

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

Commune de **MUSSIDAN**

DOSSIER D'APPROBATION

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3	12/07/2022		19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023



CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2, rue du Périgord  
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Commune de **MUSSIDAN**

## PIECES DU DOSSIER DE MODIFICATION

Pièce n°1 Rapport de présentation

Pièce n°2 Plan de zonage

Pièce n°3 Orientation d'Aménagement et de Programmation



CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2, rue du Périgord  
24 400MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Commune de **MUSSIDAN**

## PIECE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION NOTICE EXPLICATIVE

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3	12/07/2022		19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023



CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2,rue du Périgord  
24 400MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Plan Local d'Urbanisme  
Commune de **MUSSIDAN**

CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2, rue du Périgord  
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



## PIECE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision POS / PLU	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023

# I. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

## L'objet de la procédure

**Contexte :** Le PLU de la commune de MUSSIDAN actuellement en vigueur a été approuvé le 23 octobre 2012. Il a fait l'objet de trois procédures de modification simplifiée, approuvées le 27 février 2020, le 24/08/2021 et le 19/09/2022 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord, devenue depuis l'entrée en vigueur du PLU, compétente en matière de planification.

La présente procédure porte sur le quartier de l'Agrave visant les ajustements suivants :

### 1'adaptation du plan de zonage :

- Redéfinition des limites des espaces boisés classés sur les parcelles AN 47 et 43. Le positionnement des EBC sur le plan de zonage ne correspondait à aucun boisement existant et venait compromettre l'aménagement de la parcelle AN47 pourtant classé en secteur Uc et donnant lieu à une orientation d'aménagement vouée au développement résidentiel. Le projet ajuste les EBC en limite de parcelle, là où les boisements sont effectivement présents (chênes). Il s'agit de corriger une erreur matérielle.
- Passage d'un classement en zone AU en secteur Uc, des parcelles AD 331-332-333 et 334 pour parvenir à la mobilisation d'une enclave au sein de la zone Uc.

### 2. L'adaptation des orientations d'aménagement

- Il s'agit par ailleurs d'ajuster l'OAP du site n°6

## Le choix de la procédure

Tout d'abord, le projet n'a pas pour incidence de remettre en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Plus précisément, il n'entre pas dans le cadre de l'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme lequel précise que :

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

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté».

Par défaut, les évolutions envisagées entrent ainsi dans le champ d'application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, une procédure de modification simplifiée est possible pour les cas définis à l'article L153-45 du code de l'urbanisme à savoir :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

**Dans le cas présent, la modification portant sur une erreur de repérage d'un espace boisé classé, la modification simplifiée aurait pu être utilisée mais par simplification une seule procédure de modification de droit commun sera conduite intégrant le mouvement d'EBC, le changement de zonage (AU en Uc) et l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

## II. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Extrait du plan de zonage avant modification



**Objet :** Correction d'erreurs d'affichage et saisine (légende, zonage avec voie intégrée) en vue du téléversement sur le géoportail

**Objet :** Correction d'une erreur matérielle

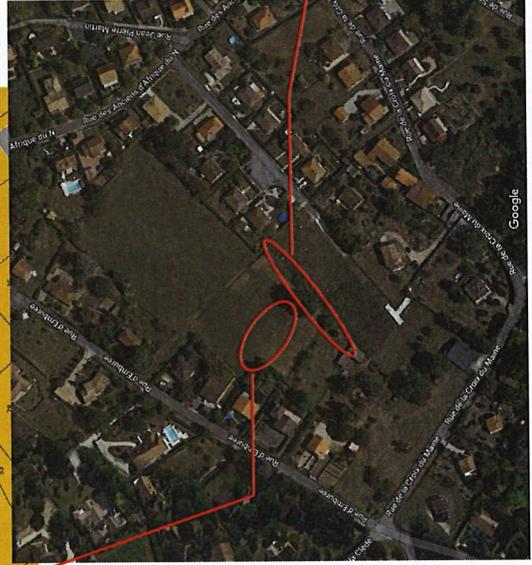
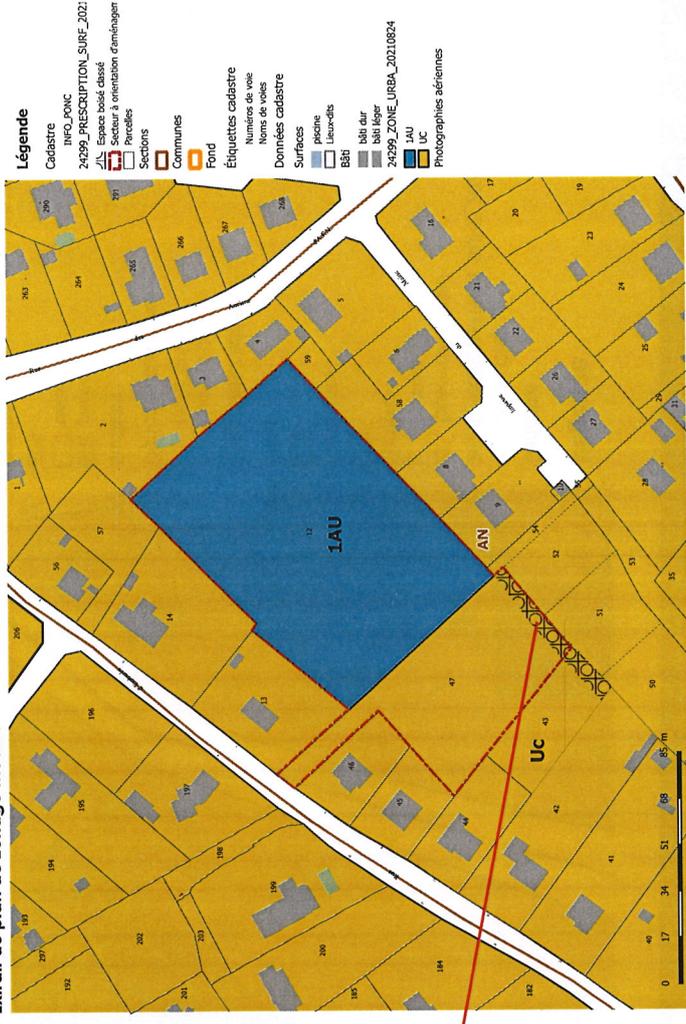
Force est de constater que la frange d'espaces boisés classés ne correspond à aucune réalité de boisement sur le terrain (ni en 2012, ni aujourd'hui).

