

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de
MUSSIDAN

COMMUNE DE MUSSIDAN

Pièce n°2.0

Projet d'Aménagement et de Développement
Durable



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
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire : 27 février 2020

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

PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ 10 à 15 ans.

Avec le PADP, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la **notion de Projet de territoire** qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la « clef de voûte » du PLU.

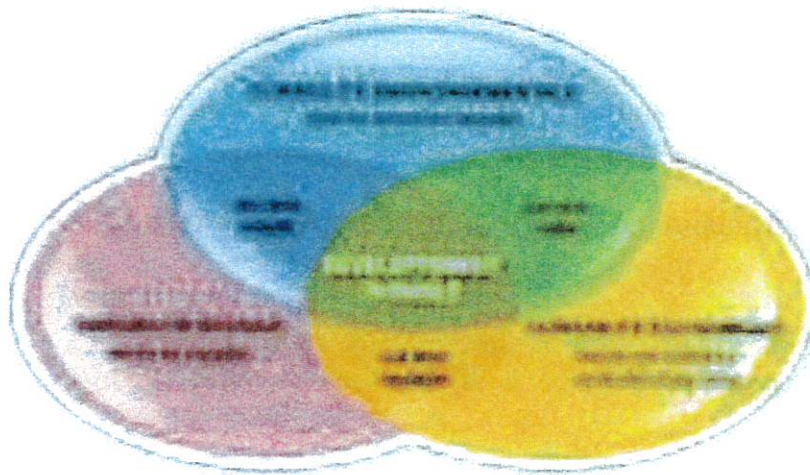
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de **MUSSIDAN** est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation, qui a fait un « état des lieux » de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 29 juin 2010.

PRÉAMBULE

Le **P.A.D.D.** de la commune de **MUSSIDAN** se décline en cinq thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.



- 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

Les grands objectifs

- 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

La mise en œuvre du projet

▪ Maîtriser l'urbanisation au contact des différents espaces et favoriser le renouvellement urbain

- **Déterminer des fronts d'urbanisation clairs et structurés** au contact des espaces naturels notamment au Sud de la Commune, mais aussi pour certains développements au Nord (rue des fusillés du 11 juin 1944), notamment par la création de « zones tampon » et par la mise en place d'une trame végétale appropriée.
- **Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages, hameaux anciens** et autres ensembles architecturaux de qualité qui mettent en jeu leur valeur patrimoniale et proposent une offre complémentaire à celle disponible en ville.
- **Ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire Route de Bergerac.**

