Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Version pour débat – 24 novembre 2024

Communauté de communes
PERIGORD LIMOUSIN

SOMMAIRE

1. Une qualité de vie, rurale et authentique, préservée et revendiquée .. 3

1.1. Le cadre de vie, atout majeur du territoire 3

1.2. Périgord-Limousin, un territoire d'expérimentation de « nouvelles ruralités »..... 4

1.3. La sobriété et la souveraineté (autonomie et relocalisation) 5

1.4. Les mobilités du quotidien : douces, actives, alternatives et collectives 6

2. Un développement soutenable 7

2.1. Renouer avec la croissance démographique pour asseoir la vitalité et la redynamisation du territoire Périgord-Limousin et de ses centralités 7

2.2. Poursuivre et accompagner la reconquête du parc vacant et dégradé des centres-bourgs 8

2.3. Améliorer la qualité de vie des habitants et l'attractivité du territoire en diversifiant l'offre résidentielle et en accompagnant le développement des équipements et des services..... 10

2.4. Une économie durable de proximité : favoriser le développement de tous les éléments constituant l'économie locale afin d'affirmer une plus grande autonomie du territoire 11

3. Un environnement protégé pour mieux faire face au dérèglement climatique..... 17

3.1. Une biodiversité et des milieux naturels préservés. 17

3.2. S'adapter et lutter contre la dérive climatique et les risques présents sur le territoire..... 19

4. Un développement maîtrisé, reposant sur l'axe de la RN21, la ville-centre de Thiviers et un réseau de pôles, de villes-portes et des « micro-bassins de vie »..... 21

4.1. L'axe de la RN21 : colonne vertébrale du territoire Périgord Limousin 21

4.2. Faire émerger un réseau de « villes-portes » afin de structurer les franges du territoire et les « micro-bassins de vie »..... 22

4.3. Déclinaisons démographiques : un développement visant à renforcer l'armature du territoire Périgord-Limousin 24

5. Les objectifs chiffrés 26

5.1. Les constats : le foncier consommé ces dernières années et l'objectif de consommation foncière 26

5.2. Les besoins d'accueil chiffrés du projet de développement..... 27

5.3. Les capacités de réinvestissement urbain et de densification urbaine 28

PREAMBULE

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Les orientations générales de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont issues de la synthèse :

→ du diagnostic territorial du PLUi et ses enjeux
→ du « projet de territoire » de la Communauté de Communes Périgord-Limousin (CCPL)
→ des échanges en ateliers et réunions (élus, habitants, acteurs locaux, Personnes Publiques Associées…)
→ des éléments du SCOT** Périgord Vert
→ de note d'enjeux de l'État et autres apports de personnes publiques associées

** Schéma de Cohérence Territoriale

1. Une qualité de vie, rurale et authentique, préservée et revendiquée

1.1. Le cadre de vie, atout majeur du territoire

« Périgord Vert – Périgord Limousin : Pays de l'arbre et de l'eau », telle est l'image de marque du territoire. Ce cadre de vie calme et agréable au quotidien est plébiscité par les habitants et prisé par les nouveaux arrivants (néoruraux, jeunes retraités…). Le territoire se démarque aussi par son offre « gratuite » de loisirs de plein air diversifiés (rando, vélo, pêche, chasse, baignade…), également attractive pour des touristes en quête de tranquillité, d'authenticité, de nature et de terroir.

Pour autant, ces paysages sont sensibles et l'équilibre est fragile entre préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, garants de la qualité de ce cadre de vie, et développement urbain ou économique souvent synonyme de banalisation des paysages (architecture standardisée ou importée) et d'artificialisation des sols.

L'enjeu du PLUi est donc de réenchanter les bourgs et de réhabiliter l'existant (bâti vacant, friche urbaine ou économique…) autant que d'engager l'aménagement de terrain « vierge », afin de conjuguer valorisation du patrimoine bâti avec préservation du patrimoine naturel. Cela se traduit notamment par :

➔ **Prendre en compte la qualité des paysages emblématiques et du quotidien dans la définition des zones constructibles.**

➔ **Réaménager/végétaliser les espaces publics.**

➔ **Conserver et valoriser la vocation conviviale de nos bourgs et nos villages, comme lieux de rencontres, d'échanges, tissant le lien social et intergénérationnel pour une ruralité affirmée**

- ➔ **(Ré)aménager les zones d'activités le long de la RN21 pour améliorer leur intégration paysagère, tout en maintenant une vitrine qualitative et valorisante aux entreprises présentes ou futures** (mettre plutôt à l'arrière les zones de stationnement, stockage, déchets… et végétaliser).
- ➔ **Aménager des lisières urbaines qualitatives pour mettre en valeur les entrées de bourg, circonscrire le développement urbain et créer une zone tampon entre bâti et zones agricoles** (bruit, produits de traitement, épandages…) **ou zones boisées** (risque incendie) **ou zones naturelles** (biodiversité, zone inondable, écrin paysager…).

