

COMMUNE DE  
MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA  
DORDOGNE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



*Les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »*

*Article L. 123-1 al. 2 du Code de l'Urbanisme*



SESAER - Urbanisme : Château Courrier 17 Avenue de Paris 86700 COUHE

## Développer une urbanisation maîtrisée

La commune de Mensignac possède une population en développement permanent qui avoisine les 1300 habitants en 2004. Les constructions sont actuellement réparties au sein du centre bourg, mais également sur une multitude d'hameaux et d'écarts présents sur le sol communal (plus de 50 au total).

L'ambition du Conseil Municipal se lit dans le PADD. Elle tend vers une gestion économe de l'espace et se traduit par les principes généraux suivants :

- Atteindre un objectif de 1500 habitants pour 2015
- Le développement de l'urbanisation doit principalement se faire autour du centre bourg tout en conservant une ceinture verte encerclant l'aire urbaine.
- Ce développement doit contribuer à structurer l'aire urbaine de Mensignac.
- Les écarts ne feront pas l'objet d'un développement important. L'accueil de quelques constructions sera toutefois possible au sein de certains espaces déjà construits et équipés sans toutefois perturber le développement agricole et les sites environnementaux intéressants (crêtes, espaces boisés...).

⇒ Orientations retenues pour le bourg :

Le bourg de Mensignac, bien équipé, est un lieu privilégié pour accueillir de nouveaux habitants.

L'urbanisation de ces dernières années ne s'est pas toujours réalisée aux limites du centre bourg, si bien que beaucoup de constructions récentes sont distantes des services et équipements.

La volonté de la municipalité qui s'exprime à travers le P.L.U. est de suivre trois orientations principales qui apporteraient de la cohésion à l'aire urbaine de Mensignac :

- l'urbanisation aux abords immédiats du centre bourg en complétant, lorsque c'est possible, les « enclaves » entre les zones d'urbanisation récentes et le centre bourg,
- l'amélioration de la sécurité des déplacements dans le centre bourg, aux abords des départementales,
- la redynamisation et l'organisation des espaces en centre bourg.

⇒ Conséquences pratiques :

- Densifier l'urbanisation au cœur du bourg : dans l'optique d'une extension de l'urbanisation qui viendrait compléter la trame actuelle de l'aire urbaine, et située à proximité immédiate des équipements sportifs, le secteur situé à l'Est du centre bourg, au lieudit de Combecouyère Sud et de La Planche Est s'avère être une option judicieuse.
- Une urbanisation en harmonie avec la trame existante : à l'Ouest du bourg, favoriser l'urbanisation des dents creuses situées au cœur des zones urbanisées et densifier l'arrière de la trame linéaire actuelle
- A plus long terme, permettre la densification de certaines zones situées au cœur ou aux portes du bourg et à proximité des zones d'équipements publics comme les zones de Combecouyère Nord, les granges de Brandes Bas, les jardins de Chazardie ou la planche Ouest.

⇒ Orientations retenues pour les écarts :

A partir d'une approche de terrain au cas par cas, les orientations de la Municipalité sont multiples :

- Maintenir un cadre de vie agréable au sein des hameaux.
- Protéger les espaces abritant des éléments intéressants du patrimoine architectural local
- Permettre le développement d'une urbanisation limitée lorsque l'état des lieux actuel des hameaux ne comporte pas de nuisances possibles ou d'intérêts quelconques.

⇒ Conséquences pratiques :

- Les hameaux abritant du patrimoine architectural, ou lorsque la densité est très faible et dont l'environnement est valorisant favoriseront la réhabilitation du bâti existant. Certains de ces hameaux pourront accueillir une ou deux constructions maximum si celles-ci s'intègrent parfaitement et sans aucune nuisance visuelle dans l'environnement existant.
- Les hameaux où l'urbanisation récente est déjà présente et ne porte préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront une extension mesurée de leur urbanisation. Des prescriptions seront apportées lors du règlement pour ne pas dénaturer la trame et la typologie existantes.



## *Ouvrer pour le développement social de la commune*

La commune de Mensignac souhaite mener, soit à son niveau, ou accompagner les politiques en faveur du développement social de la commune.

La commune possédait une population qui tendait vers le vieillissement au cours de la dernière décennie. Cependant, cette tendance tend à s'inverser depuis 3 ans. Ce renouvellement de population devra perdurer sur le territoire communal. La diversité du parc de logement devra également être renforcée dans le cadre de nouvelles opérations de constructions afin de favoriser une mixité sociale, seule garante d'un développement social durable.

