LE GRAND Périgueux
Communauté d'Agglomération

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUi

Réunions Publiques

6, 7, 13, 14, 21, 27 & 29 octobre 2026

OBJECTIFS

- **Des réunions de concertation pour comprendre et connaître les enjeux de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

- **Des échanges articulés en trois étapes :**

  1. **Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ?**
  2. **Pourquoi doit-il être révisé ?**
  3. **Quel bilan peut-on tirer de l'évolution du territoire pour adapter le PLUi ?**



Aucune réponse ne sera apportée sur les projets particuliers.

1 Qu’est ce que le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux…

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est le document qui définit :

- les règles d'aménagement et d'utilisation des sols pour les années à venir.

- un aménagement du territoire cohérent et coordonné, à l'échelle des 43 communes de l'agglomération :

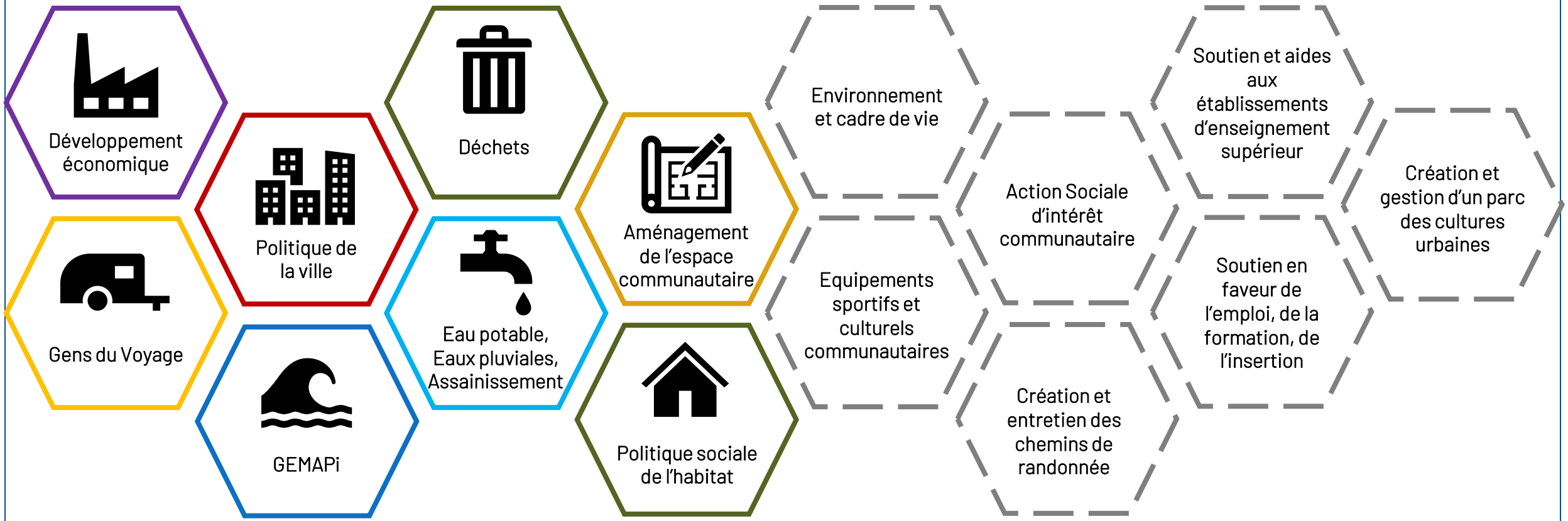
  - « *Cohérent* » pour les actions menées par les collectivités, et dans l'intérêt public en matière de logement, de transport, d'environnement, et de développement économique entre autres ;

  - « *Coordonné* » pour s'assurer que les projets de l'agglomération et des communes soient compatibles les uns avec les autres, dans le temps et dans leur localisation ;



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux…

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) incarne donc le projet de territoire pour les 10 à 12 ans à venir, au regard des compétences obligatoires mobilisées par le Grand Périgueux :



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux…



Rapport de Présentation

Diagnostic du territoire : démographie, économie, logement, mobilité,…
Etat initial de l'environnement
Définition des enjeux
Présentation et explication du projet
Evaluation environnementale



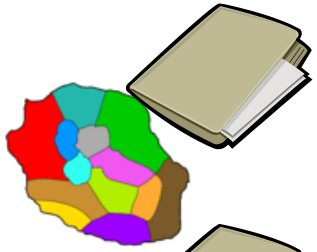
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Affirmation du projet politique en matière d'aménagement du territoire
Définition des objectifs et des orientations retenues



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Déclinaisons des orientations du PADD sous formes de recommandations et de prescriptions

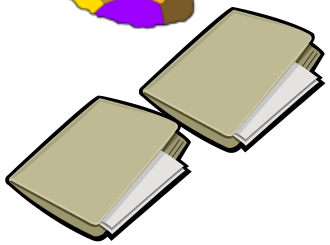


Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Contributions aux réflexions du territoire : Habitat, Mobilité, PCAET…