En outre cette bande vient compromettre l'aménagement d'ensemble possible sur les parcelles AN 47 et 48. Il fait obstacle à la desserte du fond de parcelle qui pourrait profiter de l'aménagement d'ensemble pour être désenclavé.

Le projet de modification consiste donc à réajuster l'affichage en Espaces Boisés Classés en frange coté sud du site en vue de préserver l'écrin vert du site. La surface des EBC sur ce secteur passe alors de 600m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup>.

La modification est l'occasion d'afficher la limite des secteurs soumis à orientation d'aménagement.

Extrait du plan de zonage modifié



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage modifié



**Légende**

- Cadastré
- INFO\_PONC
- 24299\_PRESCRIPTION\_SURF\_2021
- Espace boisé classé
- Secteur à orientation d'aménagement
- Parcelles
- Sections
- Communes
- Fond
- Étiquettes cadastre
- Numéros de voie
- Noms de voies
- Données cadastre
- Surfaces
  - piscine
  - Lieux-dits
  - Bâti
  - bâti dur
  - bâti léger
- 24299\_ZONE\_URBA\_20210824
- 1AU
- UC
- Photographies aériennes

**Objet :** Classement en zone Uc

Actuellement en zone AU, ce secteur ne peut être aménagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont le terrain d'assiette s'étend sur **5000m<sup>2</sup> minimum** (règlement article AU2).

Cette disposition fait obstacle à l'aménagement de ce site de 5200m<sup>2</sup> pourtant desservi correctement dans son ensemble. A ce jour, le site appartient à plusieurs propriétaires et ces derniers ont pour projet de réaliser à minima 4 opérations individuelles sur des parcelles entre de 1000 à 1300m<sup>2</sup> de surface, à l'image des constructions alentours. En effet, le site s'inscrit dans un tissu urbain relativement diffus et profite de voies de desserte (avec tous les réseaux) de part et d'autres lui permettant un aménagement immédiat.

En outre, il n'est pas ciblé comme un site de développement pour des opérations d'ensemble dense ou avec des logements collectifs comme sur d'autres secteurs de la commune. La collectivité entend donc faciliter l'aménagement de ce secteur aujourd'hui gelé depuis 2012.

Le projet consiste donc à adapter le zonage sans pour autant retirer l'emplacement réservé qui porte sur le projet de requalification de la rue du Clérat, ni l'orientation d'aménagement qui vient apporter un cadre pour les futures opérations, s'agissant notamment d'y garantir un minimum de logements, dans une logique de densification et d'optimisation de l'espace.

**=> Classement en secteur UC (tissu résidentiel environnant) des parcelles AD 331- 332 - 333 et 334 = disparition de la zone AU pour tenir compte d'un projet de 4 constructions d'habitation nouvelles.**

**Ces parcelles néanmoins repérées comme secteur à OAP sur le plan de zonage.**

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage modifié



**Extrait du plan de zonage avant modification**



**Légende**

- Cadastrale
  - INFO\_PONC
  - 24299\_PRESCRIPTION\_SURF\_2021
    - Emplacement réservé
    - Parcelles
    - Sections
  - Communes
  - Fond
- Étiquettes cadastrale
  - Nombres de voie
  - Noms de voies
- Données cadastrale
- Surfaces
  - piscine
  - Lieux-dits
  - Bâti
    - bâti dur
    - bâti léger
- 24299\_ZONE\_URBA\_20210824
  - 1AU
  - UB
  - UC



