement liée à l'urbanisation et à la qualité des aménagements paysagers. La stratégie de développement des zones urbaines est directement liée à cette question de la préservation des paysages. La volonté municipale repose ainsi sur deux grands objectifs en matière de développement :

- ⇒ D'une part, concentrer l'ensemble des réserves de terrains non aménagées dans un rayon de 1 500 à l'Ouest et au Sud du cœur de la ville médiévale et de travailler « en finesse » pour restructurer le tissu urbain grâce à la maîtrise de l'urbanisation des « poches vides » en son sein.
- ⇒ D'autre part, stopper l'urbanisation linéaire au Sud de la commune pour combattre le risque d'impact fort d'un « mitage » non maîtrisé et maintenir des coupures d'urbanisation pour conserver des « respirations » paysagères et naturelles.

En conclusion, le projet de PLU et sa traduction réglementaire permettent d'assurer une extension urbaine dans la continuité des emprises bâties actuelles du bourg et des zones déjà urbanisées de Mussidan en proscrivant notamment la diffusion de constructions au profit d'une certaine densification de l'emprise bâtie et en sanctuarisant des principaux boisements de la commune. Il s'agit de lutter contre une banalisation des paysages urbains et protéger les paysages naturels et agricoles de la commune.

**\* La protection et la valorisation du patrimoine**

La commune a inventorié et 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 123-1-7 du Code de l'urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce petit patrimoine dans le cadre du P.L.U.. La liste est incorporée dans le présent rapport de présentation et elle comporte une traduction spatiale sur la pièce graphique, le plan de zonage.

**2.2.5. Synthèse – conclusion**

**La mise en œuvre du P.L.U. n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire.**

Enfin, la maîtrise des conditions générales de l'assainissement se traduira par une préservation de la qualité des eaux, notamment des réseaux hydrographique de l'Isle et de La Crempse, favorable aux habitats et aux espèces qui y sont liés.

En conclusion, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les dispositions prises par le P.L.U. de Mussidan concernant le sites Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » permettent de conclure que celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidence notable sur ces derniers.



### 2.3. Analyse des mesures mises en œuvre par le PLU

Il s'agit, ici, à partir des mesures contenues dans le P.L.U. d'étudier leurs incidences sur les différentes composantes de l'environnement, mais également aux espaces affectés par le projet global.

L'analyse développée reprend un certain nombre d'éléments traités dans l'« *état initial* » auxquels s'ajoute la présentation de thématiques transversales à la problématique du développement urbain.

Quelques indicateurs chiffrés sont donnés pour apporter une donnée quantitative caractérisant une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Ils permettront une évaluation de leur état à différentes dates.

Cette évaluation permet de :

- ⇒ Apporter une connaissance approfondie et formalisée du territoire de Mussidan.
- ⇒ Fournir une grille de lecture du projet communal.
- ⇒ S'assurer de la cohérence des choix effectuée et des politiques mises en œuvre.

Objectif d'action		Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>3. Les ressources naturelles et leur gestion</b>			
<b>A. Les sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des espaces agricoles et mesures favorisant un maintien durable des exploitations agricoles.</li> <li>- Mesures en faveur de l'économie de l'espace et de la rationalisation de l'aménagement des réseaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application du zonage A sur les derniers ensembles à vocation agricoles et les bâtiments liés à l'exploitation agricole.</li> <li>- Articles de la zone A du Règlement conçus pour autoriser sans entraves les constructions agricoles.</li> <li>- Le Plan de Zonage et le Règlement dans ses articles 6,7, 9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction des « dents creuses » dans les zones urbaines,</li> <li>- Une emprise et un C.O.S. adaptés au contexte environnant (bâti, naturel, agricole),</li> <li>- Le choix d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu.</li> </ul> </li> <li>- Le D.O.A. et le Règlement dans ses articles 6, 7, 9 et 14 proposent des mesures d'économie des sols pour densifier les zones à urbaniser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de variations de densité,</li> <li>- Des principes d'alignement et de continuité,</li> <li>- La possibilité d'implantation en limite séparative,</li> <li>- Un dimensionnement normalisé des voiries à créer.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La pérennisation de l'activité agricole sur la commune avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un espace dédiée à la <b>préservation des terroirs agricoles sur une surface de 8,5 ha.</b></li> <li>- Aucune contrainte au développement des exploitations.</li> </ul> </li> <li>- Une vocation des espaces urbains marquée par la confortation le bourg et la densification des principaux hameaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une emprise bâtie actuelle (UA, UB, UC, UE, UF, UY) de <b>56,2 % du territoire,</b></li> <li>- Des zones à urbaniser essentiellement au sein des espaces bâtis (1AU, 2AU) de <b>11,4 ha.</b></li> <li>- Au final, <b>une diminution de l'enveloppe urbaine de 5 %.</b></li> </ul> </li> </ul>



