



---

Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24/01/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 3 juin 2019 au 16 juillet 2019

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>3.1</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT</b>
------------	---



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>3</b>
<b>1. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ET LA QUALITÉ DU PARC ANCIEN .....</b>	<b>7</b>
<b>UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE QUI CONFORTE LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU GRAND PÉRIGUEUX .....</b>	<b>9</b>
1. CHOIX DU SCÉNARIO D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS	9
2. L'HABITAT COMME FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	9
3. L'HABITAT POUR PRÉSERVER ET VALORISER L'ATTRACTIVITÉ PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE DU GRAND PÉRIGUEUX	10
<b>UNE ARMATURE URBAINE ÉCONOME EN FONCIER ET EN DÉPLACEMENTS .....</b>	<b>11</b>
1. UTILISER LE BÂTI VACANT COMME UN POTENTIEL DE VITALISATION DES COMMUNES	11
2. PRIORISER LES PÔLES D'EMPLOIS ET DE SERVICES POUR ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MÉNAGES	11
3. PRIORISER LES CENTRALITÉS URBAINES POUR ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MÉNAGES	12
4. METTRE EN PLACE DES POLITIQUES D'ACCOMPAGNEMENT	12
<b>POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMÉLIORATION DU PARC ANCIEN .....</b>	<b>13</b>
1. MOBILISER LE PARC ANCIEN VACANT POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	13
<b>2. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL</b>	<b>15</b>
<b>PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN COHÉRENCE AVEC LE MARCHÉ LOCAL ET DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ.....</b>	<b>17</b>
1. RÉPONDRE AUX OBLIGATIONS LIÉES À LA LOI SRU EN CONCORDANCE AVEC LE MARCHÉ LOCAL	17
2. L'OFFRE NOUVELLE ET LA MIXITÉ SOCIALE	18
<b>3. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>21</b>
<b>ACCOMPAGNER LES GENS DU VOYAGE DANS LEUR « ANCRAGE » AU TERRITOIRE.....</b>	<b>23</b>
1. INTÉGRER LE CHAMP DE LA SÉDENTARISATION	23
<b>POURSUIVRE LES EFFORTS SUR L'ACCÈS ET LA QUALITÉ D'HÉBERGEMENT DES SAISONNIERS ...</b>	<b>25</b>
<b>4. LES OUTILS ET MÉTHODES POUR FAIRE VIVRE LE PLUI - HABITAT.....</b>	<b>27</b>
<b>METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE.....</b>	<b>29</b>



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

Le PLUI de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux prend acte du Programme Local de l'Habitat (PLH), définissant pour la période 2017-2022 une politique de l'habitat tenant compte des enjeux propres du territoire dans le domaine social, urbain, des déplacements, de l'économie, de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

Le présent document identifie, en cohérence avec la programmation déjà établie par le PLH 2017-2022, les orientations en matière d'habitat sur la période 2020-2026 pour le PLUI. Ce dernier porte une vision du développement du Grand Périgueux sur la période 2020-2032. Les objectifs, orientations et actions pourront donc être adaptés, revus et corrigés pour la période 2026-2032 (appelée « clause de revoyure »).

Le rapport de présentation explique les éléments de diagnostic et justifie les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Habitat.



# **1. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ ET LA QUALITÉ DU PARC ANCIEN**



# **UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE QUI CONFORTE LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DU GRAND PÉRIGUEUX**

## **1. CHOIX DU SCÉNARIO D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS**

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix d'un scénario d'accueil de population maîtrisé, poursuivant la dynamique de croissance démographique soutenue par le PLH 2017-2022, à savoir un taux de croissance annuel moyen de la population de 0,69%.

Ce scénario doit permettre à la CAGP de poursuivre son développement en tenant compte du desserrement des ménages, des projets d'urbanisme et de logements ainsi que des projets de développement économique en cours.

### **OBJECTIFS :**

- À l'horizon 2026, cette croissance portera la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux à 112 345 habitants, soit 4514 habitants supplémentaires sur la période 2020-2026.
- Le PLH se fixe un objectif de +800 ménages environ par an.
- Au vu de la dynamique de diminution de la taille des ménages et des besoins endogènes présentés dans le rapport de présentation, cet objectif d'accueil démographique à l'horizon 2026 nécessitera la mise sur le marché de 4799 logements.
- A l'horizon 2032, en application de la même dynamique démographique sous réserve de clause de revoyure, cette croissance portera la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux à 117 048 habitants, soit 9217 habitants supplémentaires sur la période 2020-2032 pour la mise sur le marché de 9598 logements.

