



---

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>2.0</b>	<b>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>
------------	--



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE GRAND PERIGUEUX, UNE AMBITION REGIONALE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. LES ORIENTATIONS GENERALES ET LES AXES STRUCTURANTS DU PROJET DE TERRITOIRE.....</b>	<b>9</b>
<b>1<sup>er</sup> AXE : CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUILIBRE STRUCTURANT REGIONAL .....</b>	<b>11</b>
1. SOUTENIR ET ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	11
2. DÉSENCLAVER LE TERRITOIRE	15
3. AFFIRMER LE DYNAMISME DU GRAND PÉRIGUEUX AUTOUR DE SES ÉQUIPEMENTS	17
<b>2<sup>ème</sup> AXE : STRUCTURER LE GRAND PERIGUEUX DE FACON COHERENTE ET INTERDEPENDANTE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>20</b>
1. S'APPUYER SUR UNE ARMATURE TERRITORIALE IMPLIQUANT LES COMPOSANTES URBAINES ET RURALES DANS UNE COMPLÉMENTARITÉ DE PROJETS	20
2. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS ET GARANTE DE L'AMBITION DU TERRITOIRE	20
3. EQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL POUR VALORISER LES IDENTITÉS URBAINES ET RURALES DU TERRITOIRE	22
4. DÉVELOPPER L'AGGLOMÉRATION EN S'APPUYANT SUR UNE INTERMODALITÉ EFFICIENTE	23
<b>3<sup>ème</sup> AXE : MAÎTRISER ET INTEGRER LE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>27</b>
1. VALORISER LA RICHESSE PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE	27
2. QUALIFIER ET REQUALIFIER L'INSERTION URBAINE	29
3. S'INSCRIRE DANS UN PROJET RESPONSABLE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES CONNUS	30
4. INTÉGRER LE GRAND PÉRIGUEUX DANS L'OBJECTIF DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	31



# **1. LE GRAND PERIGUEUX, UNE AMBITION REGIONALE**



Positionnée au cœur d'un département rural, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est de fait au carrefour d'enjeux de structuration à différentes échelles : régionale, départementale et locale. Avec près de 104 000 habitants en 2014 au sens INSEE, l'attractivité du territoire ne s'est pas démentie ces dernières années.

Ce développement s'est pourtant réalisé dans une conjoncture économique difficile et sur un socle territorial qui a connu de nombreux changements (crise économique de 2008, dite des subprimes, présentialisation de l'économie, baisse notable des crédits publics, notamment d'Etat et européens, évolution des compétences publiques et des regroupements intercommunaux, au travers de l'Acte 3 de la décentralisation et des lois NOTRE, MAPTAM, ELAN, ...). L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrit à la fois comme une déclinaison du projet de mandat mais aussi comme le projet territorial d'agglomération pour les prochaines années. Il doit donc être la retranscription d'une cohésion et d'un effort commun à faire avancer l'agglomération vers une dynamique nouvelle, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) porté par le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a vu son périmètre évoluer au fil des dernières années et la mise en œuvre d'un document d'urbanisme unique pour ce territoire constitue la première opportunité de décliner spatialement, et de manière cohérente, une stratégie d'aménagement du territoire en rapport avec les réalités vécues de ses administrés, notamment dans les domaines des services, des équipements, de l'emploi et de la mobilité. Il s'agit donc d'inscrire le PLUi dans un équilibre territorial savant, pour embrasser les enjeux de renouvellement et de structuration d'un cœur d'agglomération tout en faisant du territoire rural un espace vivant et pleinement actif dans son développement.

Pour atteindre cette ambition, le PLUi doit favoriser la vitalisation, voire la revitalisation, du territoire dans toutes ses composantes. Il doit avoir un rôle à la fois intégrateur des projets communaux et intercommunaux d'intérêt pour le Grand Périgueux. Il doit d'abord proposer un socle réglementaire favorisant l'initiative et l'émergence de projets.

Pour cela, le Grand Périgueux a décidé de planifier son développement territorial autour de 3 grands axes :

- **Conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional** : il s'agit de conforter le positionnement du Grand Périgueux au sein de l'armature régionale de la Nouvelle Aquitaine en s'appuyant sur les atouts majeurs que représentent la présence d'axes de communications majeurs (A89, liaison ferroviaire,...), mais aussi sur la présence de « locomotives » économiques importantes qui doivent être maintenues et développées sur le territoire et générer une attractivité économique et démographique.

Par ailleurs, le rôle de carrefour départemental joué par le Grand Périgueux doit être consolidé pour pleinement s'exprimer à une échelle régionale. Il en va du bon fonctionnement même du cœur d'agglomération comme de la bonne mise en relation du Grand Périgueux avec les autres métropoles et agglomérations régionales : Bordeaux, Angoulême, Limoges, Brive notamment.

Le Grand Périgueux doit par ailleurs conforter son rôle structurant à l'échelle d'un territoire élargi et doit favoriser l'émergence de vecteurs d'attractivités, qu'ils soient en termes d'équipements ou touristiques.

- **Structurer le Grand Périgueux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibré du territoire** : par l'étendue de son territoire, le Grand Périgueux doit assurer une organisation cohérente et équilibrée de celui-ci par le biais du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette vision communautaire, introduite par le Programme Local de l'Habitat, doit désormais déployer toute sa portée à travers un projet de planification qui assure le rôle fédérateur du cœur d'agglomération d'une part mais aussi des centralités relais (12 communes rurales en dehors du cœur d'agglomération capitalisant des atouts

économiques, de services d'équipement, ...) qui animent les bassins de vie de proximité au sein des espaces ruraux.

Le PLUi doit donc s'assurer que chaque commune est dans son rôle pour contribuer au développement de la Communauté d'Agglomération et que le territoire soit convenablement maillé pour asseoir cette structuration.

- **Maîtriser et intégrer le développement** : le Grand Périgueux est une porte d'entrée régionale à un espace dont les notions de terroir, de patrimoine, d'histoire et de culture sont des composantes essentielles. L'image du Grand Périgueux comme carrefour des circulations doit être à la hauteur des enjeux de promotion territoriale qui dépassent les simples limites administratives du territoire. Cette attention doit donc amener le territoire à travailler dans une recherche de qualité. Cette exigence doit s'appliquer en premier lieu sur les projets à venir, mais doit être également un fil conducteur pour réinterroger les espaces existants (qu'il s'agisse des espaces résidentiels, commerciaux ou économiques). Les composantes naturelles, agricoles et environnementales doivent inspirer la manière de décliner un certain art de vivre dans le Grand Périgueux.

L'aboutissement de ces trois grands axes permettra dans l'avenir au Grand Périgueux :

- D'assurer une fluidité de mobilité des biens et des personnes avec un désengorgement du cœur d'agglomération par une meilleure maîtrise des circulations, par l'utilisation des transports en commun renforcée et le recours à une intermodalité améliorée entre les différents modes de déplacements (piétons, cyclistes, automobiles, bus, trains).
- De développer un urbanisme plus vertueux en matière de consommation d'espace et moins consommateurs des ressources,
- De produire un habitat requalifié en remettant sur le marché une part du parc de logements vacants correspondant aux besoins et aux attentes de diversification de l'habitat,
- D'aboutir à une agriculture locale mieux valorisée et intégrée,
- De proposer une montée en gamme des équipements, à tous les niveaux, de l'armature territoriale,
- De valoriser des paysages, images de marque du territoire du Grand Périgueux,
- ....

De plus, le PLUi doit intégrer le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration sur le territoire du Grand Périgueux. Il s'agit de porter dans le PLUi un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, et la loi de transition énergétique pour la croissance verte, c'est un cadre d'engagement pour le territoire.

Ainsi le PLUi par le biais du PCAET vise deux objectifs : d'une part limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'autre part réduire la vulnérabilité du territoire



## **2. LES ORIENTATIONS GENERALES ET LES AXES STRUCTURANTS DU PROJET DE TERRITOIRE**



## **1<sup>er</sup> AXE : CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE D'EQUILIBRE STRUCTURANT REGIONAL**

A travers les orientations suivantes, il s'agit de dessiner les contours d'un Grand Périgueux souhaitable, dynamique, durable et attractif pour les années à venir. Dans différents domaines, le Grand Périgueux doit poursuivre son travail de structuration et de développement pour répondre aux aspirations et aux besoins de l'ensemble des habitants.

Le Grand Périgueux souffre d'un déficit d'image, qui ne correspond pas à l'image collective que l'on se fait du territoire (territoire de l'homme, de l'histoire, et de ses monuments, de la gastronomie, ...), et cela malgré les nombreux atouts et éléments identitaires importants qu'il possède. Le PLUI doit traduire les lignes de force du développement de l'agglomération pour une stratégie de long terme, en affirmant le Grand Périgueux, en particulier sur le plan économique, touristique et d'accueil de populations, comme un espace *qui parle* et *qui compte* positivement et qualitativement en Nouvelle Aquitaine.

### **1. SOUTENIR ET ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

Le territoire du Grand Périgueux fait partie des agglomérations d'envergures régionales qui bénéficient d'un positionnement stratégique de carrefour autour duquel le développement économique doit s'articuler de manière cohérente et coordonnée, à la fois dans une recherche d'ouverture aux territoires extérieurs, mais aussi de proximité à ses résidents actifs.

#### **A. DÉFINIR UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE D'AGGLOMÉRATION**

Il s'agit de :

- Définir un potentiel à plus ou moins long terme d'environ 200 hectares de surfaces foncières à vocation économique et plus particulièrement dans le domaine des activités tertiaires, artisanales, industrielles et logistiques. Il s'agira notamment de mettre en œuvre les conditions pour maintenir et développer les emplois et entreprises sur le Grand Périgueux, mais également les diversifier, notamment en attirant de nouveaux emplois à haute valeur ajoutée sur des sites en devenir tels que celui du Quartier d'Affaires du Grand Périgueux (QAGP) à Périgueux, ou en développement comme Cré@Vallée à Coulounieix-Chamiers.
- Prioriser l'organisation du développement économique du cœur d'agglomération autour d'un arc de développement Ouest, s'appuyant sur un contournement ouest. En compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord, cet arc de développement économique doit permettre de positionner stratégiquement l'agglomération à la croisée des influences historiques de la vallée de l'Isle mais aussi en direction de la métropole Bordelaise et de Bergerac, de manière à proposer de nouveaux sites économiques d'intérêts communautaires par exemple à Coursac, ou sur le site d'Antoniac à Razac-sur-l'Isle.
- Préserver toutes les alternatives possibles de développement autour du futur axe de contournement est de l'agglomération, en n'obérant pas les opportunités qui pourraient ainsi être créées par la nouvelle infrastructure à long terme. Dans cette même logique de maintien des opportunités futures de diversification économique, un site doit être ciblé à Sainte-Marie de Chignac pour le positionnement d'un espace intermodal, logistique et économique, rail-route.