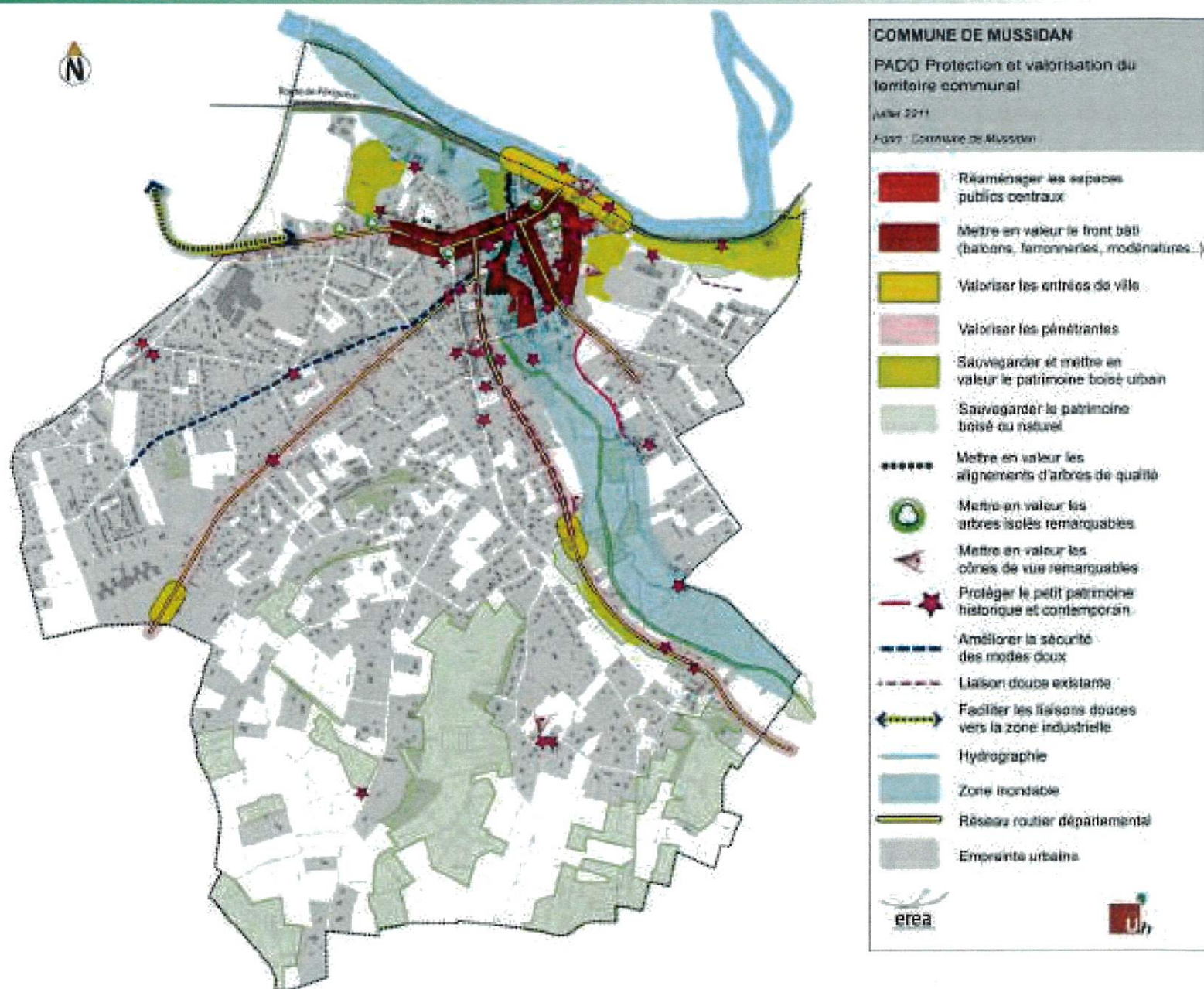
▪ Protéger et valoriser le cadre de vie

- Prendre en compte dans les projets d'aménagement les **mesures administratives de protection des milieux naturels** existantes (Natura 2000) et le **risque inondation** défini par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isle.
- Faire du patrimoine urbain et naturel **un élément dynamique du développement de la commune** :
 - **En rendant inconstructibles les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager afin d'assurer leur pérennité** : les abords de l'Isle et de la vallée de la Crempse, également concernés par le risque inondation, ainsi que les ensembles boisés du Sud de la Commune et les coteaux boisés de Chatenades.
 - **En développant un réseau de liaisons douces** reliant les quartiers entre eux et vers le centre-ville et en aménageant les abords de la Crempse en promenade.

La mise en œuvre du projet

■ Préserver les paysages, le patrimoine naturel et bâti

- Mettre en valeur *l'entrée de ville principale via la Route de Périgueux et valoriser les abords des pénétrantes* (Route de Sainte-Foy-la-Grande, Route de Bergerac), dans le respect de la législation des voies à grande circulation pour la route de Périgueux et la route de Bergerac (application de l'article L 111-1-4 du code d'urbanisme).
- Mettre en œuvre les outils réglementaires pour *protéger le patrimoine communal* (application de l'article L 123-1-5, alinéa 7, du code de l'urbanisme) :
 - *Protéger les perspectives et les qualités esthétiques des écrans urbains ou naturels* : les cônes de vues en direction de l'Isle et de la vallée de la Crempse...
 - *Protéger plus ponctuellement les arbres, les haies ou les alignements d'arbres remarquables.*
 - *Protéger les éléments architecturaux identitaires du paysage urbain* (façades du XIX^{ème} siècle, balcons de la rue de la Libération, rue Saint-Georges).
 - *Préserver les éléments emblématiques du parc industriel de la ville* (ouvrages hydrauliques).
- *Protéger et valoriser le petit patrimoine en améliorant son accessibilité.*
- *Soutenir les initiatives et les pratiques qui mettent en valeur et entretiennent les milieux naturels* en respectant leurs valeurs écologiques : arborescences, jardins, parcs, sentiers de découverte, berges.
- *Gérer l'assainissement et les écoulements des eaux pluviales des constructions* : moderniser et renforcer l'assainissement collectif dans les zones urbanisées et à urbaniser.