1.2. Périgord-Limousin, un territoire d'expérimentation de « nouvelles ruralités »

Le triptyque habitat – emploi – vie sociale, dont l'emboîtement géographique caractérisait le territoire Périgord-Limousin jusque dans les années 1970, s'est progressivement délité sous l'effet conjugué :

- D'un recentrage de la croissance des emplois sur le territoire du Grand Périgueux, des années 1960 jusqu'à la crise économique de 2008 ;
- Du desserrement démographique et résidentiel de l'agglomération de Périgueux, qui a notamment bénéficié à la frange sud du territoire Périgord-Limousin entre 1999 et 2013 ;
- D'une mobilité et d'une dépendance accrue à la voiture, avec pour corollaire un élargissement et une atomisation des territoires pratiqués par les habitants, largement conditionnés par les trajets domicile-travail.

Bien que ce schéma prévale encore sur le territoire Périgord-Limousin, force est de constater que des « signaux faibles » émergent depuis la fin des années 2000, traduisant l'entrée progressive du territoire dans **un nouveau cycle de développement fondé sur la proximité et la valorisation des ressources locales**. Le territoire tend en effet à devenir un laboratoire vivant d'initiatives, de projets nouveaux et de modes de vie hybrides, contribuant à façonner un nouveau visage de la ruralité.

Croissance de l'économie sociale et solidaire, création de ressourceries, développement du sport et des loisirs de pleine nature, multiplication des projets agroécologiques (écocentre de Saint-Pierre-de-Frugie, permaculture, fermes pédagogiques…), montage d'opérations d'habitat partagé (comme à Miallet) ou de « petites unités de vie » pour les personnes âgées (Jumilhac-le-Grand, Saint-Jory-de-Chalais, etc.)… sont en effet autant d'initiatives qui participent à l'animation du territoire et à la redéfinition du rapport que les habitants entretiennent avec celui-ci.

Si cette dynamique s'opère essentiellement à travers des initiatives privées ou communales, la Communauté de Communes Périgord-Limousin entend, à travers son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, permettre à ces projets d'éclore dans les meilleures conditions possibles.

Un tel positionnement suppose notamment de :

- ➔ **Promouvoir un « urbanisme de projet »** offrant la souplesse nécessaire à l'intégration et à la mise en œuvre « chemin faisant » de ces initiatives. En cohérence avec la philosophie portée par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration, il s'agira dès lors de considérer ce PLUi comme un document vivant et non figé, susceptible d'évoluer et de s'adapter à la diversité des projets qui jalonneront demain la vie du territoire ;
- ➔ **Faciliter les changements de destination du bâti existant**, considérant que le réinvestissement du patrimoine bâti – qu'il soit agricole ou non – constitue bien souvent une dimension à part entière des projets en question et l'un des préalables à leur réalisation ;
- ➔ **Accompagner la mutation des aspirations et des pratiques en matière d'emploi et de travail,** en développant notamment les services associés au télétravail (déploiement de la fibre et du très haut débit, espaces de coworking, communication sur l'offre existante…) ;
- ➔ **Renforcer les conditions d'accueil et faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et des porteurs d'initiatives** à travers la valorisation de leurs projets et la mise en synergie de ces derniers avec les dispositifs existants aux échelons communaux et intercommunaux ;
- ➔ **Soutenir les initiatives contribuant à l'animation de la vie locale et au développement du lien social :** soutien à la vie associative et aux

événements culturels et sportifs, accompagnement des projets d'habitat partagé et/ou intergénérationnel, conception des espaces publics des centres-bourgs comme des lieux de vie, d'animation et de rencontre, soutien au fonctionnement des équipements culturels, enfance-jeunesse et sportifs, etc.