### Légende

- Cadastre**  
 24299\_PRESCRIPTION\_SURF\_2021: Emplacement réservé  
 Secteur à orientation d'aménagement  
 Parcelles  
 Communes
- Fond**  
 Étiquettes cadastre  
 Numéros de voie  
 Noms de voies
- Données cadastre**  
 Surfaces  
 piscine  
 Lieux-dits  
 Bâti  
 bâti dur  
 bâti léger
- 24299\_ZONE\_URBA\_20210824**  
 UB : zone urbaine dense de faubc  
 UC : zone urbaine pavillonnaire  
 IAU : zone à urabniser à court et  
 Photographies aériennes



OAP avant modification

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agrave (1.75 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principe qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

**Commune de MUSSIDAN**  
Les orientations spécifiques d'aménagement

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

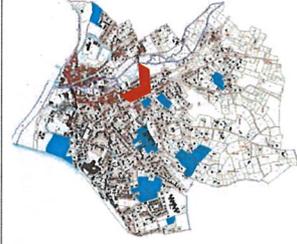
- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat
- Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
- Zones ZAU

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace publique structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
- Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



OAF après modification

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agrave (1.7 ha)



**Commune de MUSSIDAN**  
Les orientations spécifiques d'aménagement

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- - - Voie de desserte secondaire à créer
- Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

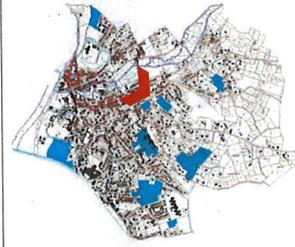
- Secteurs voués à l'implantation d'habitat

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- ||||| Composition de "espaces urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver

erea  
URBANISME  
L'AGENCE

U h



Le schéma d'aménagement définit une série de principe qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des ilots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

La modification est l'occasion de préciser le contenu de l'Orientation d'aménagement n°6 (tableaux). Un tableau pour chaque secteur est créé en distinguant le secteur nord classé en Uc et le secteur sud en Au. Le projet insiste sur la végétalisation, la gestion des eaux pluviales, la desserte sécurisée et pour le secteur Nord, désormais fixe un minimum de logements à créer. Il s'agit ainsi d'éviter un gaspillage d'espace.

### OAP avant modification

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agave (1.75 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant une caractéristique obligatoire (traduites dans le Règlement et le Zonage)	Dispositions soumises à compatibilité (dont l'esprit doit être respecté)	Dispositions indicatives (à simple titre de conseil)
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue d'Embarée</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mise en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

### OAP après modification

### O SITE 6 : L'Agave nord - secteur Uc (0,5 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant une caractéristique obligatoire (traduites dans le Règlement et le Zonage)	Dispositions soumises à compatibilité (dont l'esprit doit être respecté)	Dispositions indicatives (à simple titre de conseil)	
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les accès sur les voies de desserte à la périphérie du site</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> <li>• Intégrer le projet de réaffectation de la voirie existante dans un nouveau plan d'aménagement (réservé)</li> <li>• Assurer la bonne desserte des opérations et leur accessibilité (véhicules des services public)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle tendant à assier de l'opération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les surfaces imperméabilisées au maximum possible</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères à l'abrad et au sein du secteur à OAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>	

### O SITE 6 : L'Agave sud (1.1 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant une caractéristique obligatoire (traduites dans le Règlement et le Zonage)	Dispositions soumises à compatibilité (dont l'esprit doit être respecté)	Dispositions indicatives (à simple titre de conseil)
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue d'Embarée</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mise en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public ou des équipements publics dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à constituer)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## IV. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION

Analyse des incidences environnementales	
Enjeux	Thèmes / Enjeux
Patrimoine naturel	<p><b>Espèce et habitats à enjeu de conservation</b></p> <p>Le projet porte sur des enclaves au cœur de la ville de Mussidan. Ces surfaces sont cernées de constructions et ne présentent pas sensibilité ni d'intérêt en termes d'habitat ni d'espèce (pas de ZNIEFF ni de NATURA 2000...). En outre, le projet vise à conserver les plantations existantes et à les renforcer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de modification nulle</li> </ul>
Ecologique	<p><b>Milieux naturels</b></p> <p>La zone AU déclassée en zone Uc est une friche. Seules les haies périphériques présentent un intérêt et elles seront maintenues (OAP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul> <p><b>Continuités écologiques</b></p> <p>Le site à projet n'appartient pas aux continuités écologiques. Les futures plantations à la périphérie des projets permettront de reconstituer de petits corridors urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul>
Pollution	<p><b>Air, eaux, sols</b></p> <p>Les terrains objet de la présente modification pourront tous être raccordés immédiatement aux réseaux notamment au réseau de collecte public des eaux usées. Les projets portant sur du développement résidentiel n'auront que peu d'incidence en matière de pollution de l'air</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul> <p><b>Déchets</b></p> <p>Le projet de modification n'altère pas les prévisions initiales du PLU. A ce jour il n'existe pas de difficulté particulière en matière de gestion des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul>
Ressources naturelles	<p><b>Eau</b></p> <p>Comme pour tout projet de construction nouvelle, il conviendra de gérer les eaux à la parcelle. La densité moindre envisagée sur le nouveau secteur Uc peut constituer une garantie en la matière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul> <p><b>Sols et consommation d'espace</b></p> <p>Les projections initiales du projet de PADD ne sont pas impactées par le projet de modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification nulle</li> </ul>
Risque	<p><b>Risque</b></p> <p>Il est prévu que la desserte des futures opérations sur le secteur nord de l'Agrave soit sécurisée davantage (projet d'élargissement et requalification de la rue du Clérat).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de modification nulle</li> </ul>
Sécurité Nuisances	
Patrimoine	<p><b>Paysage</b></p> <p>La présente procédure maintient les principes d'insertion paysagère basés sur l'accompagnement végétal des futurs projets. Les OAP sont précisés et renforcés sur ce point, avec de nouvelles plantations.</p> <p><b>Sites et monuments</b></p> <p>Pour rappel, le projet de modification ne porte pas sur des sites sensibles sur le plan paysager vis-à-vis des co-visibilités et leur situation d'enclaves au cœur de la zone pavillonnaire ne relève pas d'enjeux particuliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Incidence de la modification faible</li> </ul>