	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>3. Les ressources naturelles et leur gestion (suite)</b>			
<b>B. Les eaux superficielles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des captages et contrôle des activités à leurs abords.</li> <li>- Mesures d'économies de la ressource.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le D.O.A. impose la création d'espace public à dominante végétale afin de réduire les surfaces imperméabilisant les sols. Ils ont une vocation récréative (cheminement piétons enherbé) et une fonction de gestion des eaux de ruissellement.</li> <li>- Articles 4 et 5 du Règlement pour limiter les rejets des eaux usées et des eaux de ruissellement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'interdiction des rejets directs des eaux usées dans les fossés et cours d'eau,</li> <li>- L'obligation de réaliser des dispositifs qui n'aggravent pas le débit de fuite du terrain naturel après son aménagement,</li> <li>- Une taille de terrain suffisante pour y implanter un système autonome d'assainissement.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'incompatibilité avec le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Isle-Dronne ».</li> <li>- Aucun projet dans le périmètre de captage.</li> <li>- Réduction de l'imperméabilisation des sols lors de la réalisation des opérations d'aménagement.</li> <li>- Amélioration du traitement et de la qualité des eaux issues des rejets domestiques et non domestiques.</li> </ul>
<b>C. Qualité de l'air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les pollutions atmosphériques.</li> <li>- Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le D.O.A. impose de créer des cheminements doux, piétons et cycliste dans les zones à urbaniser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction du recours systématique à l'usage de l'automobile pour tous les déplacements intra communaux.</li> <li>- Le développement de l'usage de la marche et du vélo sur la commune.</li> </ul>
<b>D. Les sources d'énergie</b>	Favoriser les économies d'énergies.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11 du Règlement encourageant l'implantation d'équipements basés sur les énergies renouvelables sur les constructions existantes et nouvelles (sous réserve d'une bonne insertion).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Levée des obstacles réglementaires à l'installation d'équipements et aux constructions utilisant des énergies renouvelables.</li> </ul>

	Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
<b>4. Risques majeurs et cadre de vie</b>			
<b>A. Les risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des risques répertoriés et non répertoriés.</li> <li>- Mesures de protection des biens et de personnes face à la réalisation des aléas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU tient compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Isle (du Mussidanais), approuvé par arrêté préfectoral le 6 juillet 2009.</li> <li>- Le risque « retrait – gonflement des argiles » est également répertorié au niveau communal. Il ne présente pas un enjeu majeur : le Rapport de Présentation informe sur la localisation du risque et rappelle les grands principes constructifs à respecter.</li> <li>- La commune n'est pas concernée par un périmètre d'Etablissement classé SEVESO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte du risque conformément aux textes.</li> </ul>
<b>B. Accès à la nature</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de liaisons reliant les secteurs urbains et les espaces naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le P.A.D.D. met en œuvre les conditions de la découverte et d'appropriation du patrimoine paysager local et élément bâti avec l'aménagement d'un réseau de liaisons douces (pistes cyclables, chemins pédestres aménagés) parcourant la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation du patrimoine naturel et bâti par la création des boucles locales de randonnées.</li> </ul>
<b>C. Déplacements non motorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les déplacements non motorisés au quotidien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PADD impose la mise en place de liaisons douces entre la périphérie et la ville et entre les quartiers.</li> <li>- Le D.O.A. impose pour les opérations d'aménagements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distinction des flux automobile et piétons sur les voiries internes,</li> <li>- La création de cheminements cyclables et piétonniers.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'aménagement d'infrastructures dédiées aux modes doux (vélo et marche).</li> <li>- Sécurisation des déplacements doux sur la commune.</li> <li>- Création de boucles communales et intercommunales de randonnées.</li> </ul>
<b>D. Patrimoine culturel architectural, archéologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Rapport de Présentation dresse l'inventaire du petit patrimoine à protéger, en application de l'article L 123-1 alinéa 7 du C.U.</li> <li>- Le Plan de zonage localise les éléments bâtis d'intérêt, inscrits au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du C.U. Il reporte les périmètres de protection des bâtiments, inscrits au titre des Monuments Historiques, et des sites archéologiques.</li> <li>- L'article 11 du Règlement soutient et encadre la réhabilitation du patrimoine bâti ancien.</li> <li>- Le D.O.A. impose aux opérations d'aménagement une implantation des constructions et des hauteurs en continuité avec l'environnement urbain proche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des protections administratives du patrimoine local et sites archéologiques.</li> <li>- Limitation des projets dans le périmètre protégé et contrôle des projets à ses abords.</li> <li>- Création d'une protection pour le petit patrimoine bâti d'intérêt.</li> </ul>



		Objectif d'action	Prescriptions du P.L.U.	Incidences du P.L.U.
4. Risques majeurs et cadre de vie (suite)				
E. Paysages	Prise en compte la qualité paysagère des sites naturels et urbains.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le P.A.D.D. protège les paysages et contraint le développement urbain :<ul style="list-style-type: none"><li>- Il préserve les espaces naturels majeurs (fonds de vallées et boisements).</li><li>- Il limite l'extension de la ville à la périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine existante.</li><li>- Il définit des principes d'insertion paysagère et d'une organisation urbaine de qualité dans le choix des sites de développement.</li></ul></li><li>- Le D.O.A. recherche la qualité paysagère des opérations d'aménagement :<ul style="list-style-type: none"><li>- Il met en œuvre des prescriptions paysagères : franges vertes afin d'assurer l'intégration dans le paysage, création d'espaces verts, plantations, bandes paysagères, voirie structurante, végétalisation des cheminements, palette végétale ...</li><li>- Il impose une qualité des contacts avec l'environnement proche : variation des formes et taille d'îlots à bâtir, des continuités bâties, des implantations variées, création de fronts paysagers aux zones de contact...</li></ul></li><li>- L'article 11 du Règlement encadre les constructions nouvelles et l'évolution du bâti ancien.</li><li>- L'article 13 du Règlement impose de respecter la végétation existante, la réalisation de plantations et le masquage des dépôts et espace de stockage.</li></ul>	<p>Recherche de la qualité du développement de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Création d'une protection des sites présentant des qualités esthétiques d'intérêt communal et supra communal.</li><li>- Application de principes d'insertion paysagère aux nouvelles constructions.</li><li>- Contrôle de l'évolution du tissu bâti.</li></ul>	









**Les superficies du zonage**

**Les évolutions par rapport au POS antérieur**

**Les capacités d'accueil du PLU**

### 3.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U. arrêté, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- ⇒ **Malgré l'importance de l'enveloppe urbaine existante, la valorisation et la protection des espaces « protégés » agricoles et naturels (A + N + NP) est une réalité dans le P.L.U. :** leur superficie (146,3 ha) représente au total 38 % de la surface cadastrée du territoire communal. **Ainsi, le zonage entérine le statut de commune urbaine qui souhaite protéger son patrimoine naturel qui est appelé à le rester.** Les espaces naturels couvrent à eux seul 137,8 ha et représentent 35,8% du territoire communal.
- ⇒ **Les zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent 217,3 ha et représentent 56,4 % du territoire communal. En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 197,4 ha et représentent 51,2 % du territoire communal. Les zones urbaines à vocation d'activités couvrent 10 ha (2,6 % du territoire communal). Enfin, les zones urbaines à vocation d'équipement occupent, quant à elles, une superficie de 9,9 ha (2,6 % du territoire communal).
- ⇒ **Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme** ont une superficie de 14,1 ha, soit 3,7 % du territoire communal. Les zones d'urbanisation future réservées à l'urbanisation à long terme, destinées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, 7,3 ha au total (1,9 % de la surface cadastrée totale).