- Accompagner la régénération d'espaces stratégiques de cœur d'agglomération, notamment des zones commerciales, dans une logique de mixité fonctionnelle, et de cohérence de l'aménagement du territoire au regard des autres politiques publiques menées en matière de logements (sociaux notamment) ou de requalification urbaine (Epicentre à Boulazac, Péri-Ouest à Chancelade et Marsac-sur-l'Isle, QAGP sur l'ex-îlot Sernam à Périgueux, Rampinsolle à Coulounieix-Chamiers, zone commerciale de Trélissac, périmètre de l'opération Cœur de Ville...).
- Soutenir l'économie locale par le confortement de certaines zones d'activités artisanales locales permettant un meilleur ciblage des compétences locales des bassins de vie ruraux (Vergt, Val de Louyre et Caudeau, Sorges ...).
- Innover et diversifier les vocations économiques notamment en favorisant le désenclavement numérique du territoire en s'appuyant sur le déploiement du très haut débit programmé sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Si les pôles relais paraissent prioritaires dans cette démarche qui pourrait par exemple permettre l'émergence de pépinières d'entreprises ou d'un travail à distance, les communes rurales doivent également pouvoir s'inscrire dans cet objectif (exemple d'un tiers-lieux à Bourrou,...).

## **B. AFFIRMER PÉRIGUEUX DANS SA FONCTION DE CENTRALITÉ**

Comme de nombreuses villes moyennes, Périgueux est confrontée à des difficultés qui fragilisent son dynamisme et son rôle d'entraînement de son bassin de vie, ce qui en fait un territoire menacé d'exclusion territoriale :

- stagnation voire déprise démographique ;
- précarisation d'une partie de plus en plus importante de la population ;
- vieillissement et inadaptation du parc de logement qui entraîne une augmentation de la vacance ;
- déclin du commerce de proximité de centre-ville fortement concurrencé par le développement continu des zones commerciales de périphérie.

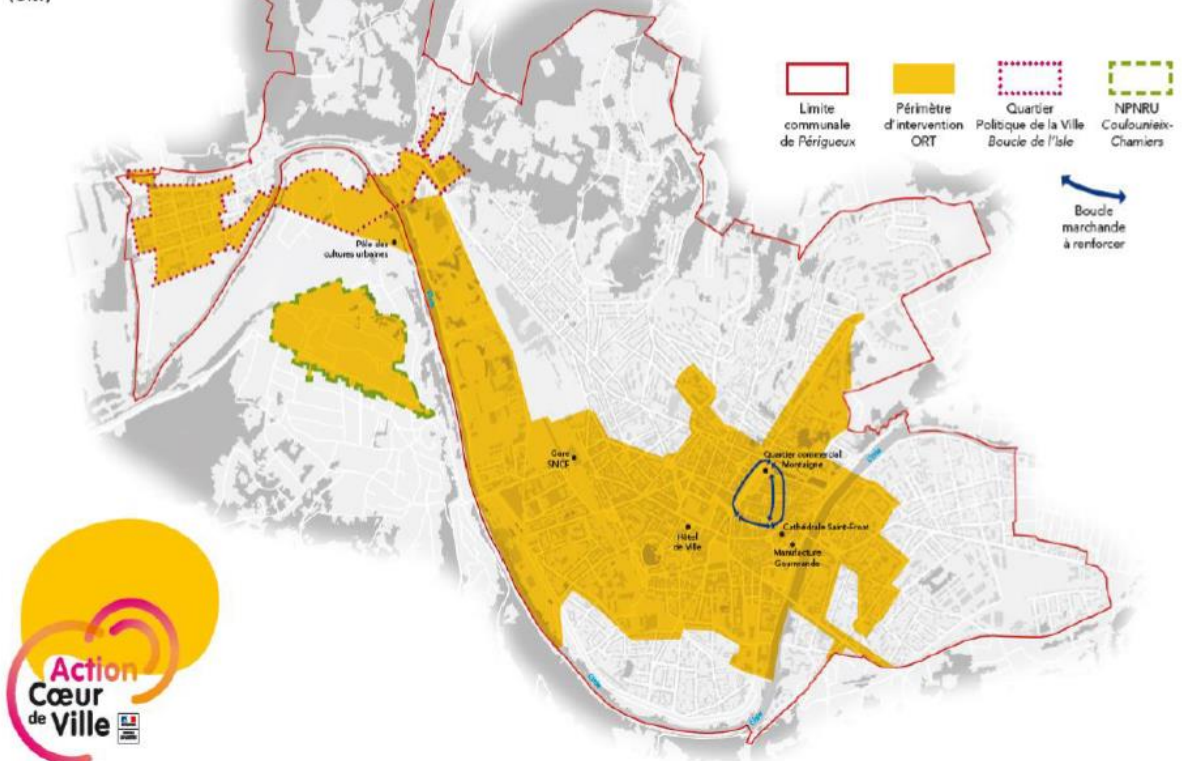
Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la Ville de Périgueux et le Grand Périgueux pour surmonter ces difficultés (mise en œuvre d'une politique d'aménagements urbains ambitieuse à travers la stratégie « Périgueux en Mouvement », OPAH-RU (2012-2017) avec remise sur le marché près de 250 logements vacants, réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Gare (future ZAC), création d'un quartier d'affaires (35 000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux activités de services, banques, assurances, immobilier ainsi qu'à des activités commerciales et de restauration), finalisation en cours d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU pour le quartier du Gour de l'Arche), ....

L'objectif du PLUi est de développer un projet de territoire qui permette sur Périgueux de :

- Faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville par une offre plus attractive en centre-ville (Réhabilitation du parc de logement vieillissant, densification des îlots urbains bâtis, opérations de renouvellement urbain, diversification de l'offre en logements pour développer les parcours résidentiels des jeunes générations),
- Donner de la force au tissu économique et commercial, incluant l'appui à la transformation numérique des PME-TPE pour assurer un regain de dynamisme de ses commerces et activités du centre-ville,
- Favoriser la mobilité professionnelle par une offre locative urbaine adaptée aux besoins des salariés

- Améliorer la qualité de vie (mobilités, services publics, culture, sport...) et le lien social
- Soutenir la vie locale par la qualification des espaces publics et l'animation des centres (réaménagement du boulevard Montaigne, réaménagement de la place Mauvard et des abords de l'Isle, restructuration de la rue de la Cité et de la rue Chanzy),
- Améliorer et diversifier l'offre des services et d'équipements publics structurants (requalification du Musée D'art et d'Archéologie du Périgord, création de le Manufacture Gourmande, création du Pôle des Economies Sociales et Solidaires et des Cultures Urbaines).

**PÉRIGUEUX**  
ACTION CŒUR DE VILLE  
Périmètre 2 : Opération  
de Revitalisation de Territoire  
(ORT)



Source : Action Cœur de Ville Périgueux (comité de projet du 14 juin 2018)

### C. RÉGÉNÉRER LES ESPACES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

L'agglomération de Périgueux se caractérise par une offre commerciale de grande distribution, dense, multiple et variée, qui couvre largement, typologiquement et géographiquement, les besoins stratégiques du territoire, au sein du pôle urbain. Son rayonnement, attractivité et aire de chalandise couvrent, au-delà de l'agglomération proprement dite, de façon élargie, une grande partie du département de la Dordogne (35 % du chiffre d'affaire commercial du département généré sur le Grand Périgueux, en 2013). En corollaire, l'offre commerciale de centre-ville, en particulier sur Périgueux, tend à se fragiliser, et sur certains pôles ruraux, à se dévitaliser.

Un juste équilibre dans la nature, le volume et la spatialisation de l'offre commerciale doit donc se traduire dans le PLUI, en reposant sur les notions de complémentarité, de régulation et de cohérence. Cet esprit de renouveau sera en particulier intégré aux espaces de Péri-Ouest à Chancelade et Marsac-sur-l'Isle mais aussi par le biais de l'opération Epicentre à Boulazac. A périmètres sensiblement stabilisés, il s'agira de :

- Requalifier les espaces commerciaux par une meilleure intégration des séquences d'entrée de ville, notamment par le traitement des emprises publiques.
- Diversifier les vocations de ces espaces en y favorisant une plus grande mixité fonctionnelle notamment par l'incorporation d'habitat.
- Développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piéton, cyclable,...), déplacements doux et apaisés sur des espaces dédiés aménagés de ces entrées de villes.
- Apaiser l'appréhension de ces espaces en aménageant de nouveaux espaces de respirations, de nouveaux espaces verts, également favorables au déploiement de modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piéton, cyclable,...) et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Cette stratégie constituera donc l'opportunité d'éviter la création ou l'extension de nouvelles zones commerciales et de les reconstruire progressivement sur elles-mêmes en dégagant de nouvelles capacités foncières sur les sites existants.

Cette régénération des zones commerciales devra également porter sur la recherche d'un certain équilibre des offres commerciales présentes. La destination des constructions à usage commercial devra être ciblée, la mise en œuvre de servitudes particulières allant dans ce sens pourra ainsi être utilisée par exemple pour éviter la création ou l'extension de nouvelles surfaces commerciales alimentaires en périphérie.

#### ***D. POSITIONNER LE TOURISME COMME UN POTENTIEL FORT A DEVELOPPER***

Au carrefour du territoire périgourdin, le Grand Périgueux se situe à l'intersection de destinations de très grandes renommées sur ses proches périphéries sans pour autant bénéficier pleinement d'un flux touristique de transit. Les potentialités de développement sont très importantes sur le territoire. En s'appuyant sur son Schéma de Développement Touristique et sa marque de territoire, le Grand Périgueux doit :

- Mettre en lumière les atouts touristiques locaux d'ores et déjà existant qui s'appuient sur des points d'intérêts (Vesunna, l'abbaye de Chancelade, secteur sauvegardé de Périgueux...), sur des sites d'hébergement touristique (nombreux campings,...).
- Favoriser l'émergence d'un tourisme vert, s'appuyant notamment sur la notion d'itinérance grâce à la voie verte, aux chemins de randonnée, pour donner une vraie cohérence d'ensemble à la « destination Grand Périgueux » : liaison douce entre le camping d'Atur et Périgueux, valorisation du site touristique du maquis de Durestal à Cendrieux,...
- Favoriser l'émergence et le développement de nouveaux sites touristiques, notamment des sites d'intérêt communautaire (Etang de Neufont, maquis de Durestal,...), le tourisme fluvial sur l'Isle notamment (Périgueux,...) et navigabilité sur les cours d'eau, ou en s'appuyant sur la qualité de certains sites sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération (valorisation de domaines à Château l'Evêque, site du rosier et château de la Jarthe à Coursac, Château et domaine de Leyzarnie à Manzac-sur-Vern...). Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit favoriser l'émergence des projets touristiques dont l'attractivité est susceptible de rayonner au-delà des contours de l'agglomération, comme par exemple la Manufacture Gourmande.
- Assurer une diversification de l'offre d'hébergements touristiques, notamment par une montée en gamme. Celle-ci et la recherche d'une certaine qualité répondent aux besoins des différents publics cibles et doivent assurer une production suffisante au regard de l'attractivité du territoire.
- Favoriser le développement d'un tourisme d'affaire, qui pourra notamment s'appuyer sur une bonne mise en réseau des différents sites attractifs du territoire.