Le PLU actuel de Mussidan qui a été approuvé en 2012 a fait l'objet d'une étude d'incidence. La modification du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. L'évolution du PLU porte au final sur la re-délimitation d'un espace boisé classé maladroïtement dessiné et le classement en zone Uc d'un secteur AU pour en faciliter l'aménagement.

Cependant, ce dossier de modification sera bien transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

Commune de **MUSSIDAN**

### PIECE N°2 PLAN DE ZONAGE (pièce 4.2 du dossier de PLU)

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3	12/07/2022		19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023



CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2, rue du Périgord  
24 400MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT

COMMUNE  
DE  
MUSSIDAN

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

PIECE N° 4.2

PLAN DE ZONAGE AU 1/5 000

REVISION	PRESCRIPTION	ARRÊT	APPROBATION
19/10/2005		21/07/2011	23/10/2012
Modification P.C.			24/08/2021
Modification P.C.			19/09/2022

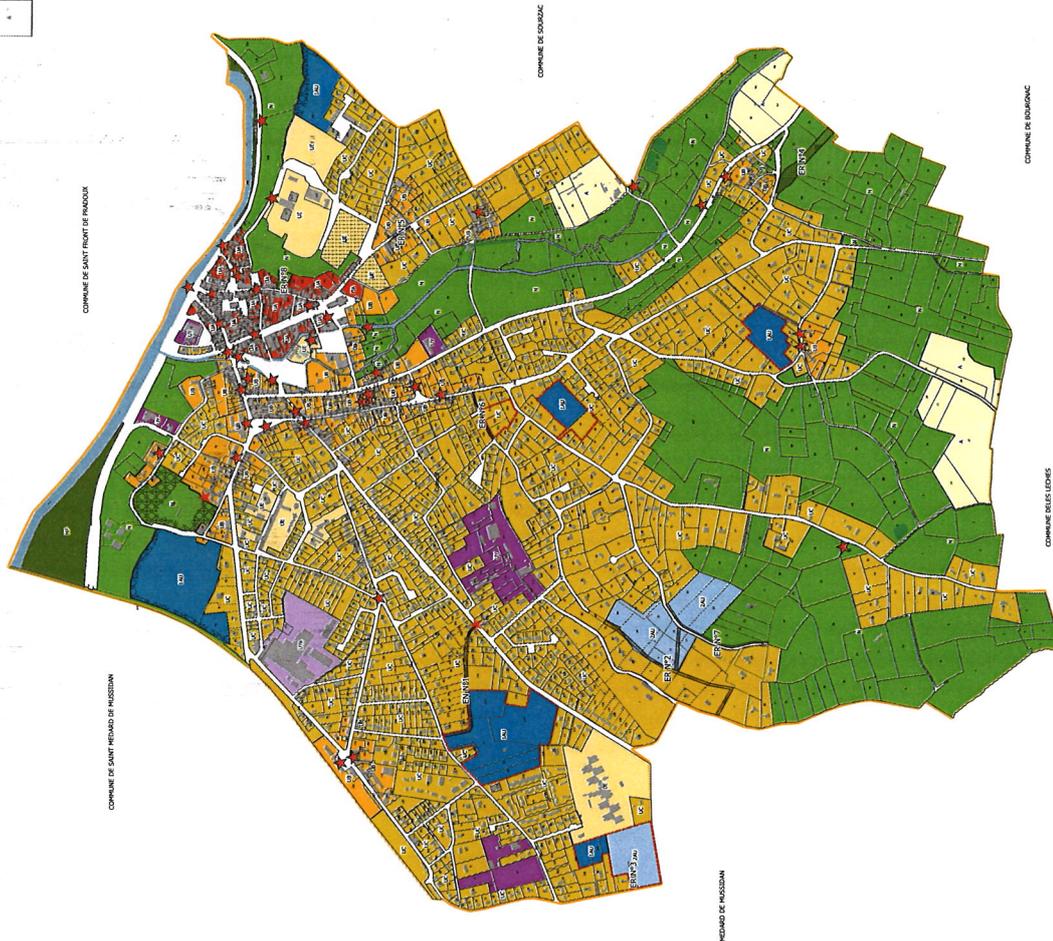
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal en date du  
Le Président