Zonage

Zonage



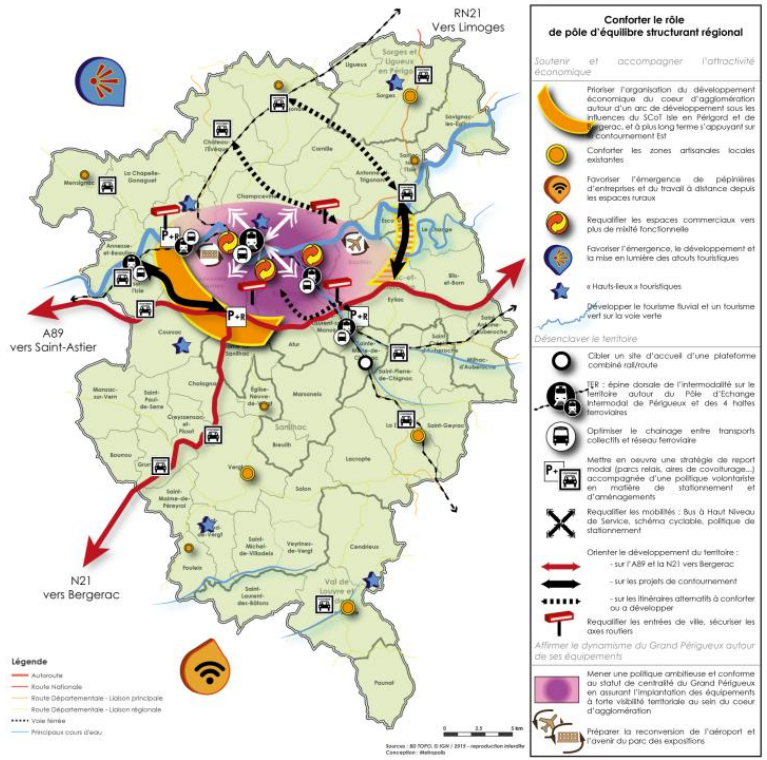
Règlement écrit

Règlement : 3 secteurs

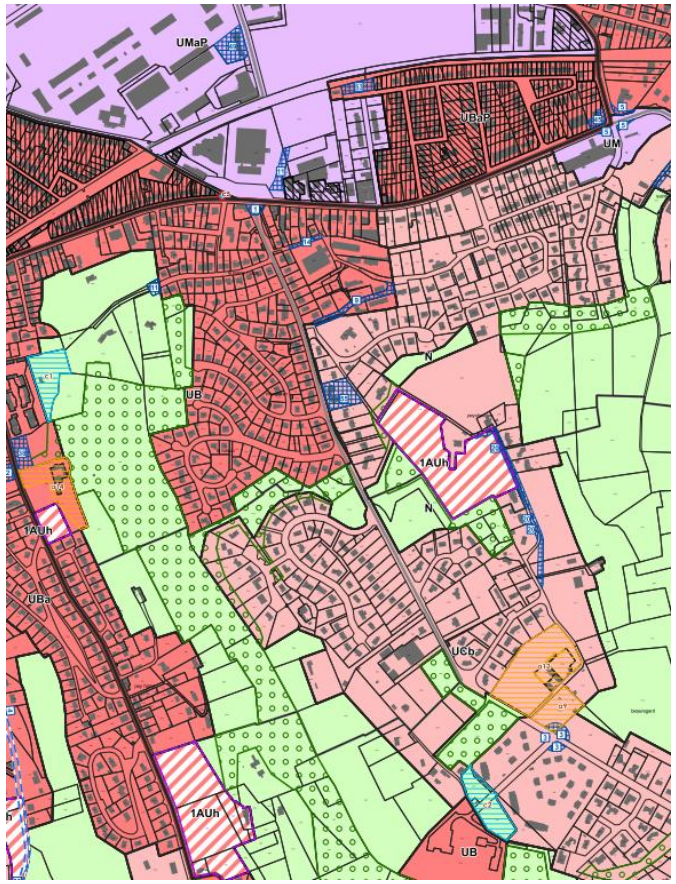
Annexes

Plans de Prévention des Risques, Emplacements réservés, servitudes,…

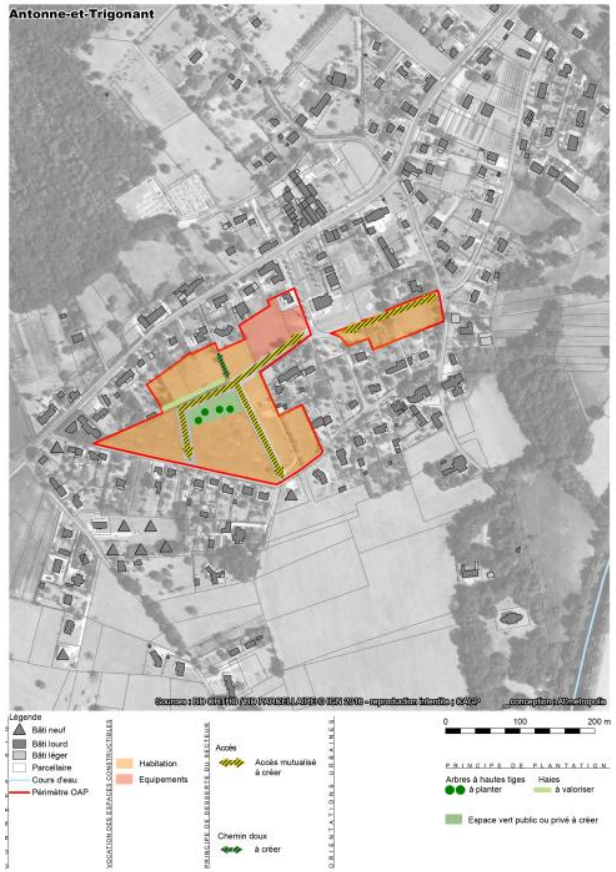
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux approuvé en décembre 2019



Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)...



Extrait d'un plan de zonage du PLUi...

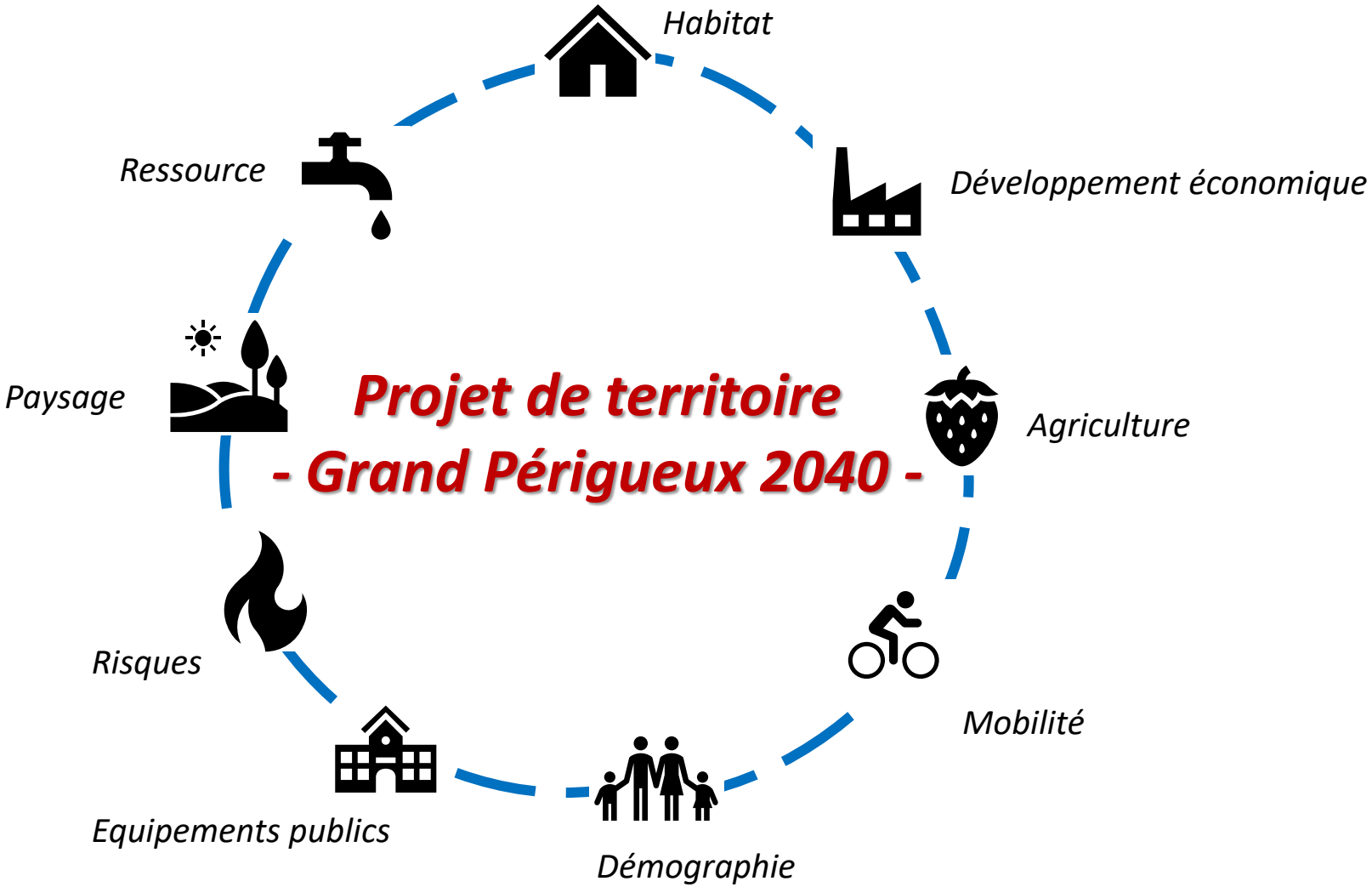


Extrait d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)...