Le PLUI constituera donc l'opportunité de préserver les espaces et sites exceptionnels du Grand Périgueux, de les mettre en réseau et de valoriser l'identité touristique du territoire, notamment en « mettant en scène » ses axes, séquences et espaces stratégiques.

La gestion du petit patrimoine et les circuits locaux doivent permettre également d'établir un maillage du développement touristique sur les espaces ruraux et conforter le rayonnement du territoire.

L'agglomération a également souhaité initier et matérialiser une démarche qualitative et labellisée de marketing territorial, intitulée **SUPERIGUEUX**, dans un double objectif :

- **Attirer de nouveaux touristes, de nouveaux habitants, de nouvelles entreprises,**
- **Développer une fierté d'appartenance sur le territoire.**

Cette « marque », validée au plan politique et territorial, ambitionnant l'excellence, la qualité et la transversalité, vise à être déclinée, dans une cohérence des discours et des actions (y compris de communication), tant sur le plan des services offerts, de l'animation déployée, de l'offre touristique proposée que du développement économique impulsé.

## **2. DÉSENCLAVER LE TERRITOIRE**

Le volet mobilité du (Plan de Déplacement Urbain) du PLUi de l'agglomération du Grand Périgueux doit constituer un outil fondamental à la cohérence du développement territorial sur le long terme. L'ambition du PDU est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des populations qui vivent et fréquentent le territoire et la protection de leur environnement et de leur santé. Bénéficiant d'une bonne connexion au réseau autoroutier national *via* l'A89, le désenclavement du territoire se pose :

- au regard d'enjeux exogènes d'interconnexion du territoire avec les autres polarités régionales et nationales grâce au développement de différentes alternatives modales.
- Au regard d'enjeux endogènes d'amélioration des fonctionnalités intermodales dans et autour du cœur d'agglomération et sur les axes ("corridors") stratégiques du territoire.

### **A. PRIVILEGIER LE RAIL POUR LA MISE EN RELATION EXTÉRIEURE DU GRAND PÉRIGUEUX**

Clé de voute du projet de mobilité de la Communauté d'Agglomération, le développement de l'intermodalité passera par une amélioration des services et infrastructures de déplacements collectifs et alternatifs à l'automobile d'une part, et par leur complémentarité d'autre part (articulation, coordination...). Dans cette optique, le PLUi visera à :

- Prioriser les liens ferroviaires rapides avec Bordeaux et Paris et conforter l'étoile ferroviaire de Périgueux dans le positionnement régional.
- Rechercher la connexion du territoire dans le cadre de la réflexion avec le syndicat intermodal de la nouvelle aquitaine afin de renforcer l'intermodalité et l'interopérabilité des modes de transports.
- Faire du TER l'épine dorsale de l'intermodalité sur le territoire notamment en développant le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la gare de Périgueux et les 4 haltes ferroviaires de Razac, Marsac, Boulazac et Niversac, dans le cadre du contrat d'axe de la Vallée de l'Isle en collaboration avec la région Nouvelle Aquitaine.

- Intégrer les lieux d'échanges multimodaux dans la trame urbaine pour agir sur la mutation de ces quartiers comme à Niversac qui va constituer ainsi « une tête de pont » des services d'intérêt communautaire. Les pôles d'échanges seront ainsi renforcés et structurés en des lieux de vie de proximité.
- Optimiser le chaînage modal via les correspondances entre les réseaux de transports collectifs (urbain et interurbain) et les gares ferroviaires.
- Mettre en œuvre une stratégie de report modal vers les transports en commun en positionnant des parcs relais et aires de covoiturage à des endroits stratégiques desservis par les transports collectifs.
- Accompagner le développement d'interfaces modales aux portes du cœur d'agglomération, aux gares et haltes du territoire et au niveau de certains nœuds routiers (parkings relais, parkings de covoiturage, arrêts de transports en communs et liaisons avec les modes actifs...) avec une politique « volontariste » en matière de stationnement/circulation et d'aménagement urbain comme à Niversac.
- Conserver l'opportunité de travailler au délestage du trafic de livraison de marchandises : que cela concerne la desserte des activités de commerces ou de services du centre-ville (apaiser le trafic de poids-lourds sur le dernier « kilomètre »), ou qu'il s'agisse d'une stratégie à long terme visant à proposer des solutions de transfert rail/route des marchandises et des activités logistiques sur la commune de Sainte-Marie de Chignac.

### ***B. ACCOMPAGNER ET FACILITER LA MOBILITE ROUTIERE ET ALTERNATIVE AU SEIN DU GRAND PÉRIGUEUX***

Le réseau viaire primaire, organisé en étoile autour de Périgueux, supporte des situations récurrentes de congestion du trafic en entrée et en cœur d'agglomération, aux heures de pointe. Le PLUi, à travers le Plan de Déplacements Urbain, s'attachera à :

- Permettre la fluidification et la rationalisation des flux de circulation en reportant les circulations de transit et d'échange sur des voiries adaptées, existantes (A89) ou à créer d'une part (projets de contournements Est et Ouest), et itinéraires alternatifs de contournement (itinéraires alternatifs et itinéraires structurants d'agglomération) à conforter ou développer au nord du cœur d'agglomération (notamment entre Trélissac et Château l'Evêque), mais aussi au sud (Atur, St-Laurent sur Manoire,...).
- Créer et valoriser de nouveaux aménagements favorisant les modes de déplacement alternatifs à l'automobile. Cela pourra passer par la mise en œuvre de nouveaux franchissements de l'Isle entre Périgueux et Coulounieix-Chamiers, Périgueux et Trélissac ou encore entre Marsac-sur-l'Isle et Chancelade. Le développement d'un réseau urbain performant de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), la création et l'aménagement de nouvelles voies spécifiques pour le bus à haut niveau de service, le franchissement de l'Isle au Pont de l'Arsault et de cheminements alternatifs (dont cyclables,...) doit participer de la stratégie globale visant à repenser la mobilité en cœur d'agglomération.
- Hiérarchiser le réseau routier afin d'orienter les usages, permettre le report modal vers les zones les plus urbaines et au profit du développement des alternatives modales sur ces secteurs.
- Sécuriser les axes routiers (points noirs accidentogènes identifiés, cœurs de bourg), valoriser/requalifier les entrées de ville par la définition de nouvelles emprises devant bénéficier d'aménagements particuliers comme par exemple à Cornille sur la RD8 (identifié comme un itinéraire alternatif) pour améliorer les conditions d'accès à de nouveaux secteurs d'urbanisation.



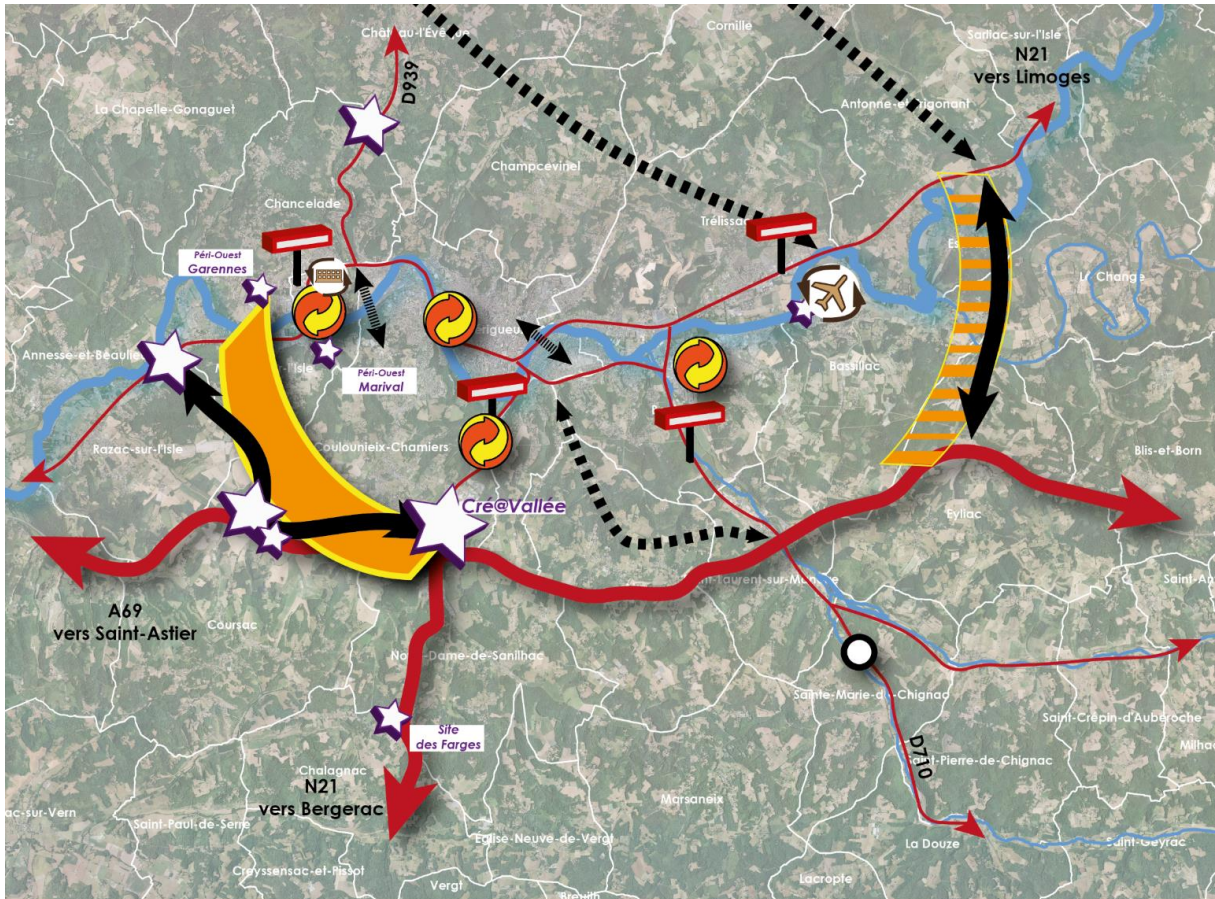
- Contribuer à une stratégie de restructuration du stationnement et des livraisons en ville et canaliser les trafics poids-lourds pour les rendre plus efficient et moins impactant, au moyen d'une réglementation plus aboutie.
- Développer un schéma cyclable d'agglomération à la fois pour des usages domicile/travail, de loisirs et touristiques.