Les grands objectifs

→ Poursuivre un développement raisonné de l'urbanisation

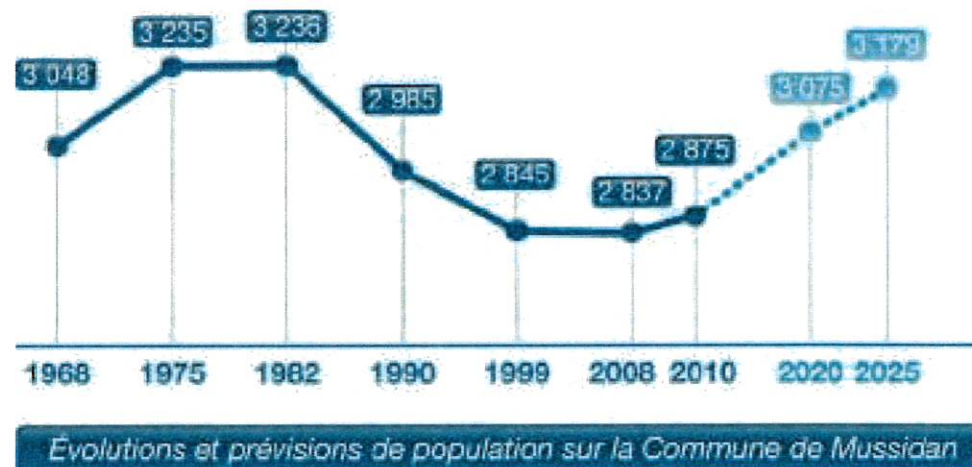
→ Favoriser la reconquête du centre-ville par les habitants

→ Permettre une nouvelle offre de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble au sein du tissu bâti périphérique

→ Permettre un développement plus structuré au sein du tissu bâti périphérique

La mise en œuvre du projet

- 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 envisage de voir sa population **atteindre près de 3 200 habitants d'ici à 2025.**
 - Ce **choix volontariste**, qui affiche un changement de tendance profond, s'appuie 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. Il permet de 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.
 - Un rythme de progression calculé pour permettre aux équipements existants de supporter cette nouvelle population sans investissements majeurs (notamment pour les écoles).