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux : un projet de territoire global à actualiser…

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est construit avec l'aide :

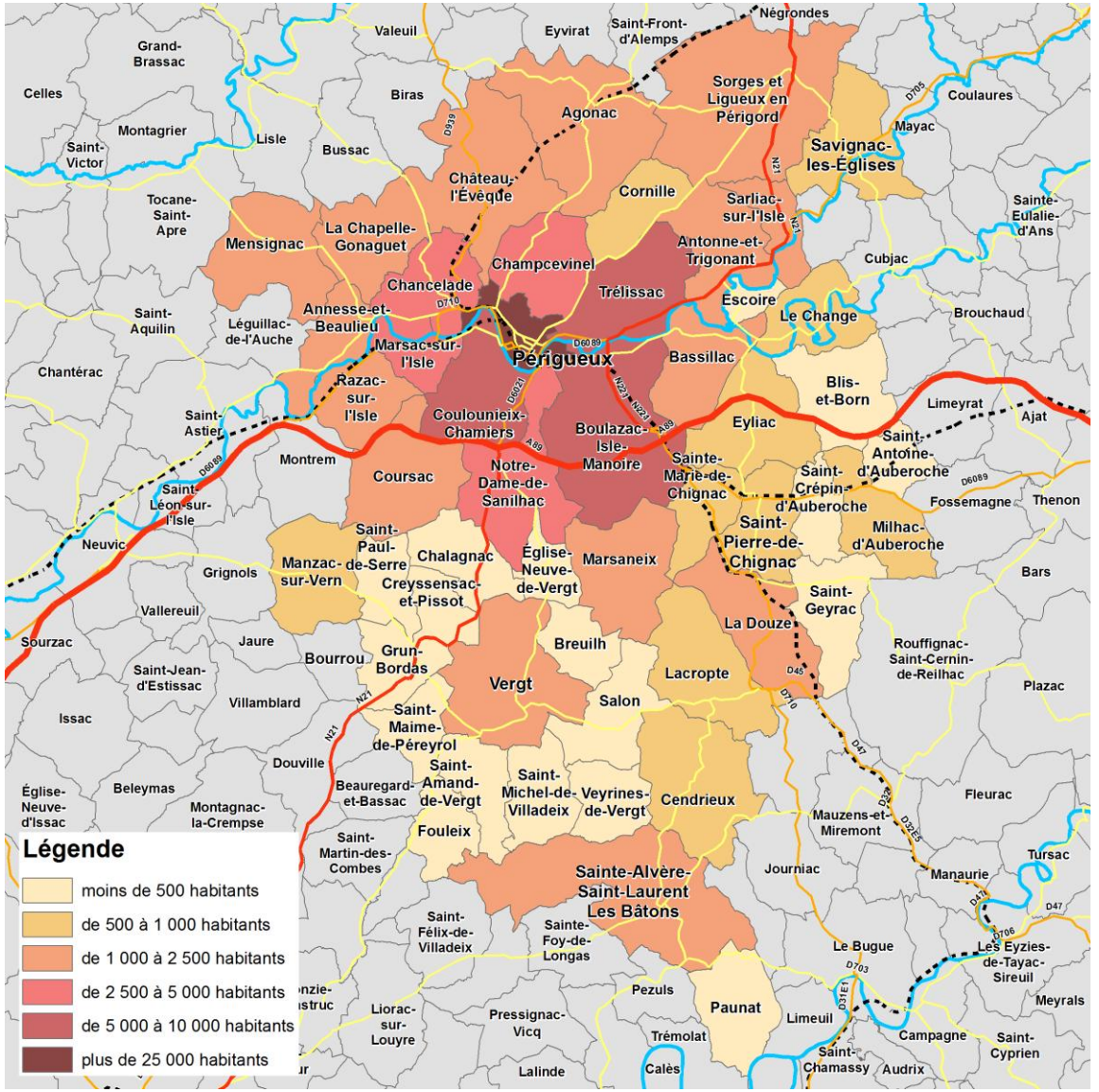
- Des partenaires publics (Etat, Région, Département, Chambre d'Agriculture,…) ;
- Des élus locaux et des services communautaires et des communes ;
- Des habitants et des acteurs du territoire.



Le Grand Périgueux aujourd'hui…

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

- 43 communes
- 993,30 km²
- 104 847 habitants en 2023
  Dont 29 055 habitants à Périgueux
- Densité de population variant de 12 hab./km² (Saint-Geyrac) à 2 959 hab./km² à Périgueux
- Centralité régionale qui combine de nombreux atouts : économie, patrimoine, tourisme, équipements,…
- Stratégie volontariste en matière de transport public et de développement économique



2 Pourquoi une révision du PLUi ?

Les motifs de la révision du PLUi…

1 Intégration des dispositions de la loi Climat & Résilience

- ☐ Développer le territoire en l'inscrivant dans une trajectoire visant **le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050**.
- ☐ **Rendre compatible le PLUi** avec les objectifs des documents de portée supérieure (SRADDET, SCoT,…).
- ☐ Intégrer de nouveaux dispositifs règlementaires pour **mieux préparer l'agglomération au changement climatique**.

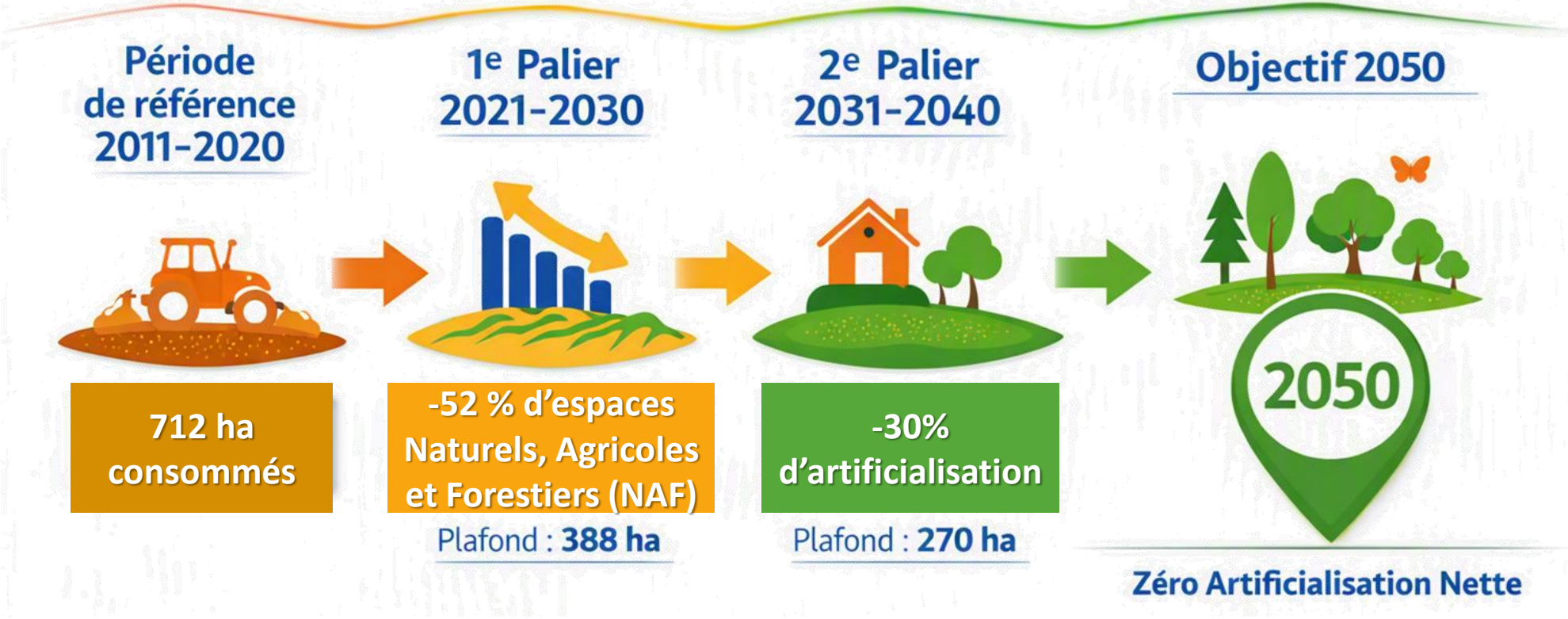
2 Actualisation du projet de territoire (Grand Périgueux 2040)

- ☐ **Adapter le PLUi et envisager l'avenir en cohérence avec les perspectives de développement** (démographiques notamment).
- ☐ **Vivre sur le territoire et en vivre** : poursuivre le développement économique.
- ☐ **Concilier les défis climatiques et le cadre de vie** : gestion de l'eau, révision du PCAET, gestion des risques,…
- ☐ **Garantir l'accès aux services publics pour tous** : équipements, transports collectifs, offre diversifiée de l'habitat,…
- ☐ **Créer des synergies avec tous et pour tous** : une agglomération aux composantes urbaines et rurales…

Les grandes étapes de la procédure de révision du PLUi

Trajectoire ZAN du Grand Périgueux

Zéro Artificialisation Nette en 2050



Les grandes étapes de la procédure de révision du PLUi

Phase 1

Diagnostic et enjeux

Quel état des lieux exhaustif du territoire ?
Quelles forces et faiblesses pour construire le projet de territoire ?