### **3. AFFIRMER LE DYNAMISME DU GRAND PÉRIGUEUX AUTOUR DE SES ÉQUIPEMENTS**

Le Grand Périgueux doit poursuivre sa vocation à fournir des équipements et services de premier plan à sa population. Le zénith de Boulazac, le « Palio », constitue un signal du positionnement de l'agglomération dans le concert des agglomérations régionales. Une politique ambitieuse et conforme aux besoins du Grand Périgueux dans ses fonctions de centralité doit être confortée, notamment à vocation éducative, universitaire, sportive, culturelle et événementielle. L'essentiel de ces projets, à forte visibilité territoriale, devra s'implanter et se développer dans le cœur d'agglomération. Plusieurs projets doivent s'inscrire dans cet esprit et de nombreuses potentialités doivent être explorées :

- La revitalisation du Grand Quartier de la Gare (GQG) de Périgueux, incluant un pôle de services publics et privés, innovants/novateurs/inédits pour territoire : le Quartier d'Affaires du Grand Périgueux.
- La Manufacture Gourmande à Périgueux mais également les différents projets en cours de la ville-centre tels que le Pôle Touristique Fluvial.
- L'avenir du parc des expositions dont les fonctionnalités du site pourraient être repensées, avec les acteurs compétents.
- L'avenir du site aéroportuaire de Bassillac devra être préparé dans une logique de maintien, voire de diversification de sa vocation.
- Le Pôle de l'Economie Sociale et Solidaire et des cultures urbaines à Chamiers.
- Consolider les outils de formation du territoire en répondant aux besoins en matière de locaux ou d'accessibilité. Il convient ainsi de favoriser l'émergence et le bon fonctionnement du Campus de la formation à Boulazac et Périgueux, du pôle universitaire (formations de niveau supérieur), ou encore de l'Ecole internationale de Management Hôtelier de Savignac.
- Le développement éventuel d'équipements assurant l'émergence d'un tourisme d'affaires en réponse à une étude d'opportunités.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux



Prioriser l'organisation du développement économique du cœur d'agglomération autour d'un arc de développement sous les influences du SCoT Isle en Périgord et de Bergerac...



...et à plus long terme en s'appuyant sur le contournement Est.



Requalifier les espaces commerciaux vers plus de mixité fonctionnelle



Cibler un site d'accueil d'une plateforme combiné rail/route




Préparer la reconversion de l'aéroport et l'avenir du parc des expositions




Requalifier les entrées de ville, sécuriser les axes routiers

Fluidifier et rationaliser les flux de circulation en reportant les circulations :

 de transit sur l'A89

 sur les projets de contournement

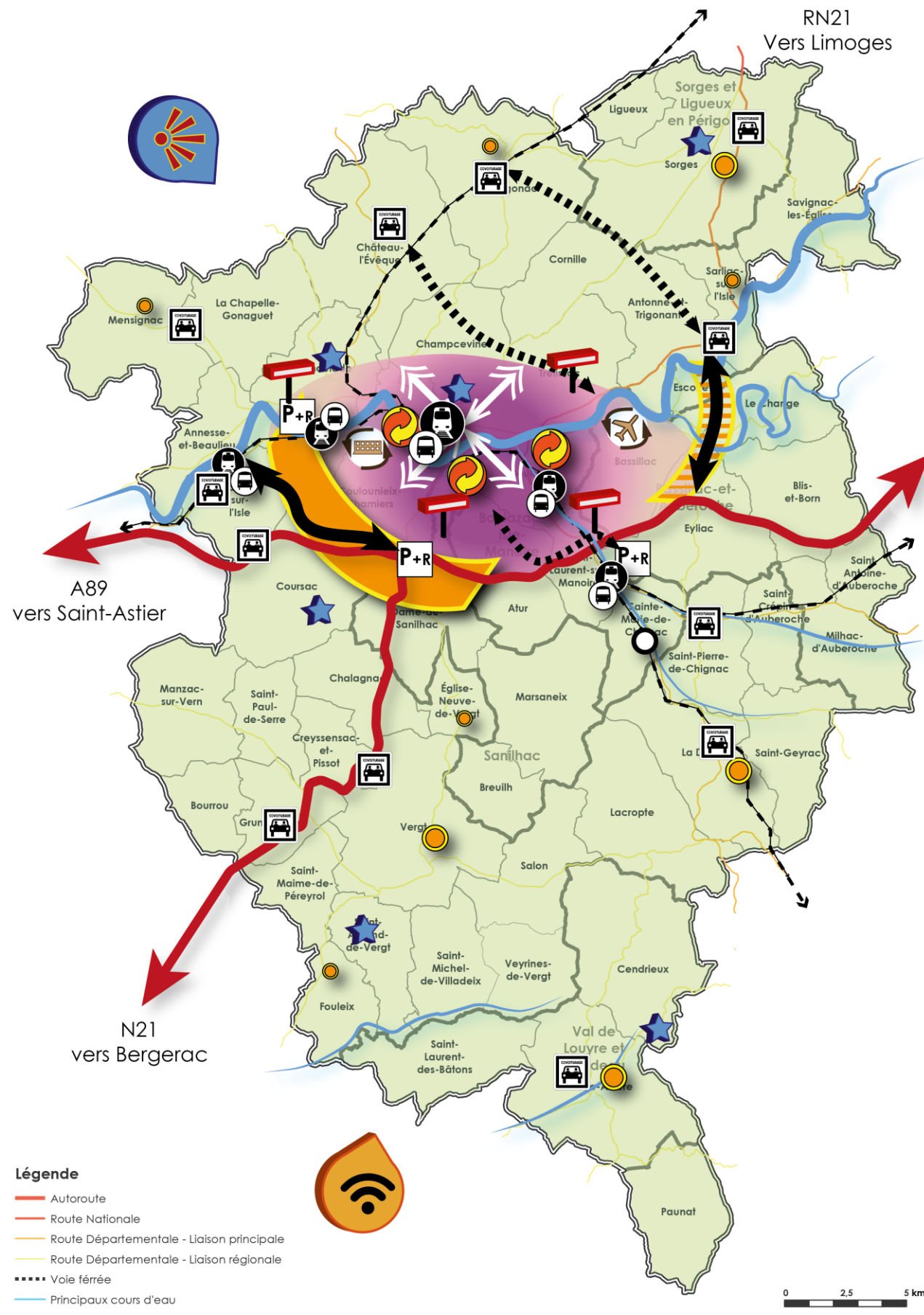
 sur les itinéraires alternatifs à conforter ou à développer

 Nouvelles infrastructures nécessaires à la coordination de nouvelles pratiques de mobilité



Zones d'activités économiques futures





- Légende**
- Autoroute
  - Route Nationale
  - Route Départementale - Liaison principale
  - Route Départementale - Liaison régionale
  - Voie ferrée
  - Principaux cours d'eau

Sources : BD TOPO, © IGN / 2015 - reproduction interdite  
 Conception : Metropolis

### Conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional

*Soutenir et accompagner l'attractivité économique*

- Prioriser l'organisation du développement économique du cœur d'agglomération autour d'un arc de développement sous les influences du SCoT Isle en Périgord et de Bergerac, et à plus long terme s'appuyant sur le contournement Est
- Conforter les zones artisanales locales existantes
- Favoriser l'émergence de pépinières d'entreprises et du travail à distance depuis les espaces ruraux
- Requalifier les espaces commerciaux vers plus de mixité fonctionnelle
- Favoriser l'émergence, le développement et la mise en lumière des atouts touristiques
- « Hauts-lieux » touristiques
- Développer le tourisme fluvial et un tourisme vert sur la voie verte

*Désenclaver le territoire*

- Cibler un site d'accueil d'une plateforme combiné rail/route
- TER : épine dorsale de l'intermodalité sur le territoire autour du Pôle d'Echange Intermodal de Périgueux et des 4 haltes ferroviaires
- Optimiser le chaînage entre transports collectifs et réseau ferroviaire
- Mettre en oeuvre une stratégie de report modal (parcs relais, aires de covoiturage...) accompagnée d'une politique volontariste en matière de stationnement et d'aménagements
- Requalifier les mobilités : Bus à Haut Niveau de Service, schéma cyclable, politique de stationnement

*Orienter le développement du territoire :*

- sur l'A89 et la N21 vers Bergerac
- sur les projets de contournement
- sur les itinéraires alternatifs à conforter ou à développer
- Requalifier les entrées de ville, sécuriser les axes routiers

*Affirmer le dynamisme du Grand Périgueux autour de ses équipements*

- Mener une politique ambitieuse et conforme au statut de centralité du Grand Périgueux en assurant l'implantation des équipements à forte visibilité territoriale au sein du cœur d'agglomération
- Préparer la reconversion de l'aéroport et l'avenir du parc des expositions

## **2<sup>ème</sup> AXE : STRUCTURER LE GRAND PERIGUEUX DE FACON COHERENTE ET INTERDEPENDANTE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRES DU TERRITOIRE**

### **1. S'APPUYER SUR UNE ARMATURE TERRITORIALE IMPLIQUANT LES COMPOSANTES URBAINES ET RURALES DANS UNE COMPLÉMENTARITÉ DE PROJETS**

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux se compose de 43 communes sur une superficie d'environ 1000 km<sup>2</sup>. Les composantes rurales et urbaines y sont particulièrement fortes à toutes les échelles : du périmètre communal jusqu'au quartier ou hameau.