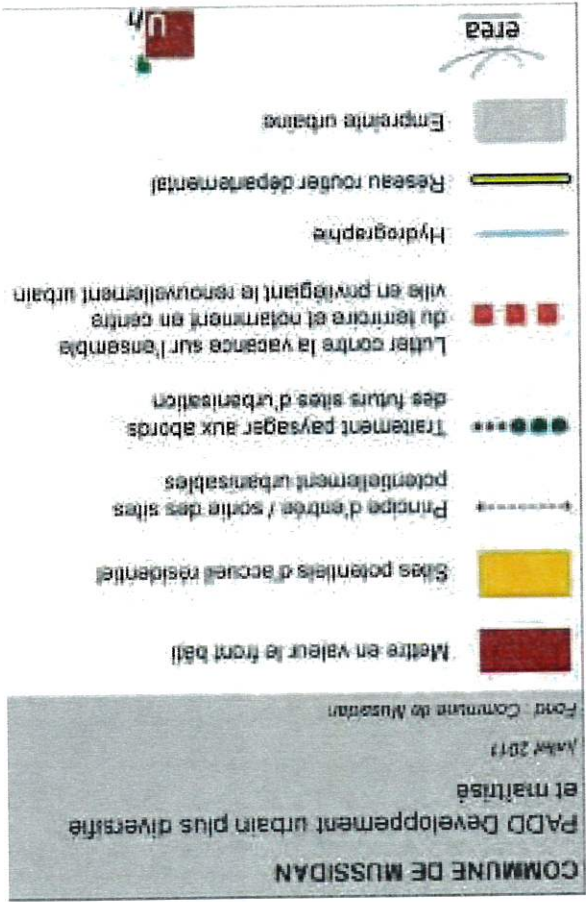
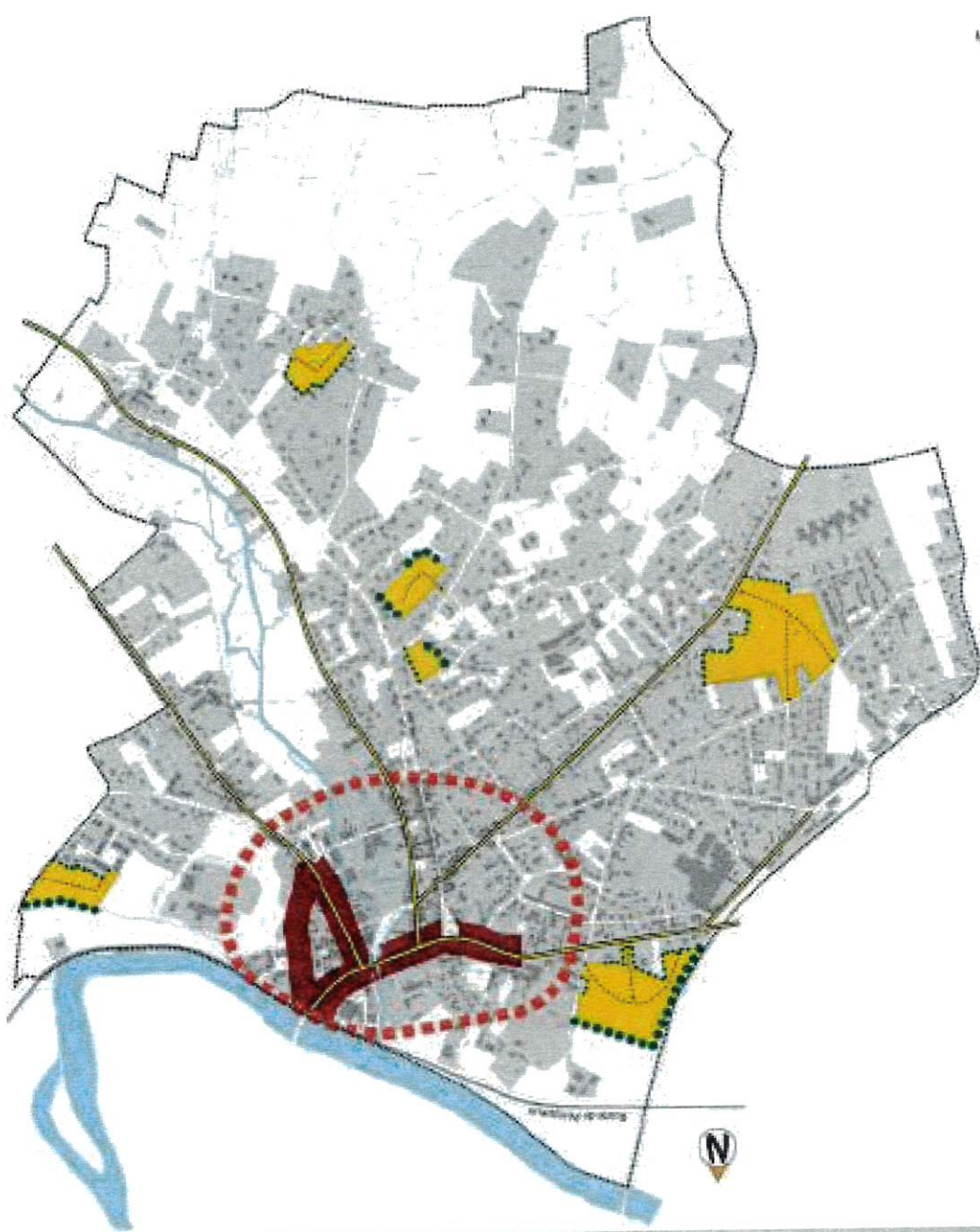
La mise en œuvre du projet

- Favoriser la reconquête du centre-ville par les habitants
 - **Lutter contre la vacance**, notamment en facilitant le changement de destination des espaces commerciaux de rez-de-chaussée vacants et en appliquant une taxe sur les logements vacants.
 - Inciter à la **renovation des logements** (étages des commerces) par le lancement d'un Programme d'Intérêt Général ou d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
 - **Mettre en valeur le front bâti des principales rues du centre-ville** : rue de la Libération, avenue Gambetta (opération façades) et, plus généralement, veiller au maintien de la qualité architecturale dans les opérations de réhabilitation (maintien des ouvertures historiques, conservation des balcons...). Un périmètre d'application de l'article L 123-1-5, alinéa 7, du code de l'urbanisme sera défini sur le plan de zonage.
 - **Poursuivre les aménagements qualitatifs sur les espaces publics** (places Victor Hugo et République) pour recréer des espaces d'échanges propice à l'animation urbaine et rendre le centre-ville plus attractif
- Permettre une nouvelle offre de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble au sein du tissu bâti périphérique
 - Proposer une offre supplémentaire (en nombre) et complémentaire (logement type 2 ou 3) par rapport aux capacités du centre-ville.
 - Privilégier une **gestion stratégique du foncier disponible** au cœur du tissu urbain, tant sur **la forme** (opérations d'ensemble) que sur **le phasage** (gestion des priorités par rapport à l'offre initiale en centre-ville).