Au total, l'ensemble des zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 21,4 ha (5,6 % de la surface cadastrée totale).

#### CALCUL DE SURFACES

ZONE PLU	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements		
UA	8,4	2,2
UB	26,2	6,8
UC	162,8	42,3
UE	9,9	2,6
UY	10,0	2,6
<i>Sous-total</i>	<i>217,3</i>	<i>56,4</i>
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées à l'habitat		
1AU	14,1	3,7
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées à l'habitat		
2AU	7,3	1,9
Zones agricoles		
A	8,5	2,2
Zones naturelles protégées		
N	127	33,0
NP	10,8	2,8
<i>Sous-total</i>	<i>137,8</i>	<i>35,8</i>
<b>TOTAL</b>	<b>385,0</b>	<b>100,0</b>



### 3.2. Les évolutions par rapport au POS

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le P.O.S antérieur et le nouveau P.L.U., en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- ⇒ **Les zones urbaines et les zones naturelles constructibles (anciennes zones NB du P.O.S.), toutes vocations confondues, passent de 237,4 ha à 217,3 ha (soit une diminution de 8,5 %).** Rappelons que ces zones constatent l'existence d'ensembles bâtis, cette évolution correspond donc d'une part au reclassement de terrains classés en espaces urbanisés dans le P.O.S. vers des zones à urbaniser dans le P.L.U., mais surtout à la sensible diminution des zones NB au profit des espaces naturels.
- ⇒ **Les zones à urbaniser voient leur superficie augmenter modérément** suite au reclassement des terrains jusqu'alors urbains et à la définition de nouveaux sites proposés à l'urbanisation (de 18,5 ha à 21,4 ha, soit une augmentation de 15,5%).
- ⇒ **Les zones agricoles et naturelles augmentent sensiblement avec un gain global de 18 ha (+14%)** grâce au passage du P.O.S. vers le P.L.U..

**Au final, l'évolution du P.O.S. vers le P.L.U. se traduit par un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles (augmentation de +14%) au détriment des espaces urbains et à urbaniser (-5%). On constate donc un resserrement de l'enveloppe urbaine autour du centre ville de Mussidan.**

P.O.S. antérieur		P.L.U.		
Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)	
UA + UAi	6,8	UA	8,4	
UB + UBi	29,9	UB	26,2	
UC + UCa + UCi	143,9	UC	162,8	
		UE	9,9	
UF	3			
		UY	10,0	
Sous-total zones urbaines	183,6	Sous-total zones urbaines	217,3	15,51%
INA	18,5	1AU	14,1	
		2AU	7,3	
Sous-total zones à urbaniser	18,5	Sous-total zones à urbaniser	21,4	13,55%
NB + NBi	53,8			
Sous-total zones naturelles constructibles	53,8	/	0,0	0
NC + NCi	1,8	A	8,5	
Sous-total zones agricoles	1,8	Sous-total zones agricoles	8,5	78,82%
ND + NDa + NDi + NDm	126,5	N	127,0	
		NP	10,8	
Sous-total zones naturelles	126,5	Sous-total zones naturelles	137,8	8,20%
<b>TOTAL</b>	<b>384,2</b>	<b>TOTAL</b>	<b>385,0</b>	

### 3.3. Motifs des évolutions du zonage entre le POS et le PLU

D'une manière générale, l'élaboration de cette pièce repose sur une lecture fine de la typologie et de la composition urbaine.