Etudié par  
**URBAN HYMUS SARL**  
Place du Marché - 17160 SAINT-SAUVANT  
Tel : 05 46 91 46 05 | contact@urbanh.com

Légende

- Emplacement réservé
- Espace public dédié
- Secteur à orientation d'aménagement
- ★ Elément de patrimoine protégé
- ZONES ET SECTEURS
- UA : zone urbaine dense ancienne
- UC : zone urbaine dense contemporaine
- UC2 : zone urbaine pavillonnaire
- UY : zone urbaine destinée aux activités économiques
- UYc : secteur de la zone UY destiné aux activités industrielles
- ZAU : zone à urbaniser à court et moyen terme destinée à l'accueil d'habitat individuel
- ZAU2 : zone à urbaniser à long terme destinée à l'accueil d'habitat individuel
- N : zone naturelle
- NP : zone naturelle protégée (NATURA 2000)

Nature	Description des restrictions	Sanction	Commentaire
1	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2 et voir de plan de zonage	Contrainte	Échelle 1/5 000
2	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
3	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
4	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
5	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
6	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
7	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
8	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
9	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000
10	Voir de planification urbaine des zones R1 et R2	Contrainte	Échelle 1/5 000



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

Commune de **MUSSIDAN**

### PIECE N°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièce 3.0 du dossier de PLU)

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3	12/07/2022		19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023



CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2, rue du Périgord  
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **MUSSIDAN**

## PIECE n°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CDC ISLE ET CREMPSE EN  
PERIGORD  
2,rue du Périgord  
24 400MUSSIDAN



URBAN HYMNS Place  
du Marché 17610  
SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision POS /PLU	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			19/09/2022
Modification n°1			23/11/2023

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat et des équipements ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître **une évolution significative** font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

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).

**Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU** (couvrant les sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre dans lequel doit s'inscrire son opération

Le **PADD**  
définit le projet de développement communal en abordant notamment la question de l'accueil résidentiel

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

(principes d'urbanisme s'imposant aux aménageurs publics ou privés)



Le **ZONAGE** et  
Le **REGLEMENT D'URBANISME**  
rendant « opposable au tiers » certains choix de la collectivité

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

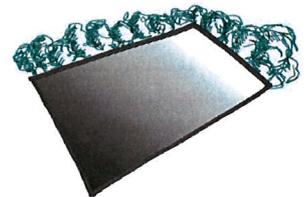
1. **Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle** afin de faciliter les liaisons entre les quartiers



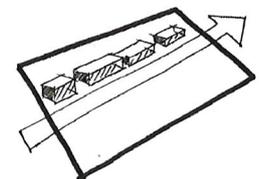
2. **La définition d'espaces « structurants »** ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers



3. **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



4. **Des principes d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à **créer de véritables rues**



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O LES SITES (19,5 ha)