Phase 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quelles grandes orientations de développement du territoire pour les 12 prochaines années ?

Phase 3

Traduction règlementaire

Où et comment protéger les espaces naturels et agricoles ?
Où et comment construire?

Phase 4

Procédure de validation du futur PLUi

Consultation des partenaires publics et de la population avant réalisation des derniers ajustements du PLUI pour approbation finale

Objectif : approbation en 2028

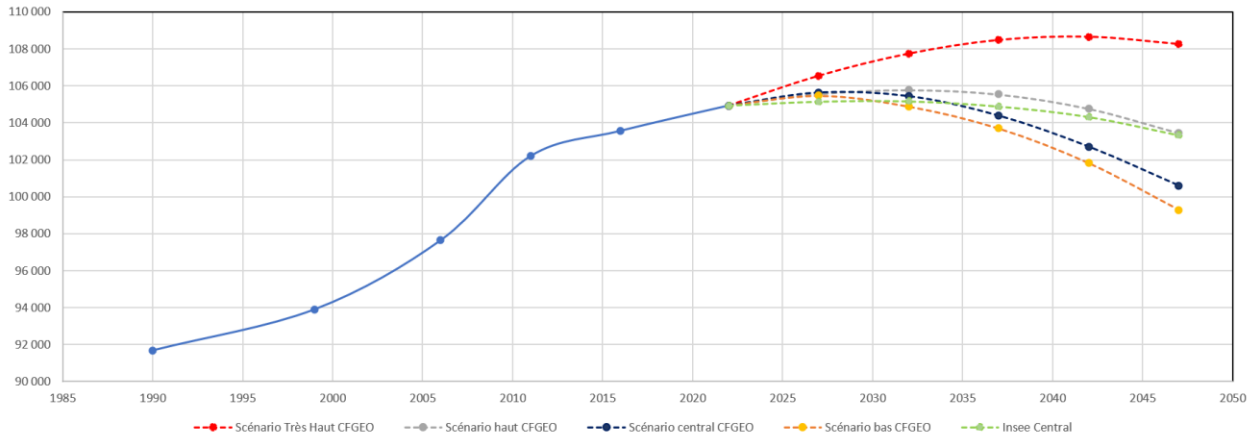
3 Quel bilan peut-on tirer de l'évolution du territoire pour adapter le PLUi ?

Démographie & Habitat

Que faire au regard de l'évolution démographique ?

	Population			Évolution 2016-2022		Taux d'évolution annuel moyen
	2010	2016	2022	en nb	en %	
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	73 312	74 280	75 129	+849	+1,1%	+0,19%
Ville centre	29 573	29 912	29 876	-36	-0,1%	-0,02%
Communes SRU	29 577	29 402	29 926	+524	+1,8%	+0,29%
Communes potentielles SRU	14 162	14 966	15 327	+361	+2,4%	+0,40%
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	23 264	23 691	24 097	+406	+1,7%	+0,28%
Secteur 3 : Communes rurales	5 228	5 594	5 707	+113	+2,0%	+0,33%
Grand Périgueux	**101 804**	**103 565**	**104 933**	**+1 368**	**+1,3%**	**+0,22%**
Dordogne	**414 149**	**414 789**	**416 325**	**+1 536**	**+0,4%**	**+0,06%**

Source : Insee, RP 2010-2016-2022, géographie au 01/01/2025

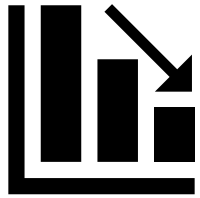


Scénarios INSEE de projection démographique

Vers un déclin démographique à partir de 2032 ?

Le Grand Périgueux connaît une **croissance démographique modérée** entre 2016 et 2022 (+1,3% soit +0,2% par an), néanmoins **plus dynamique que la Dordogne, passant de 103 565 à 104 933 habitants**.

MAIS

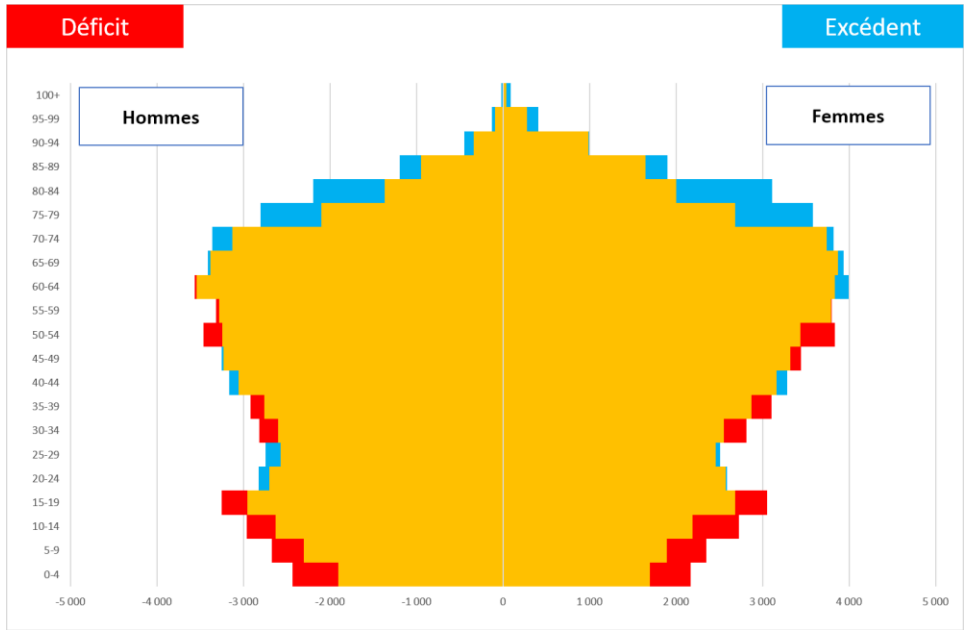


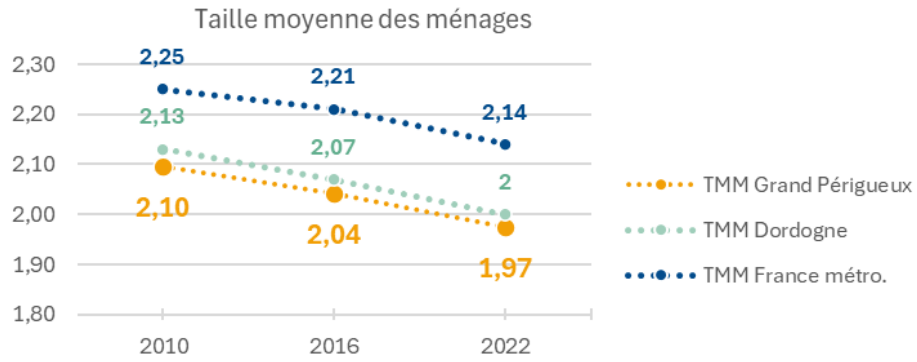
- Une croissance bien inférieure aux prévisions du PLUi-H initial (+0,69% par an)



- Un vieillissement de population est observé

Quels impacts va avoir le vieillissement de population ?