## **2. L'HABITAT COMME FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Le diagnostic du PLUi a montré que les filières économiques de l'éco-construction et de l'éco-rénovation sont encore à structurer et à former. Le PIG Améliâ<sup>1</sup> y a contribué ces dernières années, en développant notamment un marché de la rénovation dans le parc privé. Dans le parc social, les opérations soutenues par l'agglomération en matière de logements neufs et de rénovation participent également à dynamiser ces secteurs d'activités.

La rénovation urbaine participe également au développement social et à l'insertion professionnelle sur le territoire, à travers la création de chantiers d'insertion par exemple.

---

<sup>1</sup> Le Programme d'intérêt Général nommé « Améliâ » est un dispositif d'aides publiques pour l'amélioration des logements mené par la CAGP (2012-2015).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux dispose d'un important potentiel d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire à travers les zones d'activités économiques communautaires et le Quartier de la Gare.

**OBJECTIFS :**

- Intégrer la politique de l'habitat dans la politique d'attractivité du territoire : marketing territorial du Grand Périgueux.
- Faire en sorte que la politique de l'habitat participe au développement de filières économiques présentes sur le territoire, et notamment :
  - Filières de la rénovation des logements anciens ;
  - Filières de la construction neuve ;
  - Filières des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables, en particulier les filières bois-énergie et bois construction ;
  - Développement de l'économie présentielle.

### **3. L'HABITAT POUR PRÉSERVER ET VALORISER L'ATTRACTIVITÉ PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE DU GRAND PÉRIGUEUX**

**OBJECTIFS :**

Afin de consolider ses facteurs d'attractivité résidentiels et économiques :

- Encourager la revitalisation des centres-bourgs et lutter contre le syndrome des « volets fermés » / résorption de la vacance.
- Encourager la rénovation des logements et des façades, en particuliers dans la ville-centre, les entrées d'agglomération et les centre-bourgs patrimoniaux.
- Accompagner les particuliers dans des pratiques vertueuses et respectueuses du patrimoine périgourdin, tant dans le neuf qu'en matière de rénovation.

## **UNE ARMATURE URBAINE ECONOMIQUE EN FONCIER ET EN DEPLACEMENTS**

### **1. UTILISER LE BÂTI VACANT COMME UN POTENTIEL DE VITALISATION DES COMMUNES**

La diminution de la vacance constitue une forme de vitalisation tant de la ville centre que des centres-bourgs des communes rurales. En même temps, la gestion économe de la consommation foncière demandée par la législation et amorcée ces dernières années ne peut être réalisée que grâce à la reconquête du bâti existant, en particulier lorsqu'il est inutilisé depuis plusieurs années.

#### **OBJECTIF :**

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix de se développer en favorisant à hauteur de 16% de son développement résidentiel la remise sur le marché et la rénovation de logements anciens. Sur la période 2020-2026 et 2026-2032 (sous réserve de « clause de revoyure ») la construction neuve ne représentera que 84% des nouvelles résidences principales, soit de l'ordre de 675 logements neufs par an.

### **2. PRIORISER LES PÔLES D'EMPLOIS ET DE SERVICES POUR ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MÉNAGES**

La CAGP souhaite, en cohérence avec sa politique en faveur des déplacements alternatifs à la voiture, renforcer la proximité entre lieux de résidence, lieux de travail et proximité des services et des équipements. Elle souhaite également accompagner le renforcement démographique de la ville-centre et permettre aux communes éligibles aux obligations de 20% de logements locatifs sociaux d'augmenter leur parc locatif social, notamment à travers des logements neufs.

Le développement démographique et résidentiel de la CAGP doit bénéficier à toutes les communes, notamment les communes rurales. Certaines de ces communes jouent un rôle de pôle relais dans les secteurs ruraux, grâce à leurs équipements en services marchands et non marchands. Il s'agit des 12 communes suivantes : Agonac, Antonne et Trigonant, Château l'Evêque, Coursac, La Douze, Mensignac, Razac-sur-l'Isle, Sarliac-sur-l'Isle, Saint Pierre de Chignac, Savignac-les-Eglises, Sorges-et-Ligieux-en-Périgord, Val-de-Louyre-et-Caudeau et Vergt.