### ⇒ Orientations retenues :

- favoriser la mixité sociale au sein des opérations d'aménagement
- accompagner les nouveaux arrivants dans leurs projets en leur offrant une offre de logements diverse

### ⇒ Conséquences pratiques :

- une mixité de l'offre de terrains à bâtir afin de répondre à la demande des différentes catégories sociales à l'intérieur de chacune des opérations d'aménagement
- un maintien et un renforcement de l'offre locative, notamment par le biais d'organismes publics (OPAC) afin de permettre aux nouveaux arrivants de s'installer dans un logement locatif avant éventuellement d'accéder à la propriété.

## *Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole*

La commune de Mensignac se trouve face à un processus de déclin de l'activité agricole qui n'est pas propre à son territoire. L'agriculture est essentielle à Mensignac car elle permet à la fois de maintenir la vie du territoire et de préserver une diversité dans les paysages.

Par ailleurs, la valorisation du bâti traditionnel et le développement de la fonction touristique sont des enjeux aujourd'hui essentiels et qui recoupent celui du maintien d'une population agricole.

### *⇒ Orientations retenues :*

- préserver les espaces agricoles sur le territoire communal
- prendre en compte les possibilités de développement des exploitants
- Assurer le devenir des bâtiments typique parfois très qualitatif de part son architecture. Permettre ainsi la diversification des utilisations du bâti afin de favoriser les projets d'hébergements ou d'activités liés au tourisme rural, vecteur de développement en Dordogne.

### *⇒ Conséquences pratiques :*

- la préservation d'un maximum de surfaces à vocation agricoles (tout en tenant compte des intérêts urbanistiques)
- une analyse de chacune des exploitations communales et une étude du zonage à adopter pour chacune d'entre elles
- le fait de ne pas enfreindre le développement des exploitations agricoles en développant l'habitat de manière trop proche
- Permettre, le changement d'affectation du bâti existant quand celui ci s'inscrit dans une démarche de développement des activités touristiques liées au monde agricole.

## *Mener une politique à long terme de préservation de l'environnement communal*

La topographie et la végétation naturelle, ainsi que l'occupation humaine sont des éléments essentiels des paysages de Mensignac. Ces paysages périgourdins se retrouvent dans les communes voisines mais pour autant, ils ne doivent en aucun cas être considérés comme ordinaires. La commune estime ainsi que l'environnement constitue une richesse déterminante. Son développement durable passe nécessairement par une politique de protection mais aussi de mise en valeur à long terme que chacun des habitants doit s'approprier.

### ⇒ Orientations retenues :

- protéger les boisements et les haies existants
- privilégier la prise en compte de l'environnement dans chacun des projets d'aménagement et d'équipements publics
- favoriser le développement de type pistes cyclables et piétonnes

### ⇒ Conséquences pratiques :

- l'inscription au PLU en tant qu'espaces boisés classés ou éléments de paysages à protéger des boisements et haies existants ou devant être créés à court terme
- imposer la présence de voies piétonnes ou cyclables au sein des nouveaux lotissements ou opérations d'aménagement, orientées vers le centre-bourg
- renforcer la qualité de fleurissement du village et améliorer sa qualité paysagère
- Préserver les points de vues, notamment autour du bourg, par la mise en place d'un zonage spécifique
- Maintenir, voire étendre une « ceinture verte autour de l'aire urbaine de Mensignac



## *Lier équipements publics et cadre de vie des habitants dans un cadre de concertation*

Les équipements et projets devront correspondre non seulement à satisfaire des exigences légales mais aussi à répondre de manière plus générale aux besoins des habitants actuels ou à venir. Le PADD devra ainsi maintenir et même renforcer la qualité du cadre de vie de la commune.