La mise en œuvre du projet

▪ Permettre un développement plus structuré au sein du tissu bâti périphérique

- **Urbaniser prioritairement les espaces libres ou en mutation** dans le tissu urbain proche du centre-ville et de ses services et commerces ou en périphérie immédiate plutôt que de favoriser un développement trop excentré : au total **6 sites ont été identifiés pour une urbanisation à court terme.**
- Profiter des orientations d'aménagement des sites urbanisables pour améliorer le « maillage » du réseau de voirie.
- Favoriser la **mixité des fonctions** au sein de sites en reconversion en autorisant l'implantation d'activités.
- Veiller à la **qualité urbaine et architecturale des opérations futures** (cahier de prescriptions architecturales, principes d'intégration visuelle).



Les grands objectifs

- Soutenir le tissu commercial du centre-ville
- Entériner le maintien des sites d'activités au cœur du tissu urbain
- Anticiper la création ou la réhabilitation d'équipements

La mise en œuvre du projet

▪ Soutenir le tissu commercial du centre-ville

- **Encadrer le changement de destination des espaces commerciaux** de rez-de-chaussée vacants par des dispositions réglementaires adaptées.

- **Mettre en valeur le front bâti des principales rues du centre-ville** (rue de la Libération, avenue Gambetta) en réalisant un cahier des prescriptions architecturales et inciter plus particulièrement à la **coordination des aménagements de façades commerciales rue de la Libération** (bandeau type de façades par exemple).

- **Poursuivre les aménagements qualitatifs sur les espaces publics** (places Victor Hugo et République) pour recréer des espaces d'échanges propice à l'animation urbaine et rendre le centre-ville plus attractif.

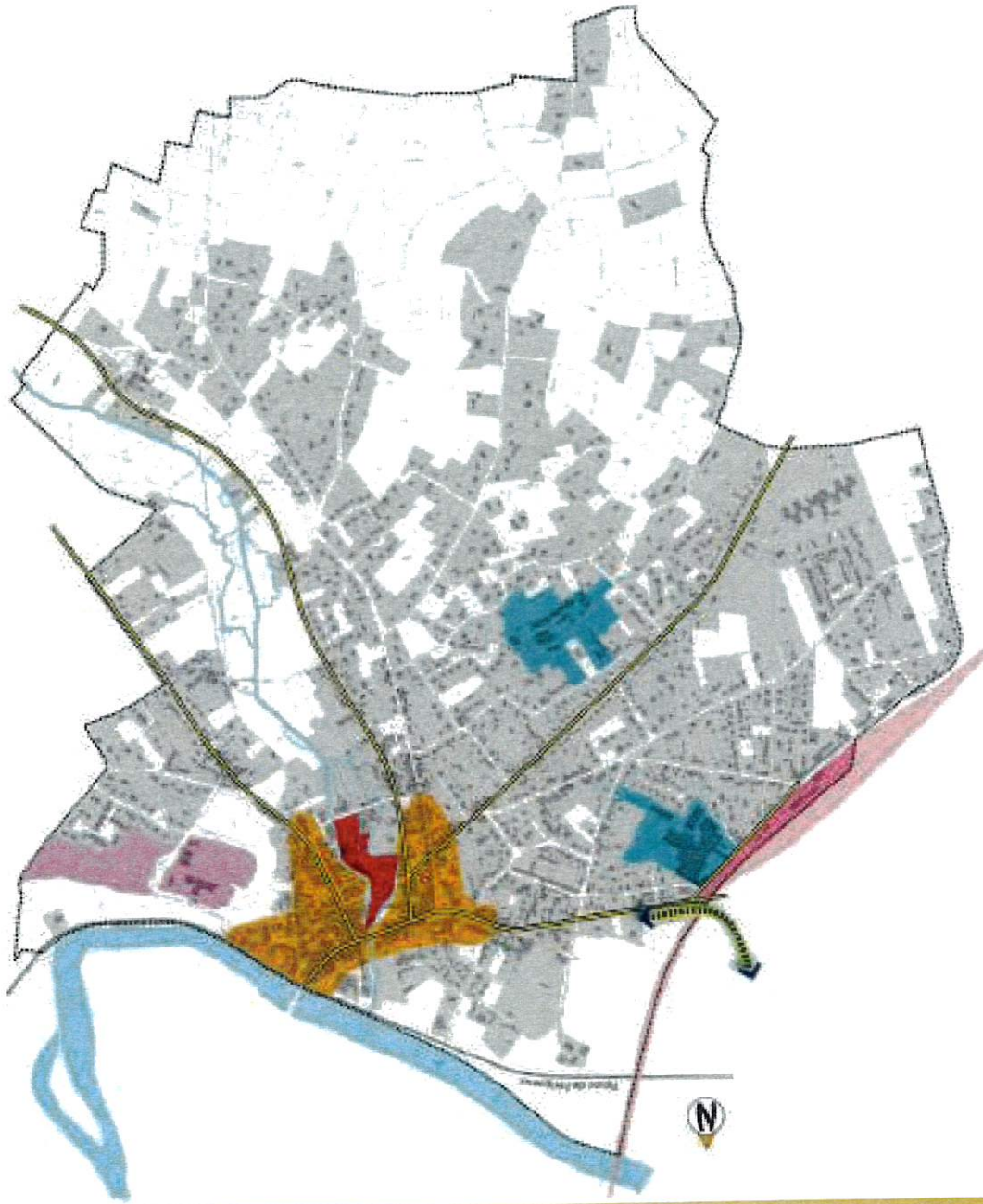
▪ Entériner le maintien des sites d'activités au cœur du tissu urbain