SITE 1 : Rue des Fusillés du 11 juin 1944

SITE 2 : Les Chatenades

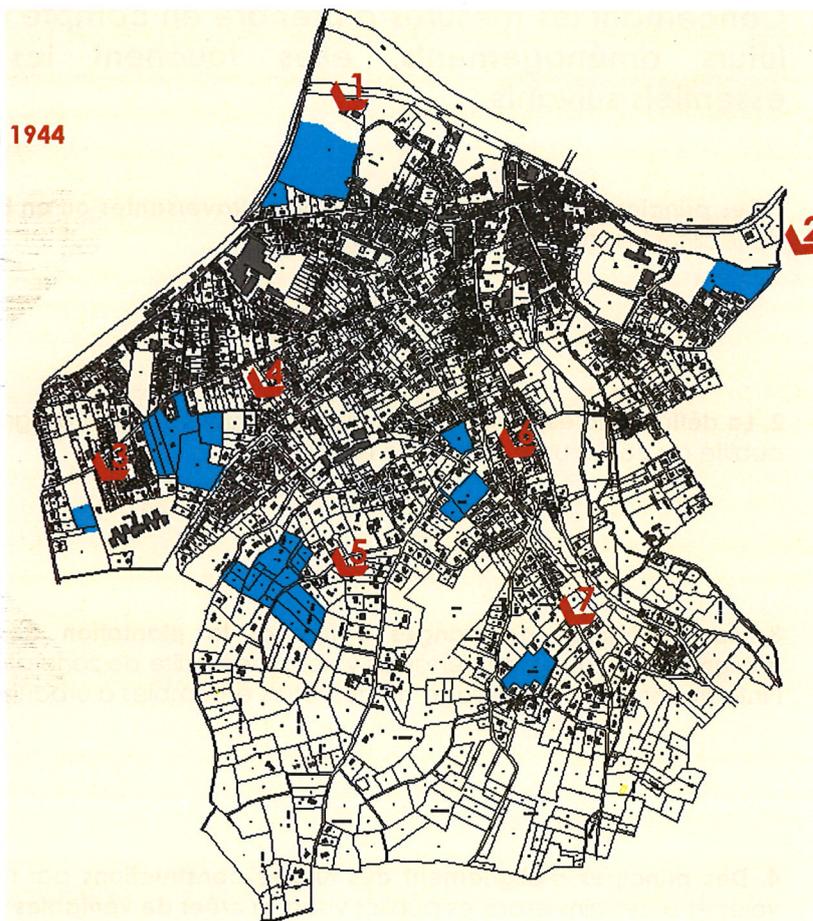
SITE 3 : Rue Maurice Ravel

SITE 4 : Jardins mussidanais

SITE 5 : Au Cazy

SITE 6 : L'Agrave

SITE 7 : Seguinou



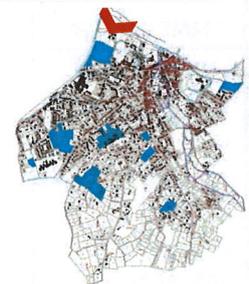
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 1 : Rue des fusillés du 11 juin 1944 (4.46 ha)



#### Commune de MUSSIDAN Les orientations spécifiques d'aménagement

- Principes de mise en oeuvre des déplacements
  - Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
  - Voie de desserte secondaire à créer
  - Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
  - Carrefours stratégiques à aménager
  - Carrefours secondaires à aménager
- Principes d'occupation des espaces à bâtir
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
  - Zones 2AU
- Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager
  - Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
  - Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
  - Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
  - Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
  - Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
  - Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 1 : Rue des fusillés du 11 juin 1944 (4.46 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Créer une interface avec les espaces à dominante agricole et naturelle (au Nord) et aménager un espace tampon par rapport à la voie ferrée
- Etablir des continuités par rapport à l'environnement urbain notamment en terme de voirie et d'implantation des constructions par rapport à la voirie

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue des fusillés du 11 juin 1944</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Etablir un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> <li>• Aménager une bande paysagère jouant le rôle d'écran acoustique et visuel par rapport à la voie ferrée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 2 : Les Chatenades (1.59 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements
  - Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
  - - - Voie de desserte secondaire à créer
  - - - Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
  - Carrefours stratégiques à aménager
  - Carrefours secondaires à aménager
2. Principes d'occupation des espaces à bâtir
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
  - - - Zones 2AU
3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager
  - ||||| Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
  - Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
  - Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
  - Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
  - Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
  - Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 2 : Les Chatenades (1.59 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Créer une interface avec les espaces à dominante naturelle (le coteau au Nord)
- Etablir des continuités par rapport à l'environnement urbain notamment en terme de voirie

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte entre le lotissement et le chemin des Chatenades</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mise en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 3 : Rue Maurice Ravel (0.51 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

##### 1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

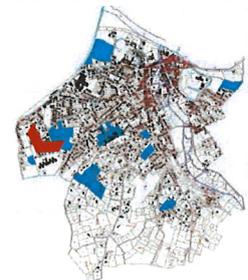
- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

##### 2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat
- Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
- Zones 2AU

##### 3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
- Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 3 : Rue Maurice Ravel (0.51 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Désenclaver un ensemble de parcelles en second rideau d'urbanisation
- Prévoir la réalisation d'une opération par tranches (1Au et 2AU)

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue Maurice Ravel</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mise en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 4 : Jardins mussidanais (4.83 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :  
 - le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;  
 - la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;  
 - l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

##### 1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

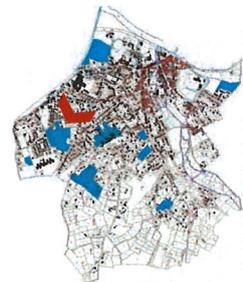
- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

##### 2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat
- Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
- Zones 2AU

##### 3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
- Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 4 : Jardins mussidanais (4.83 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Organiser le futur quartier à partir et autour des jardins mussidanais et l'arboretum
- Etablir des continuités par rapport à l'environnement urbain notamment en terme de cheminements doux

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des voies principales de desserte entre la route de Bassy et la route de Sainte-Foy</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Etablir un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Conserver et mettre en valeur les jardins mussidanais et l'arboretum</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 5 : Au Cazy (5.11 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

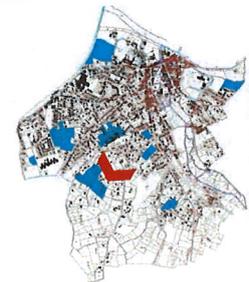
- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

1. Principes de mise en œuvre des déplacements
  - Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
  - Voie de desserte secondaire à créer
  - Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
  - Carrefours stratégiques à aménager
  - Carrefours secondaires à aménager
2. Principes d'occupation des espaces à bâtir
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat
  - Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
  - Zones 2AU
3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager
  - Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
  - Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
  - Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
  - Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
  - Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
  - Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 5 : Au Cazy (5.11 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des voies principales de desserte à partir du chemin des Landes et du chemin du château d'eau</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Etablir un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Conserver l'intégrité de certains boisements tout en y permettant l'implantation de construction</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agave (1.7 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

##### 1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- - - Voie de desserte secondaire à créer
- - - Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