Source : Insee, RP2010-2016-2022, géographie au 01/01/2025

Entre 2016 et 2022 :

- le gain de population est lié à un **solde migratoire positif** (+0,4% par an), le **solde naturel est négatif** (-0,2% par an).
- la **diminution progressive de la taille des ménages** se poursuit (moyenne de 1,97 personnes par ménage en 2022)

Entre 2016 et 2022, le territoire connaît un **vieillissement marqué de sa population**. Les **60 ans et plus augmentent fortement** (+3 000 habitants, soit +9,7%).

- le **cœur d'agglomération** concentre une forte hausse des séniors (près de 2 000 personnes supplémentaires entre 2016 et 2022, soit 66% des « nouveaux » habitants de cette classe d'âge).
- les **pôles relais** et communes rurales sont également concernés, avec des progressions parfois très élevées des 60 ans et plus dans certaines communes.

Quels besoins en logements ?

Doit-on continuer à produire des grands logements ?

Dans quels secteurs de l'agglomération y a-t-il besoin de logements ?

A quels besoins doit-on répondre ? Accession à la propriété ? Locatif ?

Développement économique

Quelle stratégie de développement économique accompagner ?

- Les espaces économiques sur le Grand Périgueux présentent des « réalités » d'attractivité économiques, urbaines, de cadre de travail, de mobilités qui sont diversifiées :

Zone commerciale de Boulazac-Isle-Manoire



Les Terrasses du Suchet, Boulazac-Isle-Manoire



Pré de Fit, Vergt



Péri-Ouest, Marsac-sur-l'Isle



Créavallée, Coulounieix-Chamiers



Diamant Noir, Sorges et Ligueux en Périgord

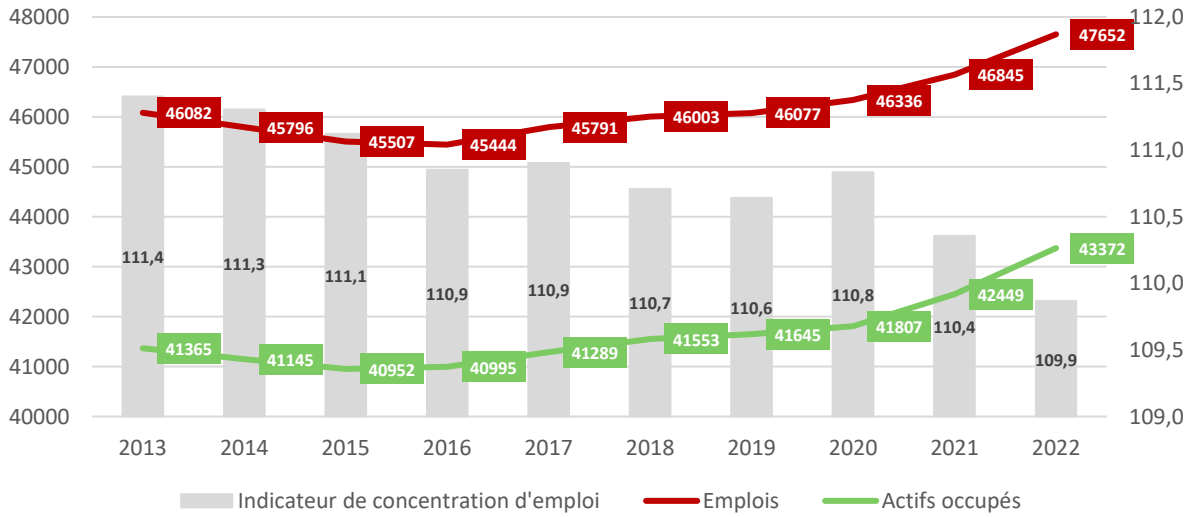


Quelle stratégie de développement économique accompagner ?

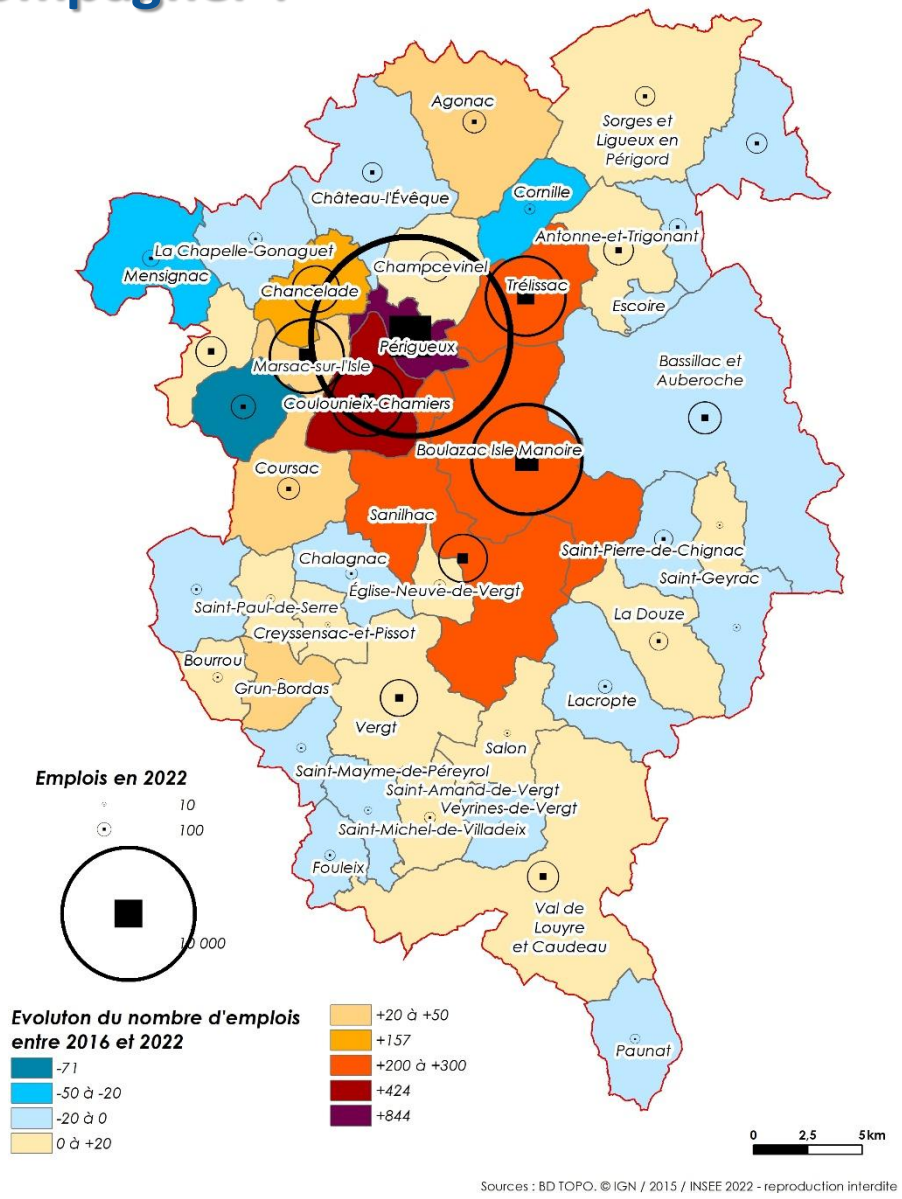
- **Une dynamique économique supérieure à la moyenne départementale (+2,9% d'emplois) et relativement constante depuis 10 ans**

- **Un lent rééquilibrage entre les parties Est et Ouest de l'agglomération**

Evolution sur le Grand Périgueux	Evolution entre 2013 et 2022 (10 ans)	Evolution entre 2018 et 2022 (5 ans)
Emplois	+3,4% / +1570	+3,6% / +1649
Actifs occupés	+4,9% / +2007	+4,4% / +1819