### ⇒ Orientations retenues :

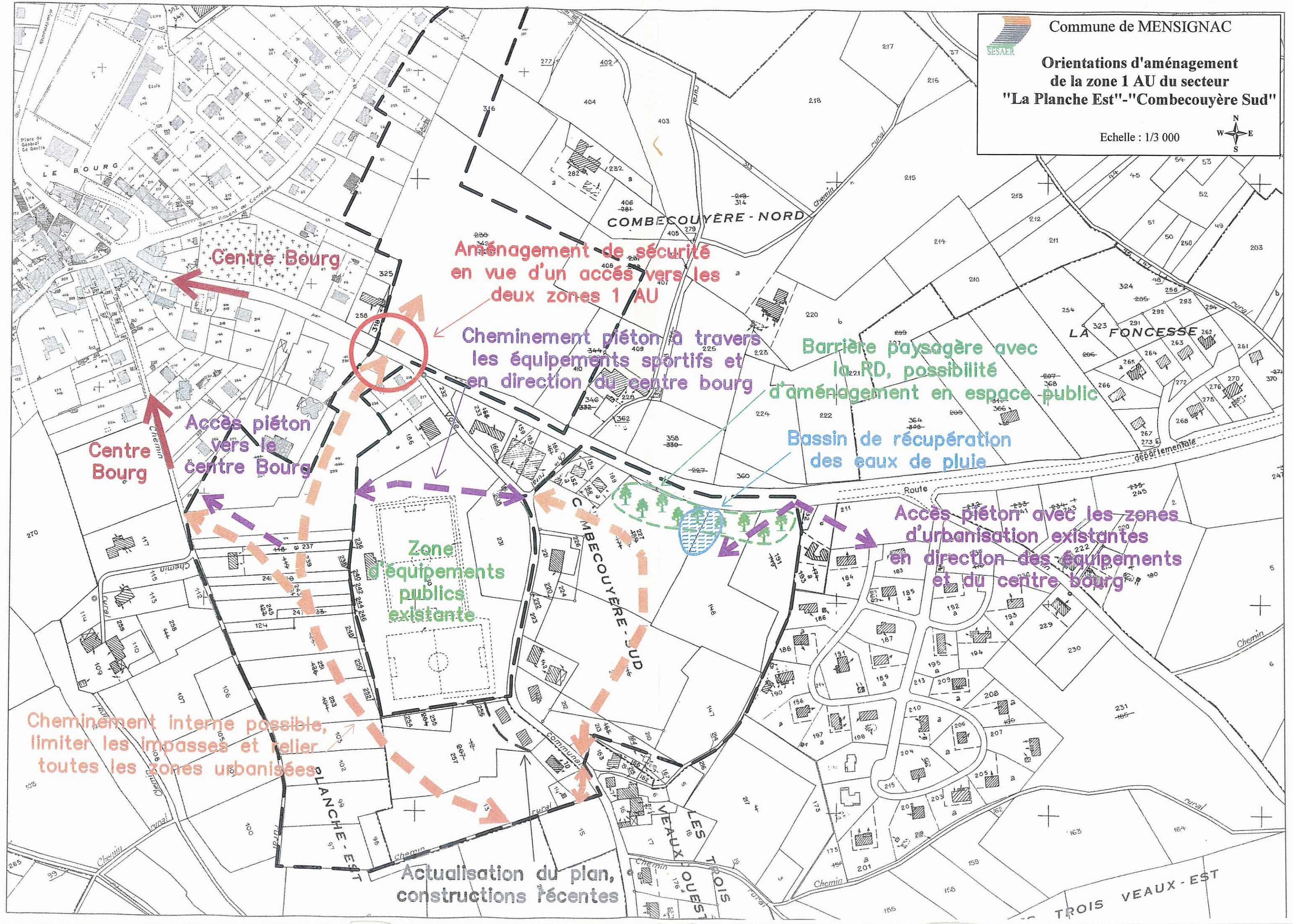
- assurer la desserte en réseaux de l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser en relation avec les prestataires et aux charges soit de la collectivité (zones U) soit de l'aménageur (zone AU)
- Aménager les espaces centraux du bourg afin de renforcer son attractivité
- améliorer la sécurité des déplacements dans le bourg et éviter les conflits d'usages entre les relations de transits et les dessertes de quartiers d'habitats
- permettre l'évolution des structures de loisirs et de détente existantes
- veiller à l'adéquation des équipements publics aux besoins de la population
- préserver et maintenir l'offre de commerces au niveau communal

### ⇒ Conséquences pratiques :

- adapter le réseau public d'assainissement aux récentes opérations d'urbanisation
- l'aménagement de la place Jules Trimouillas.
- aménager les abords des voies départementales dans leur traversée du bourg (en y apportant par exemple un caractère urbain) ainsi que les entrées de bourg dans un souci de sécurité routière et de qualité du cadre de vie
- limiter les accès directs aux habitations par les axes à fort trafic, source d'insécurité routière

- adjoindre de nouveaux équipements sportifs autour du complexe existant
- création d'une salle polyvalente (à proximité de l'espace Louis Comte) prenant ainsi en compte l'arrivée d'une nouvelle population et d'un bâtiment afin d'accueillir le centre de loisirs
- le soutien de la chalandise des commerces fixes et itinérants par l'accueil d'une nouvelle population dont la mixité pourra avoir un impact sur l'activité économique communale





Centre Bourg

Aménagement de sécurité  
en vue d'un accès vers les  
deux zones 1 AU

Cheminement piéton à travers  
les équipements sportifs et  
en direction du centre bourg

Barrière paysagère avec  
la RD, possibilité  
d'aménagement en espace public

Bassin de récupération  
des eaux de pluie

Accès piéton  
vers le  
centre Bourg

Centre  
Bourg

Zone  
d'équipements  
publics  
existante

Accès piéton avec les zones  
d'urbanisation existantes  
en direction des équipements  
et du centre bourg

Cheminement interne possible,  
limiter les impasses et relier  
toutes les zones urbanisées

Actualisation du plan,  
constructions récentes

TROIS VEAUX - EST



Entrée/Sortie de voirie  
en direction de la zone de  
Combecouyère Sud