##### 2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat

##### 3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- |||| Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agrave nord – secteur Uc (0,5 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les accès sur les voies de desserte à la périphérie du site</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> <li>• Intégrer le projet de requalification de la rue du Clérat (voie nord donnant lieu à un emplacement réservé)</li> <li>• Assurer la bonne desserte des opérations et leur accessibilité (véhicules des services public)</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser l'espace via une implantation raisonnée des constructions</li> <li>• Programmer à minima 4 logements sur l'ensemble du secteur à OAP</li> </ul>	
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette de l'opération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les surfaces imperméabilisées autant que possible</li> <li>• Planter aux abords et au sein du secteur à OAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 6 : L'Agrave sud (1.1 ha)

#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Concevoir un aménagement intégrant la contrainte topographique et hydrologique (écoulement des eaux superficielles)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue d'Emburée</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 7 : Seguinou (1.27 ha)



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

#### Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

##### 1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- - - Voie de desserte secondaire à créer
- - - Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

##### 2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat
- ▨ Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
- - - Zones 2AU

##### 3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- ||| Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
- Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O SITE 7 : Seguinou (1.27 ha)

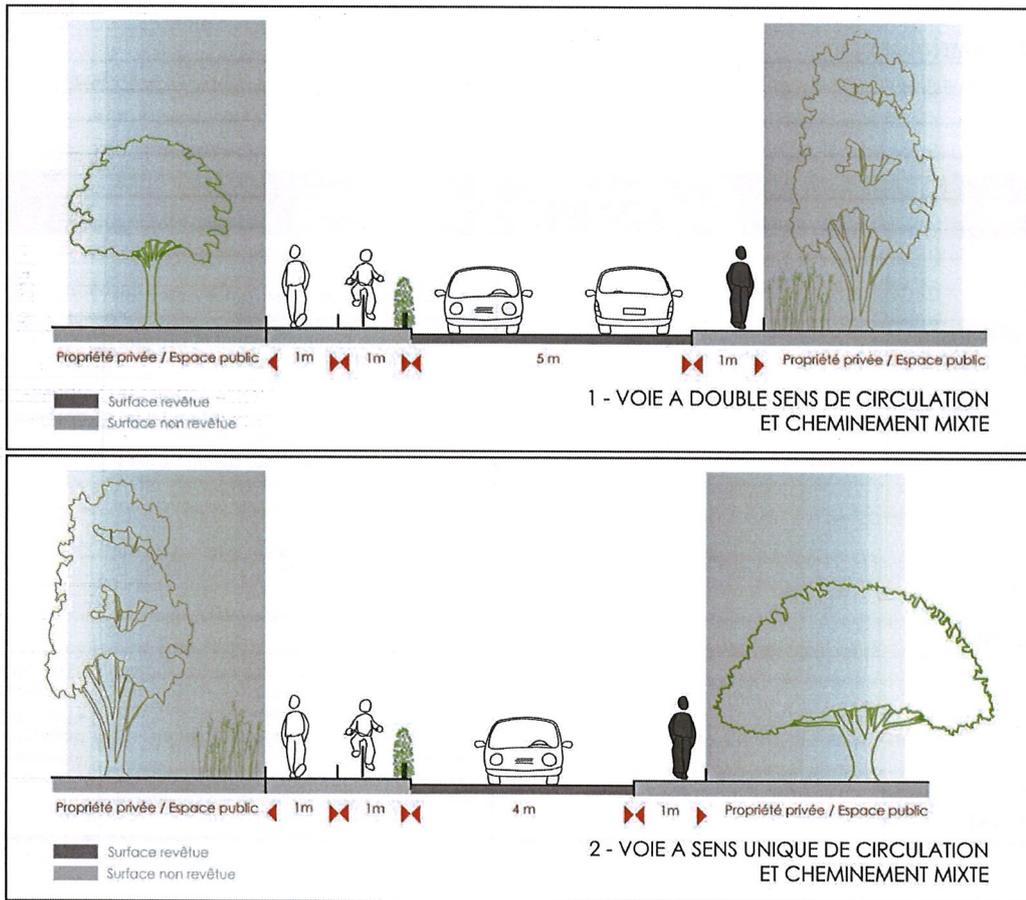
#### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Aménager une extension cohérente par rapport au hameau de Seguinou et respectueuse de l'organisation du village (notamment du point de vue de la densité)

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une voie principale de desserte à partir de la rue de Séguinou</li> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mise en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un espace public au niveau des points bas du site intégrant les dispositifs de gestion des eaux pluviales</li> <li>• Favoriser une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-quartier</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir l'espace public destiné aux modes doux de déplacements et limiter les surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Créer des cheminements piétons et cycles</li> <li>• Mettre en place des noues paysagères assurant aussi une gestion de l'écoulement des eaux superficielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme de palette végétale, favoriser l'utilisation d'essences locales</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des espaces verts</li> </ul>

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### O Principe de profils de voies principales et secondaires



COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE ET CREMPSE  
EN PERIGORD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois novembre à dix-neuf heures trente, les membres du conseil communautaire se sont réunis à Mussidan, sur la convocation qui leur a été adressée par la Présidente de la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord, conformément à l'article L5211-11 du code général des collectivités territoriales applicables en la matière.