➔ **Autoriser et encadrer les différents types d'habitat alternatif pour les résidences principales, secondaires, comme touristiques.** De nouveaux modes d'habiter pourront être autorisés sur le territoire (sous certaines conditions). Il pourra s'agir de maisons en bois, en paille, semi-enterrées, bioclimatiques ou passives, de yourtes, roulottes, cabanes dans les arbres, etc., des logements auto-construits, des habitats participatifs…

1.3. La sobriété et la souveraineté (autonomie et relocalisation)

- **Sobriété foncière**

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, adopté en 2020, pose un cadre pour le PLUi et fixe un cap de **neutralité carbone et foncière d'ici 2050**, entre autres. Il est actuellement en cours d'évolution pour intégrer et moduler à l'échelle régionale les objectifs de la loi Climat & Résilience. La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 vient quant à elle confirmer ces objectifs de modération de nos consommations énergétiques, foncières… dans tous nos actes du quotidien, afin d'anticiper dès aujourd'hui **la raréfaction des ressources mondiales et le changement climatique.**

Le SCOT Périgord Vert approuvé le 4 décembre 2024 va intégrer tous les schémas supérieurs (SRADDET, SDAGE…) et les réglementations en vigueur. Le PLUi devra être compatible avec le SCOT applicable.

La sobriété foncière se traduit notamment par la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puis de lutte contre l'artificialisation des sols d'ici à 2050, grâce à un urbanisme plus sobre et circulaire (réoccupation du bâti vacant, réinvestissement des friches urbaines ou économiques, densification des interstices non bâtis…). **Cf. Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière abordés dans le chapitre 5.**

- **Frugalité**

La frugalité est à l'origine la « bonne récolte », celle qui procure des ressources en adéquation avec les besoins du territoire. Pour enclencher cette tendance vertueuse, le PLUi doit s'attacher à accompagner ou ne pas contrecarrer les objectifs suivants :

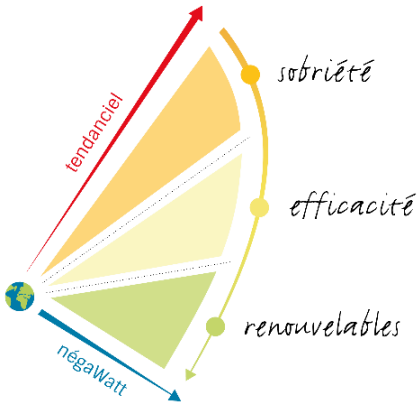
➔ **Préserver/restaurer les ressources naturelles (sol agraire, sous-sol, eau, air, forêt…), et rechercher la sobriété des besoins pour assurer la durabilité des ressources** (éviter l'épuisement des ressources locales, comme mondiales). Selon le SRADDET, les documents d'urbanisme doivent notamment intégrer la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons. **cf. chapitre 3.2.**

➔ **Relocaliser et diversifier l'alimentation** (productions agricoles locales de qualité) **pour une souveraineté alimentaire du territoire, cf. Projet Alimentaire Territorial du Parc Naturel Régional Périgord Limousin + chapitre 2.4.**

➔ **Accompagner la filière bois locale et durable pour tous les usages du quotidien (se loger, se chauffer…), cf. chapitre 2.4.**

➔ **Réduire les déchets ultimes par la réparation/réemploi/recyclage des biens plus utilisés et la valorisation des biodéchets (compost, méthanisation).**

- **Transition énergétique**



©Association négaWatt - www.negawatt.org

Le PCAET* de la Communauté de Communes incite fortement à :

➔ **Réduire les consommations d'énergie, tous secteurs confondus.**

➔ **Soutenir les rénovations et constructions à haute efficacité énergétique, ainsi que les conversions de systèmes de chauffage les plus polluants en accompagnant en particulier les ménages en situation de précarité énergétique.**

➔ **Développer la production et la consommation d'énergie renouvelable notamment collective, publique et/ou citoyenne.**

➔ **Concilier les énergies renouvelables diversifiées et locales avec la sobriété foncière et la biodiversité** (en privilégiant l'équipement des surfaces bâties ou artificialisées/dégradées).

Au niveau des bâtiments, l'efficacité énergétique passe par la compacité des volumes, le bioclimatisme, l'isolation thermique, l'éclairage naturel, l'emploi de matériaux bio ou géo sourcés locaux, la réduction de la pollution lumineuse intérieure et extérieure…

L'environnement local joue également un rôle majeur dans la captation du carbone émis localement : la terre et le climat sont intimement liés. L'agriculture est à la fois responsable, victime et porteuse de solutions. Les sols naturels, agricoles et forestiers sont un réservoir important de carbone. Leur affectation à des pratiques qui renforcent ce stockage du carbone, comme le pâturage, l'agroécologie ou encore l'agroforesterie, est déterminante. Eviter leur artificialisation, qui limite cette capacité de stockage, est donc crucial.