- Les entreprises **ATEMCO** et « Meubles Gras » occupent des emprises importantes au cœur du tissu urbain qui devraient rester dévolues à l'activité économique dans les prochaines années. La ville entérine cet état de fait en les classant en « zone urbaine destinée aux activités » et veillera à la qualité de la cohabitation avec le bâti riverain. Elle restera également attentive à toutes les éventualités d'évolution de leur occupation.

La mise en œuvre du projet

▪ Anticiper la création ou la réhabilitation d'équipements

- Offrir du foncier disponible pour l'éventuel ***accueil d'un lycée***
- Optimiser les équipements liés au ***futur pôle scolaire régional*** par un réaménagement d'ensemble.
- Anticiper la réhabilitation des ***établissements scolaires primaires***.
- Poursuivre ***la modernisation et l'extension du réseau d'assainissement collectif***, condition *sine qua non* du développement de l'urbanisation.
- A long terme, permettre la réalisation d'un ***équipement culturel***.



Les grands objectifs

- **Sécuriser les déplacements**
- **Améliorer les alternatives à l'automobile**
- **Optimiser le stationnement en centre-ville**

La mise en œuvre du projet

▪ Sécuriser les déplacements

- Restreindre la présence de l'automobile en centre-ville.
- Anticiper la mise en place par le Conseil Général du contournement routier qui supprimera le trafic de transit en centre-ville (contournement des Lèches).

▪ Améliorer les alternatives à l'automobile

- Développer avec la Région Aquitaine, la SNCF, RFF et la Communauté de Communes **la multimodalité à la gare qui devrait voir son offre ferroviaire s'étoffer avec la mise en pace d'une « navette TER »** desservant les villes du bassin de l'agglomération de Périgueux (cadencement toutes les 30 minutes).
- **Améliorer les liaisons douces entre les quartiers et vers le centre-ville** (achèvement de la percée piétonne de l'îlot Garrigue).
- Améliorer **l'accessibilité handicapée aux espaces publics**.
- Améliorer les **connections piétonnes et deux roues entre la zone des Mauries et le centre-ville**.
- Mettre en valeur les **promenades aux bords de la Crempse**.

La mise en œuvre du projet

- **Optimiser le stationnement en centre-ville**
 - *Améliorer le jalonnement des parkings.*
 - Optimiser l'offre déjà disponible *place de la République.*