Afin de consolider la Communauté d'Agglomération dans son fonctionnement mais aussi dans la projection de son développement, le PLUi a pour vocation d'organiser ce dernier en s'appuyant sur :

- **Les communes du cœur d'agglomération** : Périgueux, Chancelade, Champcevinel, Trélissac, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Sanilhac, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle ;
- **Les communes sous influence du cœur d'agglomération** : La Chapelle-Gonaguet, Annesse-et-Beaulieu, Cornille, Escoire.
- **Les pôles relais** : Mensignac, Château l'Evêque, Agonac, Sorges et Ligueux en Périgord, Savignac-les-Eglises, Sarliac-sur-l'Isle, Antonne-et-Trigonant, St-Pierre de Chignac, La Douze, Vergt, Val de Louyre et Caudeau, Razac-sur-l'Isle, Coursac ;
- **Les communes rurales** : Bourrou, Chalagnac, Creyssensac-et-Pissot, Eglise-Neuve de Vergt, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Paunat, Salon, Siant-Amand de Vergt, Saint-Crépin d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Mayme de Péreyrol, Saint-Michel de Villadeix, Saint-Paul de Serre, Veyrines de Vergt.

Cette organisation de l'armature territoriale du Grand Périgueux, sous forme de plans de secteur, doit se lire à deux niveaux :

- celle du respect de la compatibilité avec les objectifs du PLH, de mise sur le marché de logements et donc d'accueil de populations d'une part ;
- celle d'une flexibilité et d'une souplesse à apporter aux communes susceptibles d'engager des projets d'intérêts communautaires, que ce soit en termes résidentiels d'une part, et d'équipements ou de développement économique, d'autre part.

### **2. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS ET GARANTE DE L'AMBITION DU TERRITOIRE**

Dans la continuité des tendances passées, et malgré des ralentissements conjoncturels, la Communauté d'Agglomération doit s'inscrire dans un processus d'anticipation des besoins futurs pour une population qui continuera à croître durant les prochaines années. D'ici à l'horizon 2032, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux doit pouvoir s'assurer que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi) rende possible les objectifs suivants :

- S'appuyer sur une croissance annuelle moyenne de 0,69% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération pour porter à près de 118 000 habitants la population intercommunale. Ce niveau de croissance sera pondéré ou accru selon les besoins territoriaux après 2026, soit « durant le deuxième temps de vie » du PLUi. Dans ce cadre, différents outils réglementaires doivent permettre d'assurer cette stratégie dans le temps et dans l'espace.
- Décliner sa stratégie d'accueil de population sur la volonté d'ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme d'environ 673 logements neufs par an pour les douze prochaines années, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLUi assurera la planification et la programmation de l'effort de production à court terme et à moyen terme sur des horizons 2020-2026 puis 2026-2032.
- S'appuyer également sur les logements existants à remettre sur le marché pour atteindre ses objectifs de croissance. La Communauté d'Agglomération fait ainsi le choix de se développer en favorisant à hauteur de 16% en moyenne d'ici à 2026 son offre résidentielle par la remise sur le marché de logements vacants et de résidences secondaires, soit 100 logements en moyenne par an. Cette stratégie vise donc également à revitaliser les centralités anciennes du territoire. Sur le second temps du PLUi, après 2026, ce taux de 16% pourra être revu pour tenir compte de la réalisation du PLH.

Poursuivant sur le volet habitat, le PLUi du Grand Périgueux décline son offre au regard des besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat, notamment pour :

- Permettre, dans les objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logement sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il s'agit en particulier de faciliter le parcours résidentiels dans le parc privé et le parc social en ayant une production de logements sociaux cohérente avec le marché social.

Il s'agit ainsi de poursuivre les efforts engagés pour répondre aux obligations de la loi SRU sur les communes de Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Boulazac-Isle-Manoire, Chancelade, Trélissac, Sanilhac et de Bassillac-et-Auberoche d'une part, mais aussi d'anticiper les obligations de l'article 55 de la loi SRU à court-moyen terme sur les communes de Marsac-sur-Isle et Champcevinel. Il s'agira de s'inscrire dans une logique de rattrapage et de maintenir les sites susceptibles de répondre aux objectifs de mixité sociale en zone ouvrable à l'urbanisation à court ou long terme.

- Répondre aux besoins et notamment à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. Il s'agit donc notamment d'assurer la possibilité de proposer une offre de logements aux jeunes en difficulté, d'accompagner les gens du voyage dans leur « ancrage » au territoire, ou les situations d'urgence. En particulier, un objectif de rénovation thermique d'au moins 800 logements/an dont la moitié en BBC est ainsi fixé, mais aussi la reconduction du programme Amélia.
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux notamment par la mise en place d'une stratégie foncière (servitude de mixité sociale).
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées notamment en accompagnant le maintien à domicile et en favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel adapté sur l'ensemble du territoire. Cela concerne également le public jeune qui doit pouvoir trouver des possibilités de logements adaptés près des établissements de formation, comme à Savignac-les-Eglises.

### **3. EQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL POUR VALORISER LES IDENTITÉS URBAINES ET RURALES DU TERRITOIRE**

#### **A. CONSTRUIRE L'AVENIR DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION AUTOUR D'UNE STRATÉGIE DE COHÉRENCE ET DE COMPLÉMENTARITÉ**

Le PLUi doit s'attacher à porter un développement urbain beaucoup plus intégré à l'échelle du cœur d'agglomération, c'est-à-dire entre Périgueux et l'urbanisation des communes de la première couronne. Cela touche tous les segments du développement urbain : en matière d'habitat, d'équipement, de mobilité ou d'activités économiques notamment.

Le PLUi doit ainsi :

- Assurer la complémentarité du développement urbain d'une commune à une autre : cela doit se traduire à la fois par le respect d'un programme dont le PLH est en partie garant mais aussi par la recherche d'outils communs de mise en œuvre d'une politique harmonieuse de l'aménagement du cœur d'agglomération (continuité des espaces publics, circulation douce,...) ainsi qu'une cohérence réglementaire et géographique à l'échelle du Grand Périgueux.
- Intégrer la politique de requalification de certains quartiers, notamment de Périgueux, en particulier le quartier de la gare, mais aussi les différents équipements et projets qui constituent les signaux d'une vitalité à soutenir (pôle de l'économie sociale et solidaire et des cultures urbaines au Bas-Chamiers).
- Régénérer les zones commerciales de périphérie dans une recherche de plus grande mixité fonctionnelle : en particulier sur les espaces de Péri-Ouest à Chancelade et Marsac-sur l'Isle et EpiCentre à Boulazac.
- Structurer un maillage des espaces verts et des espaces publics à l'échelle du cœur d'agglomération pour conforter un cadre de vie agréable (par exemple entre Razac-sur-l'Isle, Marsac-sur-l'Isle et Chancelade).
- Anticiper les futures infrastructures nécessaires à la coordination de nouvelles pratiques de mobilité dans le cœur d'agglomération pour les différents types d'usagers (franchissement de l'Arsault, cheminements doux,...).

#### **B. DÉFINIR LA VITALITÉ URBAINE DU TERRITOIRE AUTOUR DE CENTRE-BOURGS CONFORTÉS DANS LEUR RÔLE**

Le PLUi doit proposer une lecture cohérente et harmonieuse du développement urbain. Celle-ci doit s'appuyer sur des fondamentaux :

- S'appuyer sur les facteurs de centralités du PLH pour définir les pôles de mixité fonctionnelle du territoire, y compris en milieu rural.
- S'appuyer sur les entités urbaines d'intérêt communautaire pour expliquer les différentes déclinaisons réglementaires du projet de territoire.

Il s'agit également de faire du PLUi un socle réglementaire autant que possible favorable à des démarches de revitalisation de centres-villes ou de centres-bourgs, notamment en y confortant la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, service,...). Il mettra également l'accent sur le commerce de centre-ville et de proximité et la revitalisation des centres-bourgs (en particulier sur les pôles relais, tels que Vergt, Val de Louyre et Caudeau ou Sorges) afin que le maillage territorial du Grand Périgueux, sur le plan commercial, soit équilibré et efficient.

En complémentarité des objectifs portés par le PLH en matière résidentielle, cette ambition doit se traduire à la fois dans le maintien de certaines fonctions des bourgs (maintien des rez-de-chaussée commerciaux,...) mais aussi en favorisant une intensification de la vie résidentielle dans et autour des bourgs.

La revitalisation des centre-bourgs étant d'intérêt public à l'échelle du territoire, les orientations d'aménagement et de programmation devront y conduire. Cela pourra se traduire par des choix stratégiques de localisation des zones d'accueil de nouvelles populations ou favoriser le maintien d'un équipement ou d'un service de proximité dans les bourgs ruraux.

La recherche d'une couverture numérique très haut débit en fibre optique sur l'ensemble du Grand Périgueux sera également un gage d'équité territoriale, entre milieu urbain et milieu rural. Il permettra de déployer de nouveaux espaces destinés à l'accueil de professionnels travaillant à distance, tels des tiers-lieux afin de réduire les besoins de mobilité et de conforter les centralités.

## **4. DÉVELOPPER L'AGGLOMÉRATION EN S'APPUYANT SUR UNE INTERMODALITÉ EFFICIENTE**

### **A. HIÉRARCHISER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN**

Le nouveau périmètre du Grand Périgueux implique de repenser et de redessiner le réseau de transport en commun avec, en fil d'Ariane, une logique de structuration cohérente au regard des territoires à desservir, des plus densément peuplés aux moins denses. Il s'agira donc de :

- Développer un réseau urbain structuré autour d'un axe de Bus à Haut Niveau de Service et de quatre pôles d'échanges multimodaux (Razac-sur-l'Isle, Marsac-sur-l'Isle, Boulazac et Niversac), en plus de la gare de Périgueux.
- Intégrer les territoires péri-urbains dans une logique de rabattement vers des axes de transports en commun structurants (points d'arrêts, gares BHNS / TER, parcs relais,...) plutôt que directement vers le cœur d'agglomération.
- Compléter le réseau de transport public existant, tel que TransPérigord, par des services ciblés pour les territoires ruraux en rabattement vers leur pôle relais (mobilité à l'échelle du bassin de vie) et les personnes à mobilité réduite via une offre de TAD (Transport A la Demande) par exemple.
- Mettre en place des navettes dédiées selon les pôles générateurs de déplacements.
- Continuer à adapter les transports scolaires et envisager une nouvelle organisation moins impactante en milieu urbain via une plateforme d'échange scolaire par exemple.

### **B. PROMOUVOIR LES MOBILITES ACTIVES ET ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE SUR LE TERRITOIRE**

La volonté politique d'engager le territoire dans la transition énergétique vise donc à inciter les usagers à utiliser d'autres modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Le développement des modes de déplacements actifs (vélos, piétons, trottinettes, électromobilité...) est une réponse pertinente à cette problématique quand on sait que près de la moitié des déplacements effectués en voiture sont réalisés pour une distance inférieure 3 km. Dans cette optique, le volet mobilité du PLUi, le Plan de Déplacement Urbain, ambitionne de :

- Adopter une stratégie partagée entre le Grand Périgueux et les territoires limitrophes par une véritable politique cyclable d'agglomération, organisant et planifiant les aménagements et les

équipements dédiés et impliquant l'ensemble des acteurs de la société civile (associations, entreprises, administrations...).