1.4. Les mobilités du quotidien : douces, actives, alternatives et collectives

Afin de mettre en œuvre une réelle politique de mobilités durables, la collectivité doit aborder de façon globale et transversale l'ensemble des solutions locales envisageables, dans une optique de multimodalité et d'intermodalité. Pour cela, le PLUi participera à :

➔ **Renforcer l'offre, l'accès et l'attractivité des transports en commun sur le territoire**, en lien avec la politique mobilité régionale (TER, cars). Le transport voyageur doit être conforté, voire amélioré au niveau des gares de proximité. La multimodalité des gares doit être mise en œuvre par l'aménagement de stationnements multifonctionnels, la mise en synergie des différents modes de déplacement, la promotion des modes doux.

➔ **Donner la priorité aux mobilités actives (marche, vélo) dans l'espace public.** Un schéma intercommunal piéton et cyclable pourrait être élaboré afin de relier les différents villages entre eux, de sécuriser les trajets partagés avec les véhicules à moteur et d'aménager des itinéraires (ou tronçons) en site propre, pour que les déplacements doux soient quotidiens et non réservés aux loisirs et aux vacances.
L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile sera à rechercher (enjeu du SRADDET).

➔ **Limiter la place des véhicules les plus polluants et des voitures individuelles en centre-bourg**, en privilégiant les arrêts minute, les places

* Plan Climat Air Energie Territorial

PMR, les arrêts de bus et les emplacements vélos à proximité immédiate des commerces et services privés et publics. Les autres besoins de stationnement doivent être éloignés des cœurs de bourgs par l'aménagement d'espaces qualitatifs et végétalisés disposant de bornes de recharge électrique notamment, situés en entrée de bourg, près des axes de circulation importants et/ou des gares (mutualisables avec des places dédiées au covoiturage).

➔ **Se déplacer moins, mais mieux** en rapprochant les zones d'habitat et d'emploi des activités, commerces et services de première nécessité, et en soutenant les initiatives locales de commerces et services ambulants (épicerie, bibliothèque, soin et aide à domicile…) pour aller vers les habitants non ou peu mobiles ou isolés.

2. Un développement soutenable

2.1. Renouer avec la croissance démographique pour asseoir la vitalité et la redynamisation du territoire Périgord-Limousin et de ses centralités

A / Accueillir environ 30 nouveaux habitants chaque année

Malgré une période de stagnation de sa population entre 1999 et 2008, le territoire Périgord-Limousin est confronté, à l'instar d'une grande partie du Périgord Vert, à une déprise démographique structurelle, avec notamment une perte de 50% de sa population depuis le début du XXème siècle. Il n'en demeure pas moins attractif sur le plan résidentiel ; en témoigne notamment son solde migratoire, qui reste positif et tend même à s'accroître depuis les années 2000.

Ces trois dernières années, des « signaux faibles » sont venus corroborer cette attractivité : croissance des transactions immobilières depuis 2017*, réduction de la vacance résidentielle dans les centres-villes / centres-bourgs**, croissance de l'emploi salarié***, etc. Certaines communes, engagées dans des démarches de comptage multiples (recensement, adressage…), indiquent d'ailleurs que ce frémissement se traduit par une légère hausse de population, même si aucune donnée « homogène » n'est encore disponible à l'échelle de l'ensemble du territoire.

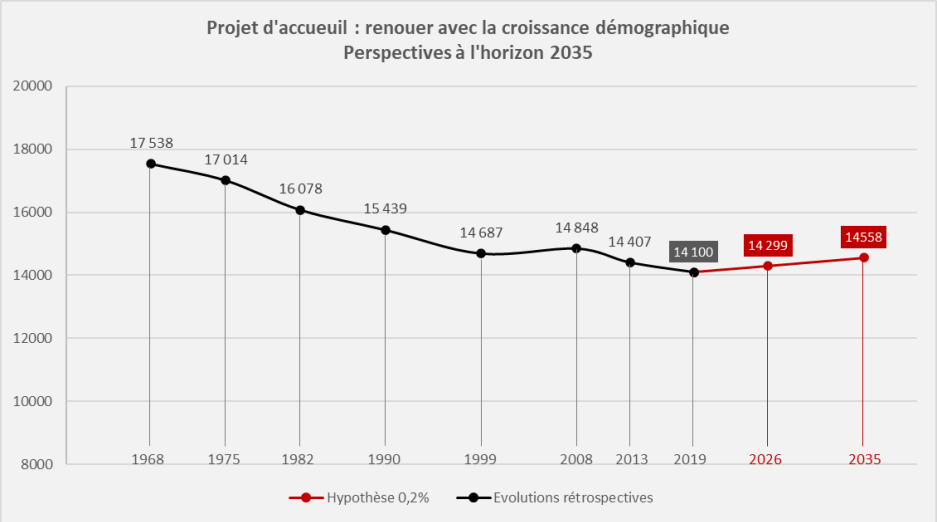
La Communauté de Communes Périgord-Limousin entend ainsi baser son PLUi sur des perspectives de développement à la fois optimistes, mesurées mais suffisamment ambitieuses pour « activer » la revitalisation des pôles et des centres-bourgs du territoire.