Le PLH souhaite participer au soutien des services présents dans ces communes relais, sans pour autant créer des besoins en équipements ou une dépendance croissante aux déplacements motorisés.

#### **OBJECTIF :**

La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix de conforter le cœur d'agglomération. Par rapport aux tendances antérieures, la part dans la construction neuve totale dans le cœur d'agglomération passera de 68% à 74%.

Ce schéma vise également à soutenir les communes rurales identifiées comme pôles relais, sans que l'offre foncière y existant guide la stratégie de développement communautaire. Les pôles relais regrouperont plus de 15% de la construction neuve, part comparable à leur poids démographique en 2014.

### **3. PRIORISER LES CENTRALITÉS URBAINES POUR ACCUEILLIR LES NOUVEAUX MÉNAGES**

Le diagnostic du PLUi a montré que les niveaux de revenus des ménages les rendent vulnérables aux coûts de l'énergie liés aux déplacements, qu'ils soient individuels ou en transports en commun.

Favoriser la ville des courtes distances, en lien avec une politique de déplacements ambitieuse, passe par la valorisation des sites fonciers proches des centralités urbaines : pôles d'emplois, centres-villes et centres-bourg, arrêts de transports en commun...

#### **OBJECTIFS :**

- Sur le nombre total de logements à produire, il est proposé une ventilation indicative dans la localisation infra-communale en 2 catégories :
  - Environ 75% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU de centralité (dans un rayon de 500 mètres à 600 mètres des centres-bourgs et des arrêts de transports collectifs), constituées de terrains disponibles en dents creuses (ex : démarche Bimby) ou de sites faisant l'objet d'un renouvellement urbain ;
  - Environ 25% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU périphériques.
- Au regard des difficultés de mobilité du public éligible au parc locatif social, une localisation préférentielle dans un rayon de 300 mètres des centres-bourgs ou des arrêts de transports collectifs des nouveaux logements locatifs sociaux publics sera recherchée.
- Il est toutefois possible de déroger à ces localisations préférentielles dans le cas de contraintes topographiques, techniques ou paysagères avérées.

### **4. METTRE EN PLACE DES POLITIQUES D'ACCOMPAGNEMENT**

#### **OBJECTIFS :**

Le recentrage des opérations de logements en fonction de la localisation des services et des emplois dans un objectif de réduction des déplacements motorisés devra être favorisé par une politique ambitieuse de la CAGP dans les domaines suivants :

- La coordination du développement urbain à travers les différents volets du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment avec ses initiatives en matière de transport en commun et de solutions alternatives de mobilité.
- La définition d'une stratégie foncière en matière de logement.
- L'activation du plan d'amélioration de la couverture réseau numérique du territoire.

## **POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMÉLIORATION DU PARC ANCIEN**

### **1. MOBILISER LE PARC ANCIEN VACANT POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Le diagnostic du PLUi a montré que le territoire regroupe un important stock de logements durablement vacants sur son territoire, dont près de la moitié sont situés sur la ville de Périgueux.

L'identification du nombre de logements vacants et des causes de cette vacance est à ce jour une réelle question préalable à toute intervention publique.

Cette vacance est problématique à plusieurs titres : elle réduit l'animation des centres-villes, participe au non-entretien de certains logements et bâtiments et conduit à des développements urbains déconnectés des centres villes, sources de déplacements motorisés croissants...

Or, il semble que l'habitat en centre-ville puisse répondre à des demandes de logements de la part d'un large public : personnes âgées et jeunes souhaitant réduire leurs déplacements, comme des ménages d'actifs souhaitant la proximité des pôles d'emplois. Remettre sur le marché des logements vacants réduit ainsi la demande en logements neufs et la consommation foncière associée. Cette dynamique participe également au développement économique et artisanal local.

#### **OBJECTIFS :**

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite ainsi qu'au moins 13% de l'offre nouvelle de logements sur son territoire résulte de la mobilisation du parc ancien vacant (ainsi que 3% issu de la mobilisation de résidences secondaires). L'objectif est ainsi de réduire le nombre de logements durablement vacants estimés à ce jour, à 70% grâce à l'intervention publique à travers :

- La mobilisation du PTZ dans l'ancien.
- Le conventionnement ANAH de logements privés remis sur le marché de la location.
- La création de logements locatifs sociaux publics en acquisition-amélioration.