Nombre de délégués en exercice : 44

Nombre de présents : 37

Nombre de votants : 40

Date de la convocation : 17 novembre 2023

Quorum atteint

Présents : M. Yannick DEVIER, Mme Flore BOYER, M. José RUIZ, M. Robert AYMARD, M. Jean Marie GELLÉ, Mme Laurette CHINOUILH, M. Arnaud JUNCKER, M. Jean Pierre DEFFREIX, M. Alain OLLIVIER, M. Jean Pierre DELAGE, Mme Sabine PETIT, M. Jean Claude LOPEZ, Mme Odette CHAIGNEAU, M. Jean Claude PREVOT, M. Stéphane TRIQUART, Mme Marie Paule BARROT, M. Michel BESOLI, M. Gilles DENESLE, Mme Liliane ESCAT, Mme Marie Laure GRAPIN, M. François LOTTERIE, Mme Agnès VILLENEUVE, M. Dominique DEGEIX, M. Pierre André CROUZILLE, M. Alain LACOMBE, Mme Lise RAVENEAU, M. Denis DORY, Mme Marie Rose VEYSSIERE, M. Jean Paul SIGURET, M. Jean Luc MASSIAS, M. François RITLEWSKI, M. Jean Luc TOMSKI, Mme Ghislaine COUZON, Mme Fabienne DELORT, M. Serge DURANT, M. Jean Luc ALARY, Didier MARCHAND.

Absents (présence du suppléant) : M. Jean Luc GROSS,

Absents (ayant donné pouvoir) : Mme Denise WYSS à M. OLLIVIER, M. Jean Claude DAREAU à M. RUIZ, M. Frédéric BIALE à Mme COUZON,

Absents : M. Michel DONNETTE, M. Michel FLORENTY, M. Jean François MALARD,

Excusée : Mme Aygline OLLIVIER

A été nommé Secrétaire de séance :

Mme Liliane ESCAT

**10. Approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de Mussidan**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1, 2°, R.151-4, R.151-23, 1° et R.151-25, 1°, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;

AR Prefecture

024-200069094-20231123-2023\_160-DE  
Reçu le 24/11/2023

W  
176

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE ET CREMPSE  
EN PERIGORD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-37 ;  
Vu, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mussidan, approuvé le 23 octobre 2012 ;  
Vu les trois procédures de modification simplifiée, approuvées successivement : le 27 février 2020, le 24/08/2021 et le 19/09/2022  
Vu l'arrêté de Monsieur le maire de Mussidan, en date du 19 Avril 2023 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU de Mussidan ;  
Vu l'Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 Juillet 2023, portant dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, en application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme ;  
Vu l'arrêté de la présidente de la Communauté de Communes du 30 Août 2023, prononçant la mise à l'enquête publique du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Mussidan, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.  
Vu les avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique ;  
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 Septembre 2023 au 20 Octobre 2023 inclus, et, suivant le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur ;  
Considérant que les demandes et suggestions du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte ;  
Considérant que le projet de modification de droit commun n° 1 de la commune de Mussidan porte sur la modification des règles du PLU sans que ne soient remis en question les prévisions de développement démographique et économique du PADD, ni son économie générale.  
Considérant qu'il y a donc lieu de prendre en compte l'ensemble des corrections souhaitées ; à savoir :  
- modification du zonage (AU en Uc), des parcelles AD 331-332-333 et 334 pour parvenir à la mobilisation d'une enclave au sein de la zone Uc ;  
- adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;  
- mouvement d'un Espace Boisé Classé (EBC) pour correction d'une erreur matérielle, sur les parcelles AN 47 et 43 ;  
Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente ;  
Après en avoir débattu et délibéré, le conseil, à l'unanimité ;

DECIDE

Article 1

D'approuver la modification de droit commun°1 du PLU de la commune de Mussidan ;

**AR Prefecture**

024-200069094-20231123-2023\_160-DE  
Reçu le 24/11/2023

W  
AA

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE ET CREMPSE  
EN PERIGORD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

**Article 2**

La présente délibération sera notifiée au préfet.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, elle sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord, situé 2 rue du Périgord à Mussidan (24400) et en mairie de la commune de Mussidan, située 80 Rue de la Libération à Mussidan.

Elle sera également consultable sur le site internet de la Commune de St Médard de Mussidan et de la CCICP, aux adresses respectives suivantes : <https://www.mussidan.fr> ; <https://isle-et-crempse-en-perigord.fr/>

La mention d'affichage de la présente délibération sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 3**

Conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme, le PLU modifié sera exécutoire un mois après la transmission au préfet de la présente délibération, sous réserve de sa publication au Géoportail de l'urbanisme.

La secrétaire de séance

Liliane ESCAT



Mussidan, le 23 novembre 2023

La Présidente

Marie-Rose VEYSSIERE



Mise en ligne sur le site de la CCICP le 24 novembre 2023

AR Prefecture

024-200069094-20231123-2023\_160-DE  
Reçu le 24/11/2023