- Développer des itinéraires reliant les sites touristiques.
- Intégrer systématiquement les modes doux aux projets d'aménagement urbain et les rendre prioritaires sur la voiture dans les secteurs urbains les plus denses (secteurs commerçants notamment).
- Favoriser l'interconnexion du réseau cyclable avec les interfaces des réseaux de transports collectifs (routiers et ferroviaires) et les cheminements piétons avec les zones de stationnement (parkings tous modes, parkings de covoiturage, parkings relais...).

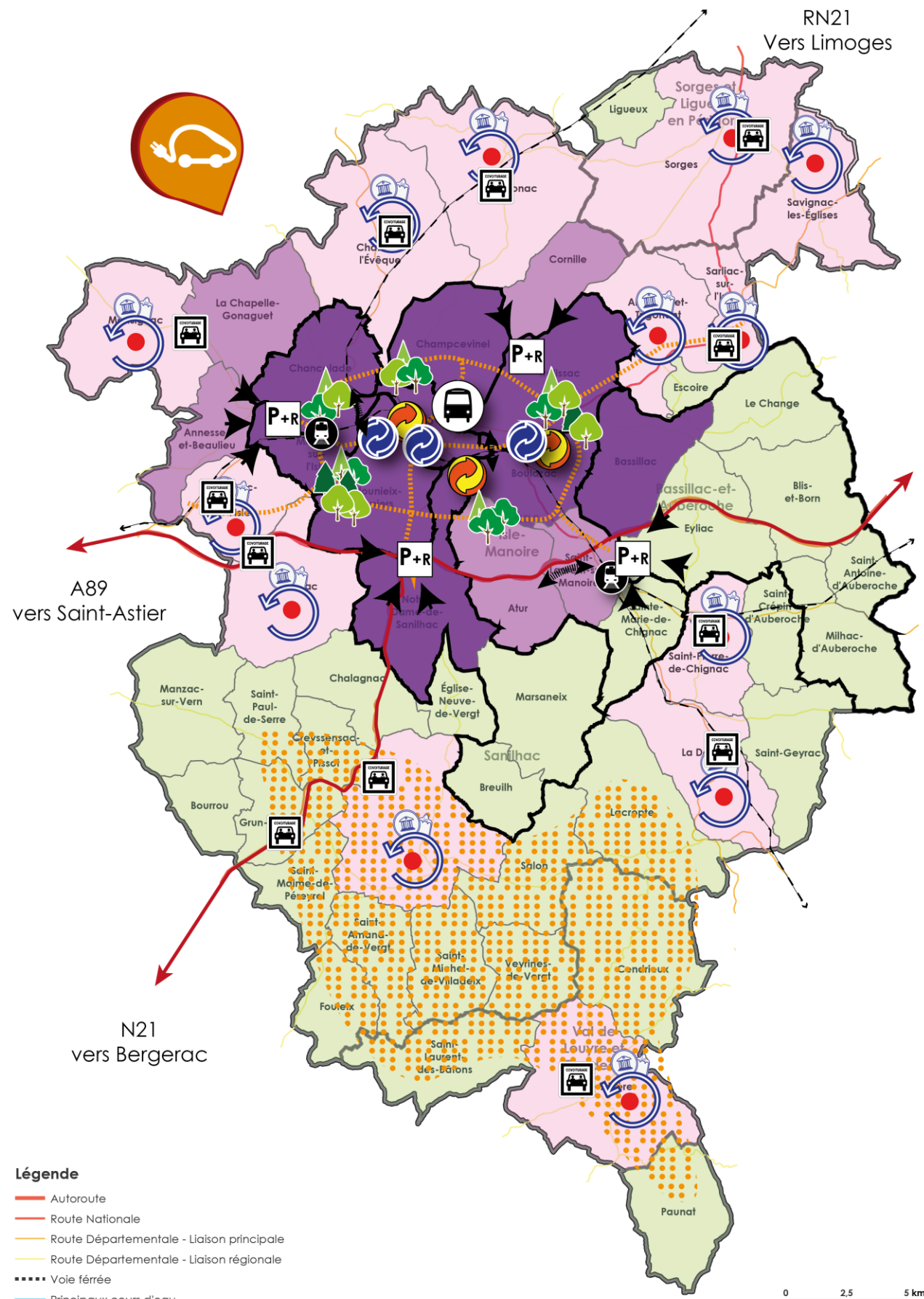
Par ailleurs, les nouvelles mobilités, dites alternatives et citoyennes, telles que le covoiturage spontané, l'autopartage mais aussi l'accompagnement et l'accès aux services de mobilité pour les personnes en insertion (sociale ou professionnelle) et les publics dépendants (séniors, jeunes,...), entrent dans le cadre et les objectifs fixés par la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 dite « loi de transition énergétique pour la croissance verte » (LTECV). Ainsi, une des vocations du PLUi sera de :

- Planifier l'aménagement d'aires de covoiturage en priorité sur la base de pratiques existantes (aménagement d'aires informelles) et compléter le maillage du territoire.
- Mettre en lien le développement de l'autopartage (entre particuliers) avec la politique de stationnement (véhicules électriques partagés dans le cadre de programmes immobiliers par exemple).

La diversification des offres de mobilités par la création de services, d'infrastructures dédiées, ou encore le parti pris de valoriser un mode plutôt qu'un autre sur une partie du territoire doit permettre d'engager le développement des pratiques de mobilité plus vertueuses, gages d'une meilleure qualité de vie :

- Pacifier les espaces centraux en portant une réflexion sur les aménagements d'espaces publics, favorisant le partage modal. A ce titre, les projets du pôle d'échange multimodal de la gare de Périgueux et les créations et/ou les modernisations des haltes ferroviaires au sein du Grand Périgueux doivent ainsi contribuer à la diminution des gaz à effet de serre.
- Mettre en œuvre une stratégie de report modal vers les solutions de mobilités alternatives à l'automobile en vue d'améliorer le cadre de vie, en particulier la qualité de l'air en milieu urbain dense.
- Développer d'autres modes de carburant via notamment l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur la voie publique et favoriser leur déploiement dans les constructions nouvelles (activité, logement collectif) afin d'accompagner l'évolution de la structure du parc automobile et des livraisons en ville à moyen et long terme, et canaliser les usages pour les rendre plus efficient et moins impactant.
- Accompagner la stratégie de mobilité durable en valorisant, sensibilisant et informant le plus grand nombre sur les dispositifs existants et mis en place.





- Légende**
- Autoroute
  - Route Nationale
  - Route Départementale - Liaison principale
  - Route Départementale - Liaison régionale
  - - - - Voie ferrée
  - Principaux cours d'eau
  - Pôles relais

### Structurer le développement du Grand Périgueux autour d'équilibres territoriaux

*S'appuyer sur une armature territoriale impliquant les composantes urbaines et rurales dans une complémentarité de projets*

- Coeur d'agglomération à développer dans la cohérence et la complémentarité
- Communes sous influence du coeur d'agglomération
- Pôle relais à conforter dans une recherche de mixité fonctionnelle
- Communes rurales

*Une politique de l'habitat favorisant les parcours résidentiels*

- Communes (nouvelles) soumises aux obligations de productions de logements sociaux
- Atteindre 118 000 habitants en 2032
- Décliner l'offre de logements en réponses aux besoins des différentes attentes (locatif, social, personnes âgées, jeunes ménages...)
- Requalifier certains quartiers

*Équilibrer le développement intercommunal pour valoriser les identités urbaines et rurales du territoire*

- Requalifier les espaces commerciaux vers plus de mixité fonctionnelle
- Structurer un maillage des espaces verts et des espaces publics à l'échelle du coeur d'agglomération pour conforter la qualité du cadre de vie
- Nouvelles infrastructures nécessaires à la coordination de nouvelles pratiques de mobilité
- Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs en confortant les commerces, services et équipements

*Développer l'agglomération en s'appuyant sur une intermodalité efficiente*

- Développer un réseau urbain : Bus à Haut Niveau de Service en projet
- Intégrer les territoires péri-urbains dans une logique de rabattement vers les transports en communs
- Offre de Transport à la Demande dans les territoires ruraux en projet
- Planifier l'aménagement d'aires de covoiturage, favoriser l'autopartage
- Adopter une véritable politique cyclable d'agglomération
- Développer les bornes de recharge pour véhicules électriques, notamment lors de constructions neuves

Sources : BD TOPO, © IGN / 2015 - reproduction interdite  
Conception : Metropolis



## **3<sup>ème</sup> AXE : MAÎTRISER ET INTEGRER LE DEVELOPPEMENT**

### **1. VALORISER LA RICHESSE PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **A. S'INSCRIRE DANS UN MODE DE DÉVELOPPEMENT PLUS VERTUEUX EN TERMES DE CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION**

Le PLUI incarne un outil essentiel, dans la traduction des orientations du PLH en particulier, mais également pour la définition d'un développement urbain plus sobre (en matière de logements, de services et d'équipements) à l'échelle du Grand Périgueux. Cela implique :

- La volonté de modérer, réduire et maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.
- Limiter l'étalement urbain et le mitage.
- La volonté de s'appuyer en premier lieu sur les capacités résiduelles du tissu urbain existant (vacance, densification, dents creuses...).
- La nécessité de clarifier les besoins d'espaces dédiés au développement économique par une bonne coordination de la stratégie territoriale.

S'appuyant sur ces orientations, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux s'engage à :

- diviser par deux le potentiel de développement d'urbanisation à vocation d'habitat par rapport à la somme des documents d'urbanisme communaux précédents.
- Modérer sa consommation des espaces naturel, agricole et forestier en utilisant plus de 50% des espaces libres dédiés à l'habitat au sein des zones urbaines existantes.

Afin de conserver des potentialités de développement sur le long terme, des réserves foncières (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à révision, répondront au besoin de flexibilité et d'adaptabilité des projets du territoire dans l'avenir.