La ventilation de ces objectifs est indiquée dans le tableau ci-après :

	Objectifs de remise sur le marché de logements vacants en 6 ans (2020-2026 et 2026-2032 sous réserve de « clause de revoyure »)	Dispositifs			
		Par le PTZ dans l'ancien	Par conventionnement ANAH	Par des projets HLM AA	Total
<b>Secteur 1</b>	452	195	71	93	359
<b>Secteur 2</b>	122	55	10	8	73
<b>Secteur 3</b>	52	0	0	0	0
<b>CAGP</b>	<b>626</b>	<b>250</b>	<b>81</b>	<b>108</b>	<b>439</b>



## **2. FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL**



## **PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN COHÉRENCE AVEC LE MARCHÉ LOCAL ET DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ**

Bien que la CAGP soit un territoire détendu par rapport à d'autres agglomérations en Aquitaine, il est nécessaire de poursuivre la production de logements locatifs sociaux. Dans ce contexte, il convient néanmoins d'être vigilant à l'impact d'une offre nouvelle qui pourrait concurrencer le parc ancien et réduire la capacité financière des bailleurs à rénover ce parc.

Pour les professionnels de l'habitat, les objectifs de production de logements sociaux en application de la loi SRU apparaissent en effet « surréalistes et aberrants en secteur détendu » au regard des besoins, de la capacité des acteurs à financer les opérations et à la nécessité de préserver l'attractivité d'un parc ancien aux niveaux de loyers plus faibles et plus adaptés à la demande (que l'offre nouvelle).

Les bailleurs publics ne pourront répondre seuls aux obligations édictées : d'où l'importance de l'action des opérateurs privés pour des opérations type VEFA, ou de conventionnement de logements en sortie de dispositif De Robien. La mobilisation du parc privé pour créer une offre locative conventionnée doit être encouragée, tant pour répondre aux besoins de logements à loyers maîtrisés, que pour améliorer la qualité du parc privé ancien.

Le renouvellement urbain à travers la démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux anciens ne doit pas être écarté. Mais ce parc présente des atouts (localisation, qualité correcte et surtout faibles niveaux de loyers). Les démolitions doivent être poursuivies, mais à un rythme modéré et sur du long terme. Elles peuvent participer à l'amélioration de l'image de certains quartiers.

### **1. RÉPONDRE AUX OBLIGATIONS LIÉES À LA LOI SRU EN CONCORDANCE AVEC LE MARCHÉ LOCAL**

En Octobre 2016, dans le cadre de l'élaboration du PLH 2017-2022, les services de l'état ont rappelé les obligations des communes SRU pour la période 2017-2022.

De même, les besoins estimés prospectifs ont été calculés pour la période 2023-2025.

#### **OBJECTIFS**

- Permettre au territoire de respecter les objectifs de la loi SRU sur la période 2020-2026 tout en tenant compte du niveau réel de la demande et de la mobilisation des marchés :
  - Atteindre 100% des objectifs SRU pour les communes de Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Boulazac-Isle-Manoire, Chancelade et Trélissac.
  - Atteindre, par anticipation :
    - 80% des objectifs de logements locatifs sociaux dans la commune de Marsac-sur-l'Isle qui sera très certainement soumise aux obligations de la loi SRU à partir de 2030,
    - 30% des objectifs de logements locatifs sociaux dans la commune de Champcevinel qui pourrait être soumise aux obligations de la loi SRU à l'horizon 2028,
    - 30% des objectifs de logements locatifs sociaux dans les communes nouvelles de Sanilhac et Bassillac-et-Auberoche, issues des fusions de communes. En

effet leur caractère à dominante rurale, le manque d'emplois, de services et de desserte en transport en commun ne justifie pas de développement d'une offre en logements locatifs sociaux dans les proportions fixées par la loi.

- Poursuivre l'effort en faveur de la création de logements locatifs privés conventionnés à hauteur de 17% de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux.
- Soit 1695 logements locatifs sociaux en 6 ans et 282 en moyenne par an :
  - Dont 232 locatifs publics par an,
  - Dont 50 locatifs privés conventionnés par an.