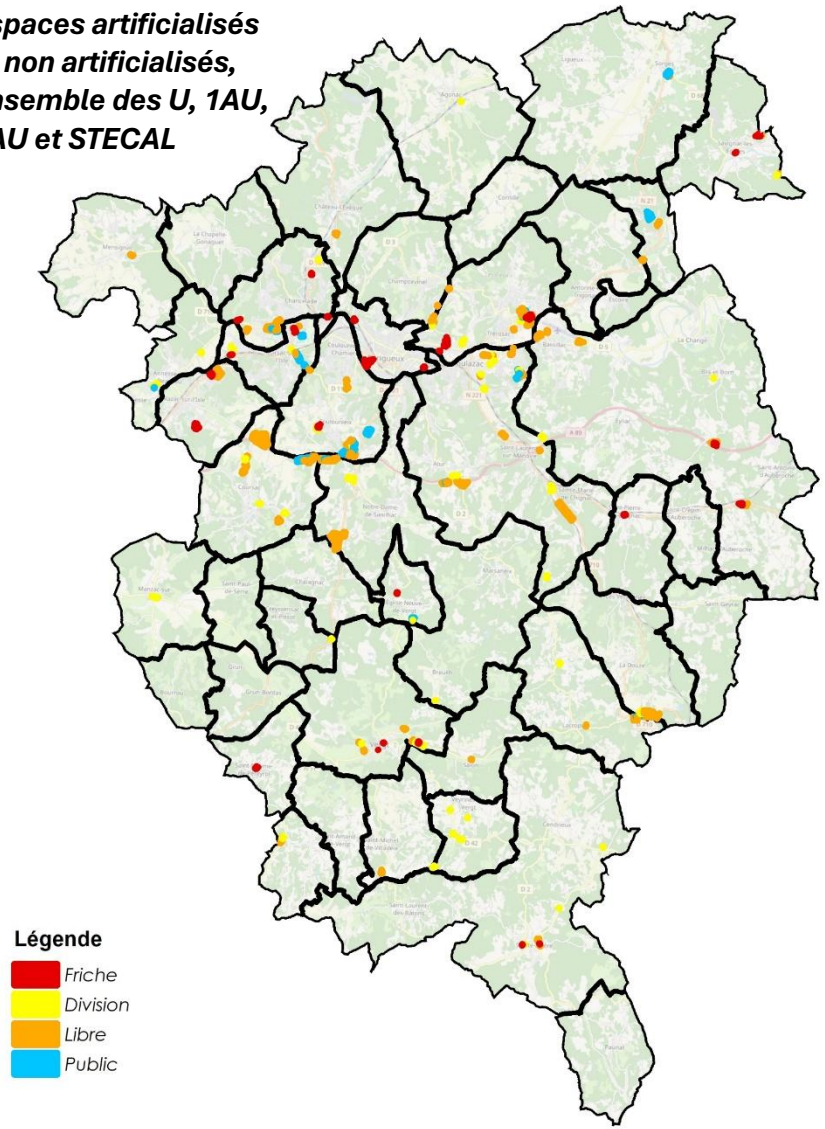
Dynamiques de l'emploi sur le Grand Périgueux



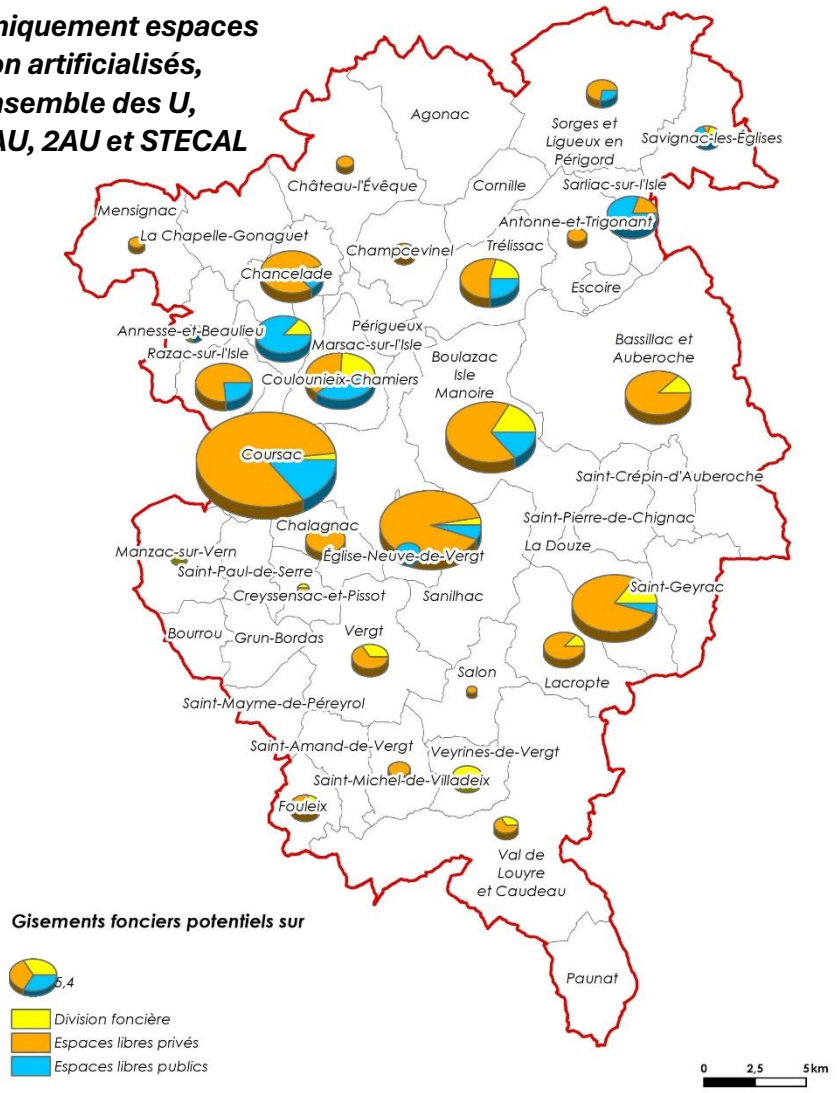
Sources : BD TOPO. © IGN / 2015 / INSEE 2022 - reproduction interdite

Quelle stratégie de développement économique accompagner ?

Espaces artificialisés et non artificialisés, ensemble des U, 1AU, 2AU et STECAL



Uniquement espaces non artificialisés, ensemble des U, 1AU, 2AU et STECAL



Sources : BD TOPO. © IGN / 2015 / INSEE 2022 - reproduction interdite

Le futur PLUi devrait s'appuyer sur une enveloppe d'environ 165 hectares de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à vocation économique sur la durée d'application du PLUi.

A comparer aux 202 hectares potentiels dans le PLUi actuel…

Au regard de la raréfaction foncière et des économies de consommation d'espaces à réaliser :

Quels sont les besoins auxquels le PLUi doit répondre en matière de développement économique ?

Des filières économiques doivent-elles être privilégiées ?

Y a-t-il des sites à privilégier en fonction des filières à accueillir ?