#### **B. ACCOMPAGNER UNE AGRICULTURE PRODUCTIVE DE QUALITÉ DANS UNE DIMENSION DE COMPLÉMENTARITÉ ET D'ÉQUILIBRE « URBAIN/RURAL »**

Il est fondamental de laisser à l'économie agricole toute sa capacité de maintien et de développement. Ainsi, la confortation d'une chaîne de valeur économique sur des circuits courts agrobiologiques et pour l'agriculture conventionnelle, le développement de pôles de valorisation et transformation agro-alimentaire, la protection des espaces agricoles et l'atténuation de leur mitage, doivent être visés en priorité au sein du PLUI. Ils représenteront les gages de l'articulation et de la création de valeur ajoutée entre le milieu urbain et le milieu rural.

Cet équilibre traduira la volonté de s'appuyer sur une stratégie économique territoriale visant à :

- Rationaliser et limiter l'expansion urbaine, au profit du maintien des espaces agricoles, à fortiori lorsqu'ils sont exploités économiquement. Cette recherche s'appuiera prioritairement sur les espaces soumis à pression foncière et offrant la meilleure valeur agronomique, en particulier autour de la première couronne agglomérée de Périgueux. Le cas échéant, dans une démarche de responsabilité collective, face aux enjeux de positionnement de nouvelles

potentialités de développement urbain ou économique, des compensations agricoles pourront être proposées.

- Maintenir l'existence d'une agriculture de proximité urbaine en s'appuyant notamment sur la constitution des espaces de maraichage dédiés et protégés comme par exemple à Marsac-sur-l'Isle.

Le PLUi doit afficher une stratégie commune de préservation des identités agricoles et du modèle des grandes cultures et élevages du territoire. Il doit aussi permettre le développement d'une agriculture « biolocale ». Cette stratégie pourra reposer sur des outils règlementaires déployés dans une logique de cohérence communautaire.

### **C. FAIRE DE LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE UN PATRIMOINE COMMUN À PRÉSERVER ET À VALORISER**

Le territoire reconnaît la diversité et la richesse des milieux naturels et forestiers, et *in fine* des paysages, comme un patrimoine à part entière, au même titre que certains édifices remarquables. A l'instar de ce patrimoine « matériel », le Grand Périgueux reconnaît la grande valeur de ce capital écologique et paysager et s'engage à le préserver et à le valoriser durablement.

Le Grand Périgueux souhaite ainsi préserver les continuités écologiques dans toutes leurs diversités (boisées, humides, thermophiles, « bocagères »...), et sans se résumer aux seules sous-trames identifiées à l'échelle de la région (Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine) ou encore aux zonages environnementaux (ex : sites Natura 2000, ZNIEFF...).

Le PLUi propose des zonages et règles d'urbanisme adaptés qui permettent de concilier maintien de la fonctionnalité écologique du territoire et pérennité des activités productives, notamment agricoles et forestières : une agriculture vivante et une gestion forestière naturelle (patrimoine et paysage) productive (exploitation) doivent être des facteurs importants qui contribuent à la pérennité d'une Trame Verte et Bleue riche et diversifiée. Ainsi, il conviendra d'identifier les boisements existants dont la qualité et la fonction justifie un classement particulier.

La Trame Verte et Bleue ne se résume pas aux espaces ruraux : le pôle urbain périgourdin s'inscrit dans la logique des continuités écologiques et cherche à (re)tisser une Trame Verte et Bleue urbaine, complémentaire des secteurs ruraux. A cet effet, l'urbanité devient ici le support d'expression de la nature en ville, et a pour corollaire la recherche d'une perméabilité écologique accrue au sein des tissus bâtis, que ce soit dans les sites urbains en devenir ou ceux déjà existants, et ce quelle que soit leur vocation (habitat, économie...).

### **D. UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À PRÉSERVER ET VALORISER**

Le territoire est sillonné par de nombreux cours d'eau, relayés par des infrastructures naturelles que sont les zones humides. Le Grand Périgueux entend renforcer la patrimonialité de cette Trame Bleue pour mieux la préserver et la valoriser. A cet effet, le PLUi fixe un éventail de modalités règlementaires et opérationnelles (en termes d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, des eaux de ruissellement, de gestion des abords des cours d'eau et zones humides...) afin de proposer un développement urbain respectueux de la sensibilité environnementale de ces milieux vulnérables... et en lien avec les territoires situés en aval.

Le territoire poursuit sa politique de mise en valeur des cours d'eau visant à faire de ces composantes naturelles des éléments forts de l'aménagement du territoire (mobilités douces, haltes nautiques notamment) et de l'effet vitrine qu'ils génèrent à la fois pour le tourisme, les loisirs et le cadre de vie.

### **E. UN PATRIMOINE PAYSAGER À PARTAGER**

Il s'agira de sélectionner les espaces à projet urbain, afin de ne pas accentuer le mitage, et améliorer paysagèrement les « atteintes existantes ». Le PLUi doit faire de l'intégration environnementale et paysagère un critère fort de l'aménagement des futures zones à urbaniser, et en fonction des spécificités des différents secteurs paysagers du territoire du Grand Périgueux.

Préservation des espaces naturels et boisés de qualité en tenant compte des âges, types, et qualités de boisements. Compte tenu de la forte déprise agricole, il s'agit de ne pas classer tous les boisements existants de la même manière, notamment pour permettre un retour éventuel à l'activité agricole.

Les points de vue et panoramas sont à préserver aussi bien dans les communes urbaines que rurales comme un patrimoine collectif. Pour les communes urbaines, il s'agit de balcons, de belvédères, voire de coupures d'urbanisation le long des voies, offrant un point de vue collectif sur la vallée de l'Isle, ou sur l'agglomération de Périgueux. Pour les communes rurales, les phénomènes de mitage résidentiel ou par des bâtiments agricoles, sont à encadrer.

Le critère préservation/valorisation des paysages devra prendre le pas sur les développements pavillonnaires isolés et le mitage induit. Sur l'ensemble du territoire, la préservation de la qualité paysagère sera recherchée y compris au sein des zones urbaines, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visant particulièrement à définir des règles spécifiques d'intégration pour les futurs quartiers.

### **F. LE PATRIMOINE LOCAL COMME VECTEUR D'IDENTITÉ ET DE VITALITÉ**

A travers le travail règlementaire inerrant à l'élaboration du PLUi, l'objectif est de révéler et partager les qualités paysagères et patrimoniales du territoire en alternative des modèles « standardisés » d'extension et de renouvellement de l'urbanisation. Il s'agit de prendre en considération le vivier à projets que peut constituer le patrimoine architectural et paysager présent sur l'ensemble du territoire :

- En inventoriant le patrimoine bâti, architectural et paysager pour mieux le connaître et l'appréhender, afin de le mettre en valeur dans le cadre d'éventuels projets de restauration.
- En proposant une complémentarité d'outils règlementaires pour gérer les enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine local (PSMV du Secteur Sauvegardé de Périgueux, SPR, OAP « patrimoine, usage de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,...).
- En limitant la diffusion d'un urbanisme sans caractère propre qui « banalise » les paysages et nuit à l'identité architecturale et paysagère du territoire. Cette volonté se complètera ultérieurement d'une plus grande attention portée sur les modalités d'intégration des enseignes publicitaires (RLPi).
- En autorisant sous conditions, les changements de destination des constructions n'ayant plus de vocation agricole sous réserve d'une possibilité de desserte aux réseaux (y compris en défense incendie), et d'une non atteinte aux capacités de productions agricoles limitrophes.

## **2. QUALIFIER ET REQUALIFIER L'INSERTION URBAINE**

Les développements linéaires banalisants le long des axes d'entrée d'agglomération et les entrées de ville rendues illisibles, doivent faire l'objet d'un encadrement particulier dans le règlement et le zonage du PLUi.

Au-delà du positionnement des extensions d'urbanisation qui seront proposées dans le PLUi, l'adaptation des formes urbaines au contexte doit être privilégiée pour inscrire les projets dans une compatibilité d'intégration avec le patrimoine urbain existant. Lorsque les enjeux le nécessitent, il sera

donc recherché la préservation des morphologies du bâti existant, en développant des modes d'implantation des constructions en cohérence avec le tissu urbain traditionnel plus dense (rapport à l'espace public, hauteurs,...).

Un travail sur les espaces de transition sera mené entre les secteurs affectés aux activités et à l'habitat, mais aussi entre zones agricoles, forestières ou naturelles et zones urbaines. Ces zones tampons seront conçues avec un effet paysager pour intégrer les développements urbains.

Une attention particulière sera portée à l'insertion et à la gestion de l'impact paysager des installations de production d'énergies renouvelables, que l'on ait affaire à des projets photovoltaïques au sol, photovoltaïques sur bâtiments ou d'autres sources (méthanisation, petit hydraulique...).

Enfin, une recherche de qualité doit également se lire dans toutes les approches du paysage. C'est pour cette raison que le Grand Périgueux s'est engagé dans la réalisation d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi), prescrit par délibération du 1<sup>er</sup> juin 2017, qui doit fortement contribuer à améliorer dans le temps la perception des espaces.

### ***3. S'INSCRIRE DANS UN PROJET RESPONSABLE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES CONNUS***

#### ***A. RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS***

Les risques naturels existants et réglementés doivent être pris en compte : encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, notamment à travers les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI), de même pour toutes les autres servitudes existantes (zones de bruits, zones de ruissellement connues, retrait et gonflement des argiles, risque tectonique, risque incendie, risques liés aux carrières et cavités souterraines,...).

Le PLUi permettra d'assurer principalement l'encadrement stricte de l'urbanisation au sein du massif forestier et de la gestion des interfaces urbanisation/forêt vis-à-vis du risque incendie ainsi que la prise en compte des mouvements de terrain et aléas retrait-gonflement des argiles.

#### ***B. S'ATTACHER AU BON FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE***

Le PLUi prendra en compte la présence de l'eau et les risques inondations dans la stratégie d'aménagement en adoptant des modalités de développement et de gestion différenciées suivant le niveau d'équipements, le niveau de services et le niveau de l'aléa des secteurs concernés, de façon à réduire la vulnérabilité du territoire :

- Préservation voire restitution d'un espace d'expansion aux rivières et aux cours d'eau, en assurant la libre circulation de l'eau dans les zones non habitées ou très peu denses.
- Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des fils de l'eau (cours d'eau, fossés) ou mise en œuvre de mesures de compensations, afin de favoriser leur rôle de régulation lors des épisodes de crues, et leur rôle de corridor écologique.
- Atteinte du bon état global des masses d'eaux superficielles dans la stratégie d'aménagement, en poursuivant les efforts engagés pour optimiser progressivement son système d'assainissement collectif dans la perspective de la croissance démographique prévue à l'horizon 2032 et des changements climatiques en cours.
- Affirmer l'assainissement non collectif comme une filière prioritaire par rapport aux extensions de réseau d'assainissement collectif et parallèlement poursuivre la mise en conformité du parc d'assainissement autonome existant.