Les variations sont très importantes par rapport au Plan d'Occupation des Sols notamment en ce qui concerne la retranscription des zones naturelles de l'ancien vers le nouveau document (cas des zones NB par exemple sans équivalence).

#### 3.3.1. La zone UA

Par rapport à la zone UA du P.O.S., la zone UA du P.L.U. est cantonnée sur l'ancien castrum et le long de l'avenue Gambetta, entre la Crempse et la RN89. Le P.L.U. a voulu restaurer une logique géographique : auparavant, la zone UA se terminait au niveau du carrefour entre l'avenue de la Libération et la rue Beaupuy. De fait, ce zonage se divisait sans justification morphologique entre les deux rives de la Crempse..

#### 3.3.2. La zone UB

La zone UB du P.L.U. détache les faubourgs urbains anciens dont l'intérêt historique, social et esthétique méritait d'être valorisé. Le P.O.S. avait déjà considéré cette spécificité intégrant dans la même zone le bâti pavillonnaire récent à la seule différence que la zone UB du P.O.S. intégrait certains grands équipements (école) et certains espaces naturels ou respirations urbaines (parc Voulgre, les abords de la Crempse).

Ici encore le P.L.U. a permis une lecture plus fine de la morphologie et de la typologie urbaine en excluant certains grands sites non bâti proches du cœur de ville.

#### 3.3.3. La zone UC

Le P.L.U. définit une zone UC liée aux spécificités des extensions urbaines pavillonnaires de la commune. Cette zone existait déjà dans le P.O.S.. et mêlait habitat, activités économiques (ATEMCO, Meubles Gras,...) et équipements (collège des Châtenades).

La zone UC du POS intégrait aussi de vastes superficies constructibles qu'il a été choisi de transférer en zone 1AU afin de s'assurer de la maîtrise de l'évolution des formes urbaines. D'autres parties (ancienne ferme en bordure de l'entrée Ouest de la RD 6089 sur la commune, groupes de parcelles non bâties à l'approche du bourg toujours en bordure de la RD 6089) deviennent non constructibles pour assurer la protection de caractéristiques paysagères (vue sur le castrum) ou environnementales (proximité de la vallée de l'Isle).

La zone UC du P.L.U. est aussi l'occasion de reconsidérer les anciennes zones NB du P.O.S.. qui consacraient les principes d'une urbanisation linéaire (rue d'Emburée principalement) et diffuse au cœur d'espaces à dominante naturelle. La zone UC est conditionnée à la présence de constructions si bien que des parties en NB au P.O.S. évoluent vers le zonage N pour permettre de conserver des coupures d'urbanisation.



### 3.3.4. La zone UE

La zone UE du P.L.U. n'avait pas de correspondance dans le zonage du P.O.S.. Les équipements étaient jusque alors inclus dans les zones UB, UC, 1NA ou ND.

### 3.3.5. La zone UF

Suite à la demande formulée par la SNCF, cette zone a été supprimée dans le P.L.U. et les emprises ferroviaires ont été reclassées dans les différentes zones adjacentes.

### 3.3.6. La zone UY

Il n'y avait pas de zonage spécifiquement dédié aux activités économiques dans le P.O.S.. Pour favoriser une coexistence durable entre habitat et économie, il a été choisi d'associer à certaines grandes emprises un zonage spécifique en cadrant les pratiques en prenant en compte les populations riveraines.

### 3.3.7. La zone 1AU

Alors que certaines zones voient ce classement perdurer (Jardins mussidanais, les Châtenades), la plupart sont créées au cœur des ensembles pavillonnaires sur des groupes de parcelles suffisamment importants pour la réalisation d'opérations d'ensemble.

Ponctuellement et dans le même objectif, les zones NB du P.O.S. sont converties en 1AU (par exemple Au Cazi).

### 3.3.8. La zone 2AU

C'est une nouvelle zone. Elle n'avait pas d'équivalent dans le P.O.S..