Le cadre de vie

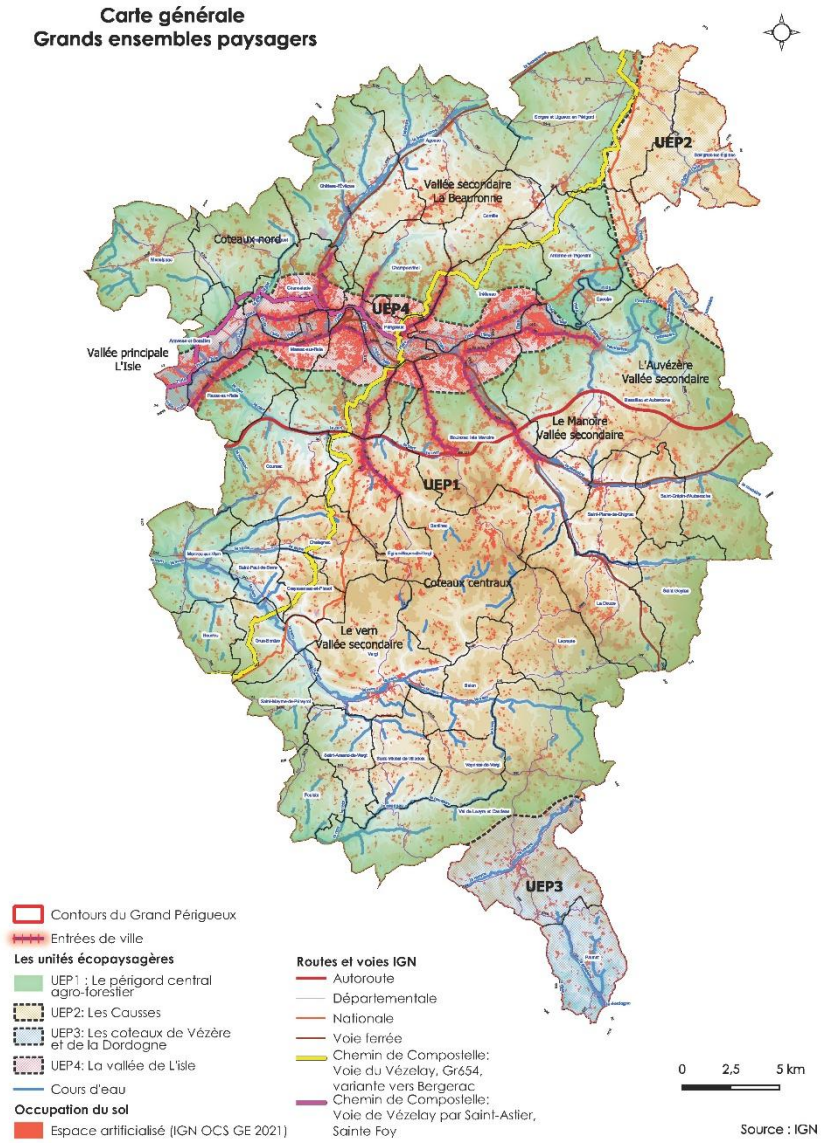
Comment le PLUi peut-il favoriser l'intégration des projets dans le cadre de vie des habitants ?






Quelques vues et ambiances du territoire de l'agglomération …

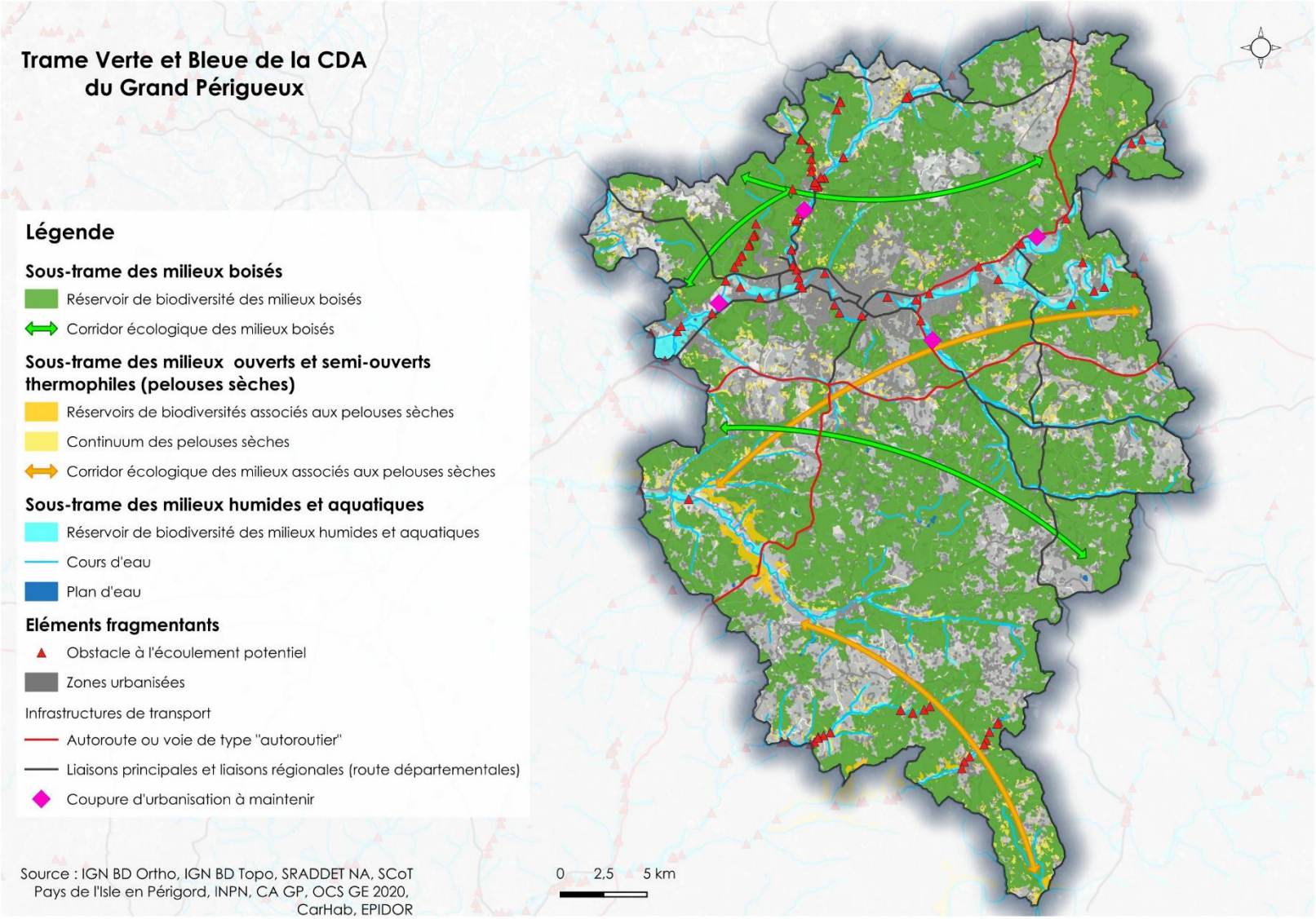
- **Quelle perception des projets d'urbanisme récents ?**
- **Y a-t-il des efforts règlementaires à réaliser pour mieux intégrer les projets dans leur environnement ?**
- **Est-ce que la volonté de densifier compromet forcément l'image de l'agglomération ?**
- **Est-ce qu'il est cohérent que le PLUi soit divisé en 3 secteurs pour mieux s'adapter aux contextes urbains et ruraux ?**



Comment le PLUi peut-il favoriser l'intégration des projets dans le cadre de vie des habitants ?

Face aux défis portés par le changement climatique des mesures doivent être intégrées pour la lutte contre les risques potentiels : feux de forêt, ruissellements, mouvements de terrain, inondation,...