## **2. L'OFFRE NOUVELLE ET LA MIXITÉ SOCIALE**

Les nouvelles opérations devront répondre aux besoins identifiés en termes de typologie offertes, en particulier sur les petits logements. Il convient toutefois de relativiser cette demande et de prendre en compte les demandes liées au desserrement des ménages, en particulier aux ménages avec « garde alternée » des enfants. La modularité des logements doit être recherchée.

Par ailleurs, la production de logements locatifs doit s'axer sur une production de logements à faibles loyers.

Par ailleurs, la production doit favoriser la mixité sociale et limiter les effets de concentration spatiale, et la localisation des opérations doit se faire en lien avec la question de la mobilité. Le PLUi, grâce à son plan global de déplacements, offre dans ce domaine une réflexion autour des grands axes structurants de transports qu'il convient de prendre en compte.

Au-delà des réseaux de transports collectifs, il s'agit également de rapprocher les lieux d'habitation des zones d'emplois et donc des zones d'activités économiques, afin de limiter le risque de précarité énergétique lié aux transports.

La dangerosité des trajets non motorisés est également soulignée : l'agglomération envisage de travailler sur la voie verte et ses ramifications vers les lieux d'emplois pour sécuriser ces itinéraires.

La ville de Périgueux fait l'objet de plus de demandes mais également des taux de logements vacants très importants (environ 4000 d'après les services de la ville), en particulier dans le centre ancien. Ce type de bâti offre des petits logements avec des loyers faibles. La remise sur le marché des logements anciens permettrait de répondre à une double problématique : offre de petits logements à faible loyers et limitation de l'urbanisation. De plus un certain nombre de logements conventionnés vont « retomber » dans le marché et donc sortir du champ du logement social et une nouvelle offre est donc à créer.

La création de nouveaux programmes ne devra pas se faire sans réfléchir à la remise en état nécessaire des opérations anciennes : les bailleurs sont attentifs à ce point dans le cadre de leurs Plan Stratégique de Patrimoine. Mais la question du coût de la rénovation entraîne parfois une nécessaire démolition.

Il s'agit ici de donner à la CAGP les moyens d'orienter son action en faveur du logement locatif social.

### **OBJECTIFS :**

- Localiser en priorité l'offre HLM nouvelle dans les communes avec un minimum de services (commerces, école) et proche d'emplois, afin de répondre en particulier aux demandes de logements de personnes âgées, de jeunes ménages et de familles monoparentales.
- Définir des localisations préférentielles au parc locatif social neuf, en lien avec les facteurs de centralité des communes afin de réduire la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements des locataires.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

- Mieux répondre à la demande sociale qui porte sur des logements de taille intermédiaire et avec des niveaux de loyers très faibles. L'offre nouvelle pourrait être orientée sur les typologies de logements suivants :
  - 40 % PLAI et PLAI TS (30% minimum par opération) ;
  - 50 % PLUS ;
  - 10% PLS maximum.
- Avec une typologie d'au moins 70% de T2 et T3 des logements sociaux mis sur le marché au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- Faciliter la création d'environ 10% logements sociaux en acquisition-amélioration dans des contextes qui peuvent justifier des surcoûts architecturaux, en particulier sur Périgueux.
- Le porteur de projet devra se tourner vers les services compétents de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux afin de définir le programme de typologie d'habitat spécifique et approprié à chaque site soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.



### **3. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES**



## **ACCOMPAGNER LES GENS DU VOYAGE DANS LEUR « ANCRAGE » AU TERRITOIRE**

### **1. INTÉGRER LE CHAMP DE LA SÉDENTARISATION**

La CAGP est à jour de ses obligations en matière d'aire d'accueil et de grands passages fixées par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Néanmoins, on constate une forte diminution des déplacements des gens du voyage utilisant les aires d'accueil, soit par choix, soit faute de moyens. Il y a à présent une forte demande de la part de nombreuses familles, sédentaires presque toute l'année, d'accéder à une forme d'habitat adapté.