### 3.3.9. La zone A

Le P.O.S. avait délimité les zones agricoles sans tenir compte de la présence de milieux naturels. Le P.L.U. réalisa dans ce sens un certain nombre d'ajustements desquels résulte un découpage plus fin de la zone A.

### 3.3.10. La zone N et la zone NP

Ce sont les zones qui connaissent les plus fortes évolutions entre le P.O.S. et le P.L.U.. Les évolutions s'appuient sur une prise en compte beaucoup importante de la problématique environnementale notamment sous l'impulsion de l'analyse de l'état initial de l'environnement. La notion de « *corridor biologique* » a fortement joué sur le détournement des zones (vallée de la Crempse et vallée de l'Isle).

### 3.4. Les capacités d'accueil du PLU

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, pour chaque zone affectée principalement à l'habitat, par deux types de calculs complémentaires :

- ⇒ Pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC).
- ⇒ Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'ordres de grandeur, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

#### 3.4.1. Calcul des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB et UC)

Dans ces différentes zones, après analyse visuelle de la photographie aérienne et compte tenu des nouvelles constructions apparues depuis, le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir au sein des zones urbaines (dents creuses) peut être estimé à environ **115 nouveaux logements** (en prenant en compte une rétention foncière de l'ordre de 25%), **permettant ainsi l'accueil de 220 nouveaux habitants**.

#### 3.4.2. Calcul des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Le calcul ici reprend la surface totale de chacune des zones AU, à laquelle est appliquée différents coefficients permettant ainsi de définir les surfaces réellement constructibles. La capacité d'accueil de logements neufs a ainsi été estimée par les calculs suivants :

- ⇒ Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction (ici 100% puisque ces espaces ne sont pas encore urbanisés).
- ⇒ Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies consommées par la voirie et les espaces publics (25%), ainsi que de la rétention foncière, qui n'est pas nulle ici.
- ⇒ Prise en compte d'une surface minimale de terrain de 600 m<sup>2</sup>, car desservies par assainissement collectif.
- ⇒ Définition de la population totale pouvant être potentiellement accueillie, par application du nombre moyen de personnes par ménage de 1,9 personnes (taille conforme au RGP 2006).



Le tableau ci-après propose le résultat de ces calculs :

ZONE	Surface (en ha)			Surface parcellaire pour une construction (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements attendus	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	Minorée (25 %)			
1AU	14,4 ha	14,4 ha	3,6 ha	600	180	342

**Au total, sur l'ensemble des zones à urbaniser, l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles se situe donc autour de 180, permettant d'accueillir environ 340 habitants.**

On soulignera qu'il s'agit, bien sûr, du chiffre résultant de l'exploitation de tout le potentiel constructible qui ne correspond pas nécessairement au choix de tous les opérateurs potentiellement accueillis, par application du nombre moyen de personnes par ménage de 1,9 personnes (taille conforme au RGP 2006).

### 3.4.3. Evaluation de la capacité totale

Au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre total de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du P.L.U. est de l'ordre de **295 logements**.

La population nouvelle escomptée maximale serait donc de l'ordre de **680 nouveaux habitants**.

La population communale pourrait donc passer à terme à une population avoisinant les **3 380 habitants**.

Ces réserves apparaissent donc relativement surdimensionnées par rapport aux orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment.

Cependant, ces évaluations prennent en compte tous les potentiels des nouvelles constructions qui ne seront dans la réalité pas tous exploités. De plus, l'analyse du plan de zonage montre que la quasi totalité des zones 1AU sont inscrites au cour même des espaces urbains et qu'il n'était pas possible de les reclasser en zones non constructibles.

Ce différentiel, qui n'est pas contestable, est très largement liés à la structure du territoire communal et au caractère très lâche des espaces bâtis.

Enfin, certains secteurs ne devraient pas être bâtis avant de nombreuses années, sans qu'il soit pour autant possible de les retirer de l'espace urbain.

Au final, le PLU de Mussidan s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité, ses terroirs agricoles, tout en proposant un développement démographique et urbain réaliste.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les dix à quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité. Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement quantitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

**Mussidan se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.**