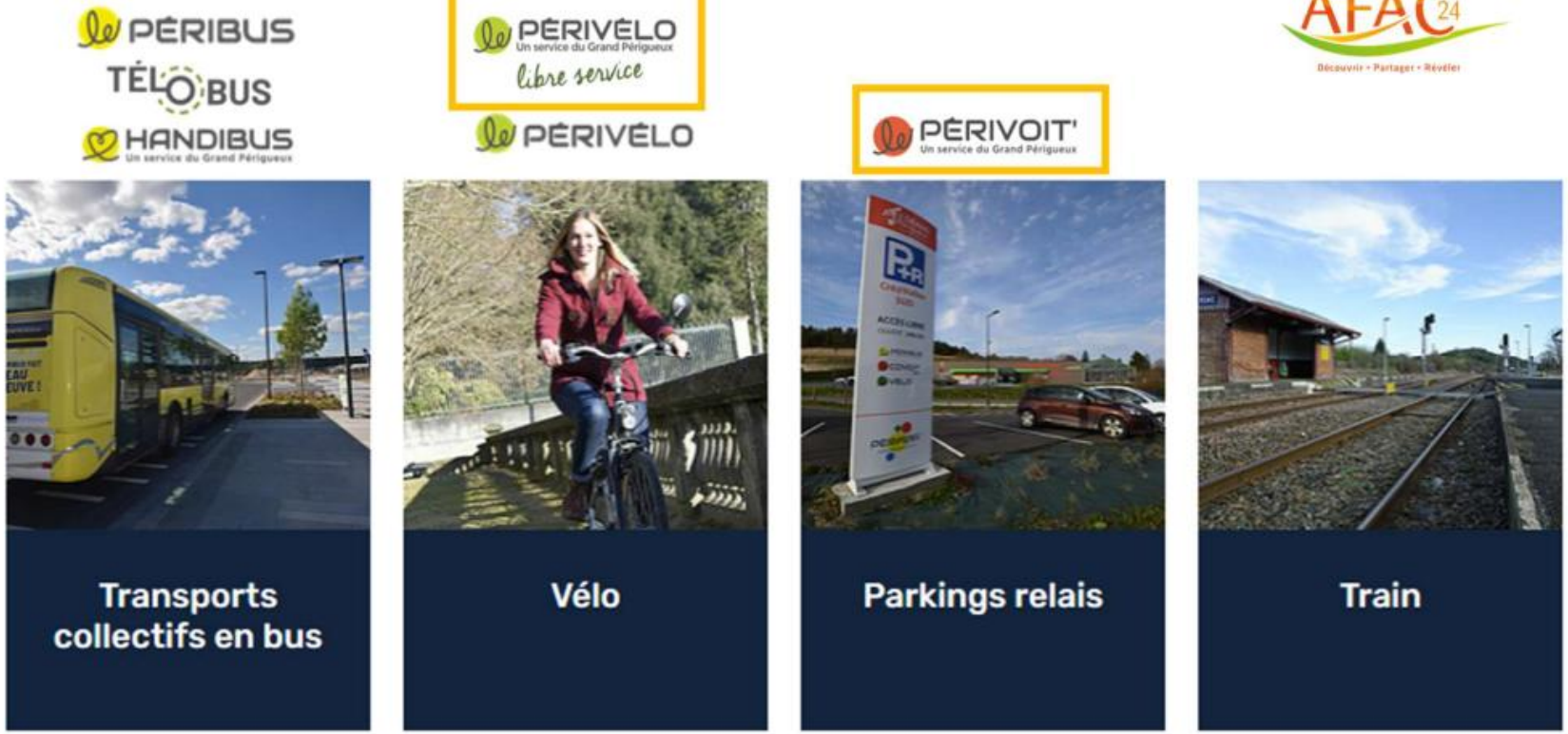
- **Est-ce que le PLUi peut apporter des réponses règlementaires adéquats pour protéger la population des aléas prévisibles ?**
- **Est-ce que le PLUi doit aller plus loin, en proposant des dispositions visant à atténuer l'impact du réchauffement climatique (paysagement, limitation de l'artificialisation des sols, îlots de fraicheur...) ?**



Mobilité

Des outils de mobilité en constante évolution… et maintenant ?

- Une marque et une identité mobilité UNIQUE qui continue à se développer



De profondes évolutions ont été apportées sur le territoire en quelques années :

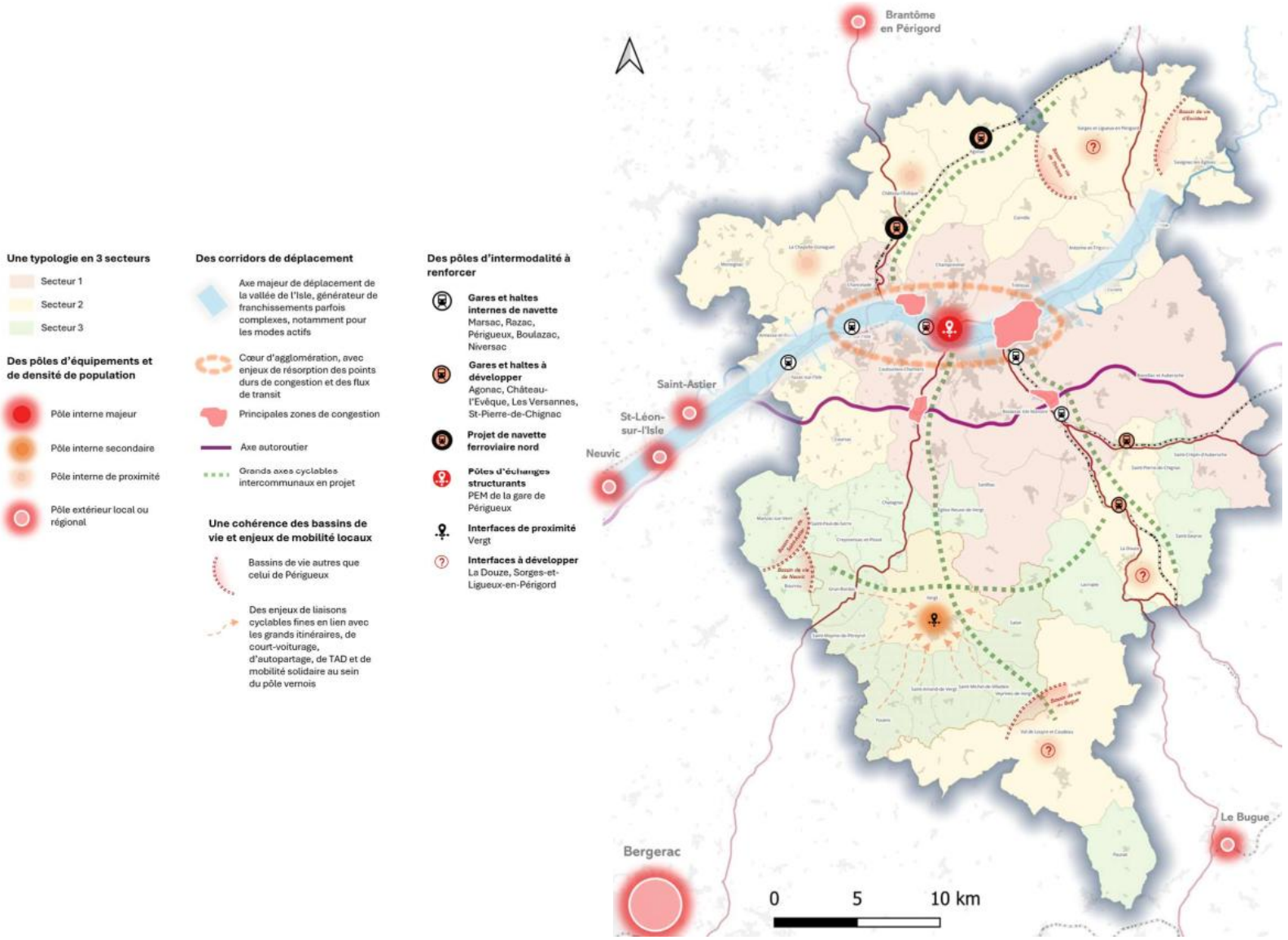
- Navette ferroviaire ;
- Réponses en matière de transport collectif ;
- Voies cyclables ;
- Mise en place d'aires de co-voiturage ;
- …

Quel bilan tirer de ces évolutions ?

Des outils de mobilité en constante évolution… et maintenant ?

Face aux exigences de mobilité à l'échelle d'une agglomération très vaste et en grande partie rurale :

- **Quelles sont les nouvelles priorités auxquelles l'aménagement du territoire doit répondre ?**
- **La desserte du territoire peut-elle encore être améliorées ?**
- **Pour qui ?**
- **Pour quoi ?**



4 Echanges