- Limitation de l'artificialisation des sols et mise en œuvre de solutions compensatoires dans les projets publics et privés et dans l'aménagement des espaces publics (noues, plantations de pleine terre, récupération des eaux, etc.) pour favoriser la gestion aérienne des eaux de pluie.
- Dans le cas de réutilisation de sites déjà aménagés et de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, non aggravation du ruissellement en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales au sein des parcelles ou des opérations.
- Garantie de la qualité du traitement des eaux de pluie pour éviter tout rejet dans le milieu naturel dont la qualité serait insatisfaisante.

### **C. MAITRISER LA QUALITÉ DE L'EAU ET SA CONSOMMATION**

Afin de répondre aux besoins en eau potable du Grand Périgueux à l'horizon 2032 et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), la politique d'économie d'eau, de mise en œuvre de ressources de substitution et de préservation des ressources sera poursuivie afin que la croissance démographique prévue n'entraîne pas d'augmentation des prélèvements dans les nappes déficitaires et à l'équilibre. Pour contribuer aux efforts de la communauté d'agglomération, le PLUi prévoit :

- La préservation des lieux de captage et amélioration des dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité.
- Travailler à un développement urbain regroupé afin d'optimiser les réseaux existants (limiter les pertes potentielles sur les réseaux).

### **D. MAÎTRISER LA GESTION DES DÉCHETS**

Afin d'apporter une réponse efficace aux problématiques de gestion des déchets inertes sur le territoire, deux sites doivent être identifiés pour centraliser à l'échelle de l'agglomération leur traitement. Ces deux sites doivent bénéficier d'un meilleur ciblage dans les années à venir afin d'assurer la bonne destination des déchets selon leur nature.

Le PLUi intégrera également les politiques d'aménagement et de recomposition de certains espaces publics visant à « gommer » l'impact des conteneurs de déchets dans le paysage urbain.

## **4. INTÉGRER LE GRAND PÉRIGUEUX DANS L'OBJECTIF DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

Le PLUi intègre le Plan Climat Air Energie Territorial. Les objectifs du PCAET sont :

- d'atténuer les impacts du territoire sur le climat (par la limitation de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre...);
- d'adapter le territoire du Grand Périgueux au changement climatique (adaptation des pratiques agricoles, adaptation progressive de l'habitat, des aménagements,...).

### **A. ACCÉLÉRER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE**

Le Grand Périgueux profite du contexte favorable dans lequel il évolue pour poursuivre le développement des énergies renouvelables. Il s'agit là d'accorder une place plus importante à celles-ci dans le mix énergétique, sans toutefois porter atteinte au capital environnemental et paysager local. Le territoire entend ainsi se saisir de l'opportunité que constitue le PLUi pour définir une politique commune et partagée sur les énergies renouvelables, et qui trouvera des réponses adaptées tant

règlementaires qu'opérationnelles, et aussi bien dans les futures zones à urbaniser que dans le tissu existant (exemple : requalification urbaine).

A ce titre, des outils règlementaires, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront promouvoir les installations de productions d'énergies renouvelables et les principes d'une architecture bio-climatique dans le respect d'une intégration urbaine.

Plusieurs sites bénéficient d'un ciblage pour contribuer à la fourniture en énergie du territoire : La Chapelle-Gonaguet, Eyliac / Milhac-d'Auberoche, Saint-Antoine-d'Auberoche notamment.

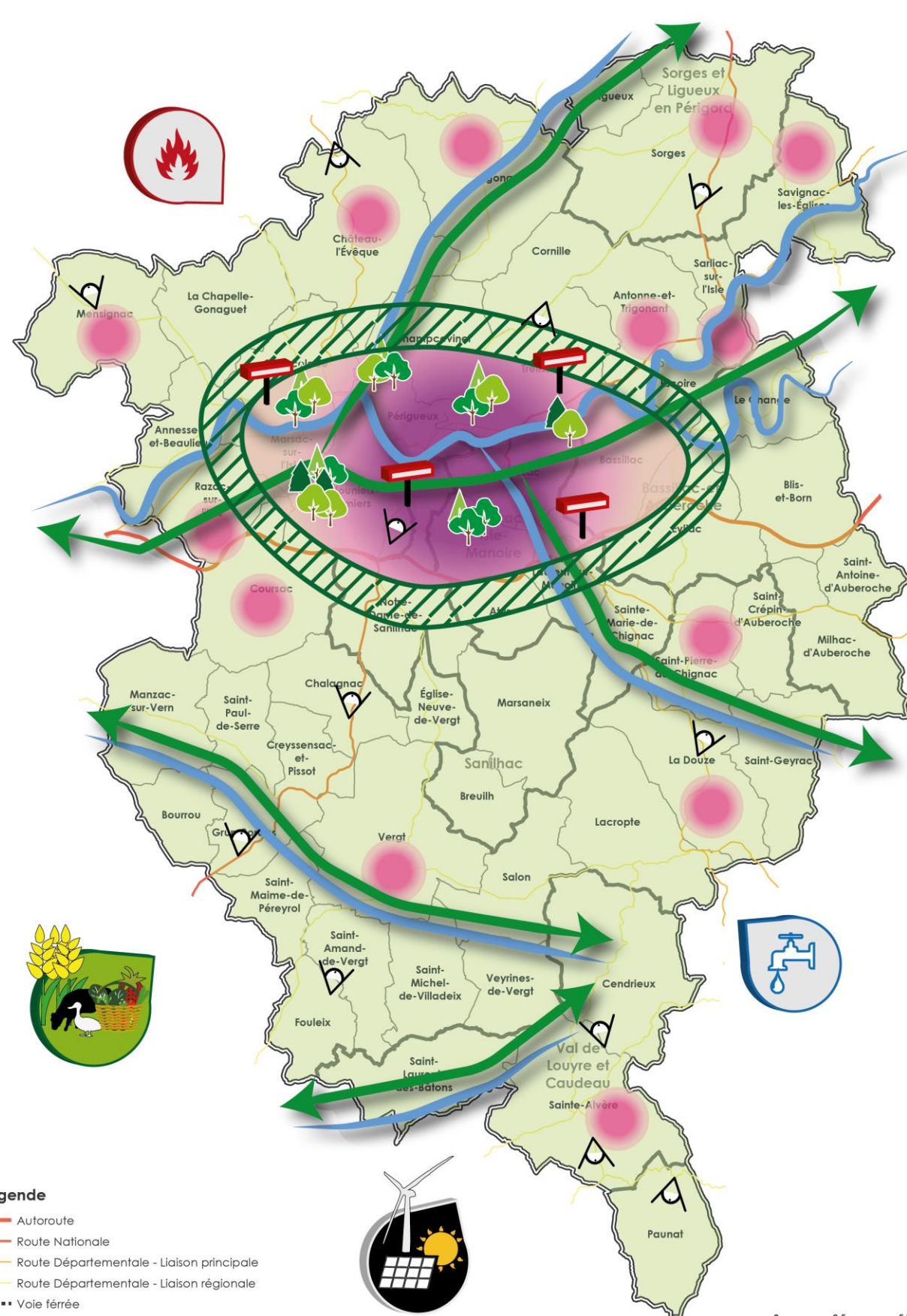
De plus, le développement d'installations de productions d'énergies renouvelables pourra être envisagé lors de reconversion de certains sites spécifiques (décharges, anciennes carrières...).

### ***B. LIMITER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE, LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE***

En cohérence avec l'élaboration du Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET), le Grand Périgueux vise à une réduction des émissions de gaz à effet de serre produits sur le territoire :

- Par l'augmentation de 50% de la production d'énergie renouvelable et de récupération d'ici à 2032.
- Par l'habitat, en favorisant la production d'énergie renouvelable comme vu précédemment mais aussi en limitant les îlots de chaleur urbains par la limitation de l'artificialisation des sols et le développement d'une nature en ville, par une meilleure gestion des eaux pluviales permettant de « retenir » l'eau en ville. Par ailleurs, le Grand Périgueux se donne des objectifs de rénovation de logements.
- Par les déplacements, en développant une offre de transports collectifs et les aménagements nécessaires aux modes actifs, mais aussi en assurant une gestion plus responsable du transport de marchandises (fret ferroviaire, circuits-courts). Le Grand Périgueux se donne des objectifs de réduction de la part modale des véhicules thermiques.
- Par l'agriculture, en favorisant le développement d'une chaîne de production agricole territoriale : production (promouvoir les techniques culturales à faible impact,...), transformation (méthanisation,...), commercialisation dans une recherche d'une certaine autonomie alimentaire limitant les importations en favorisant les produits locaux, en cohérence avec les objectifs du Plan Alimentaire Territorial.





**Légende**

- Autoroute
- Route Nationale
- Route Départementale - Liaison principale
- Route Départementale - Liaison régionale
- Voie ferrée
- Principaux cours d'eau



0 2,5 5 km

Sources : BD TOPO. © IGN / 2015 - reproduction interdite  
Conception : Metropolis

**Maitriser et intégrer le développement du Grand Périgueux**

*Valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et environnementale*

- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation en favorisant le renforcement des centralités locales
- Conforter la chaîne de valeur de l'économie agricole :
  - circuits-courts et agrobiologiques,
  - développement de pôles agro-alimentaires
  - agriculture conventionnelle
- Maintenir une agriculture de proximité urbaine en particulier dans les secteurs soumis à pression foncière
- Trame Verte : préserver les continuités écologiques (boisées, humides, bocagères...)
- (Re)Tisser une Trame Verte et Bleue urbaine : la nature en ville
- Trame Bleue : préserver et mettre en valeur les cours d'eau supports de l'aménagement du territoire (tourisme, mobilités...)
- Préserver les points de vue et panoramas

*Qualifier et requalifier l'insertion urbaine*

- Limiter le développement urbain linéaire, requalifier les entrées de ville, assurer l'intégration paysagère et urbaine des constructions

*S'inscrire dans un projet responsable face aux risques et nuisances connus*

- Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque d'inondation
- Encadrer strictement l'urbanisation au sein du massif forestier face au risque incendie et assurer la gestion des interfaces ville/forêt
- S'attacher au bon fonctionnement du réseau hydrographique :
  - Préserver la fonctionnalité des cours d'eau
  - Adapter le réseau d'assainissement collectif et de traitement des eaux pluviales
  - Poursuivre la mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome
  - Préserver les lieux de captage

*Contribuer à la lutte contre le changement climatique*

- Poursuivre le développement des énergies renouvelable en portant une forte attention à l'intégration paysagère des installations de production