Plusieurs types d'habitat peuvent ainsi leur être proposés en complément des aires d'accueil existantes :

- Les terrains familiaux locatifs permettant de fixer un groupe familial sans renoncer entièrement au voyage. Pour répondre aux besoins des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial sans pour autant renoncer complètement au voyage une partie de l'année, la circulaire du 17/12/2003 sur les terrains familiaux a ouvert la possibilité pour l'État de cofinancer la réalisation de terrains familiaux locatifs par les collectivités locales. Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage prescrit la réalisation de 4 terrains (8 places) adaptés sur l'agglomération avant 2023.
- L'habitat dit adapté, qui peut bénéficier de financement PLAI.
- Le logement social en immeuble collectif pour répondre à la demande de familles sédentarisées depuis un certain temps.

Le choix d'une solution à un besoin de sédentarisation doit être le résultat d'un accompagnement social afin de :

- Déterminer les familles éligibles au projet, et donc les critères d'éligibilité des demandes.
- Savoir localiser le projet. Il faudra ainsi notamment tenir compte des liens familiaux, de la nécessaire recherche de facilité d'accès aux commerces et aux services, en particuliers publics (écoles...), de l'intégration à l'environnement et enfin de la compatibilité avec les règles d'urbanisme.
- Déterminer le rôle et la place de la caravane dans le projet.
- Choisir le statut d'occupation et le cadre réglementaire : la possibilité d'accéder à la propriété pourra être étudiée comme celle du statut de locataire dans le parc locatif social.
- Choisir entre logement ordinaire et terrain familial, selon les avantages de chacun.
- Réaliser un diagnostic social portant sur la famille mais aussi sur le site et la commune d'implantation du projet envisagé.
- Mobiliser les partenaires : commune, EPCI, services de l'État, CAF, département, associations, éventuel bailleur social concerné.
- Associer les familles à toutes les phases du projet.
- Laisser la porte ouverte à « l'appropriation » du site par les familles, notamment dans son entretien ou ses aménagements et ses évolutions futures.

#### **OBJECTIFS :**

## **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux**

La CAGP souhaite développer un parcours résidentiel des gens du voyage présents sur les aires d'accueil en lien avec les partenaires.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite accompagner les communes et les CCAS dans la réalisation de leurs obligations réglementaires en matière de domiciliation.

## ***POUR SUIVRE LES EFFORTS SUR L'ACCÈS ET LA QUALITÉ D'HÉBERGEMENT DES SAISONNIERS***

Les saisonniers agricoles sur la CAGP ont plus de difficultés relatives à la qualité des logements qui leur sont proposés, que sur l'accès à une offre. Cela est particulièrement le cas sur le logement mis à disposition chez les employeurs. Pour les saisonniers de l'hôtellerie restauration ou du tourisme, la difficulté réside dans l'accès à un petit logement meublé à un tarif abordable, dans un contexte où cette demande est en concurrence avec la demande touristique.

### ***OBJECTIFS :***

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite poursuivre les efforts sur la qualité d'hébergement des saisonniers avec le monde économique, notamment en favorisant les changements de destination de bâtiments vers une destination de logement et d'hébergement et de mettre en relation l'offre et la demande ([jesuisunjeune.com](http://jesuisunjeune.com)).



## **4. LES OUTILS ET MÉTHODES POUR FAIRE VIVRE LE PLUI - HABITAT**



## **METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE**

Le diagnostic a révélé que :

- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) a été peu utilisé sur la CAGP,
- Plusieurs ZAC sont en cours ou en projet,
- Il existe un potentiel de logements durablement vacants,
- Les communes se sont impliquées dans la production de logements : lotissements communaux, mise à disposition de terrains communaux aux opérateurs, signature de baux emphytéotiques,
- Certains sites fonciers en renouvellement urbain ou en dents creuses pourraient être intéressants pour des opérations de logements ou d'hébergement prévues par le PLUi.

Un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) serait également un moyen d'étudier précisément la capacité de ces sites à recevoir des logements pour les proposer ensuite à des opérateurs. Intégrés dans l'observatoire de l'habitat, ils feraient l'objet d'un suivi permanent.

### **OBJECTIFS :**

La CAGP souhaite mettre en œuvre une politique de soutien à la mobilisation foncière afin d'atteindre les objectifs du PLUi - Habitat en croisant les solutions :

- Suivi des transactions foncières et immobilières.
- Acquisitions de foncier bâti ou non.
- Mise en place de servitudes dans le PLUi : emplacements réservés, périmètre défini dans l'attente d'un projet d'aménagement global, ...
- Opérations d'aménagement.
- Incitations fiscales.