* Sources : DVF - 2021

** Sources : mise à jour des données LOVAC 2020 par les communes – repérages de terrain effectué en 2022.

*** Sources : ACOSS – URSSAF, 2021.

Il s'agira donc de prendre comme cap un rythme de croissance démographique annuel moyen de 0,2%, soit un gain moyen de 29 habitants par an.



B/ Produire 62 logements par an tous gisements confondus

L'évaluation des besoins en logements tient compte des perspectives démographiques fixées par la collectivité mais aussi des besoins liés au maintien de la population (le « point mort »). Sur ce dernier point, la Communauté de Communes a établi les hypothèses et les objectifs suivants :

Hypothèses	Justifications	Taux retenus
Le desserrement des ménages se poursuit mais ralentit	Une tendance déjà à l'œuvre Des ménages déjà plus petits que la moyenne nationale (2,0 contre 2,2) Une volonté d'accueillir des familles	**1,9 personnes par ménages en 2035** (contre 1,8 si application du taux de desserrement enregistré jusqu'à aujourd'hui)
La part des résidences secondaires se maintient	Le tourisme, un gisement économique non négligeable Un segment immobilier trop spécifique pour capter des résidents permanents	**17% de résidences secondaires en 2035 = 2018**
La vacance est déjà importante, elle ne générera pas de besoins particuliers	Marché détendu niveau de vacance déjà important (12,6%) Bien que le taux de vacance décroit à partir des années les années 2010	**Intégrer le potentiel de reconquête des logements vacants**
Le renouvellement du parc s'opère aux rythmes habituellement observés	Des divisions d'immeubles dans certains bourgs, mais une dynamique post-covid propice au réinvestissement du parc ancien Une restructuration d'îlots / immeubles à prévoir (démolition-reconstruction rue Lamy comprenant 6 log, renouvellement à venir d'une partie du quartier des Chadeaux à Thiviers)	**Poursuivre le renouvellement du parc au rythme observé aujourd'hui (0,1% / an)**

Le cumul des besoins liés aux perspectives démographiques et au renouvellement / maintien de la population suppose de produire 620 logements sur la durée du PLUi 2025-2035, soit une production moyenne annuelle de 62 logements tous gisements confondus (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, constructions neuves).

2.2. Poursuivre et accompagner la reconquête du parc vacant et dégradé des centres-bourgs

A/ Reconquérir environ 6 logements vacants par an en moyenne

L'actualisation récente du repérage par les communes des logements inoccupés a confirmé la tendance à la diminution de la vacance résidentielle, déjà à l'œuvre sur le territoire entre 2008 et 2018. La Communauté de Communes entend soutenir cette dynamique en se fixant comme objectif la remise sur le marché d'environ 6 logements vacants chaque année, soit un volume d'environ 60 logements à réinvestir sur la durée du PLUi (11 ans). Cet

ordre de grandeur pourra être dépassé en fonction des opportunités et des capacités de la collectivité.

La reconquête du parc vacant devra s'opérer de manière privilégiée sur les centres-villes des pôles de Thiviers, Jumilhac-le-Grand et La Coquille, où cette problématique se pose avec plus d'acuité. **Ce réinvestissement du patrimoine bâti vacant devra nécessairement s'inscrire dans des stratégies de revitalisation globales**, activant des leviers multiples (requalification des espaces publics, renforcement de l'offre de services/équipements, revitalisation commerciale et sociale…).

B/ Autoriser environ 4 changements de destination en moyenne chaque année

Le changement d'affectation et d'usage d'un bâtiment dont la vocation était économique représente souvent un levier à travers lequel de nombreux ménages / porteurs d'initiatives vont pouvoir enclencher leur projet. Dans le prolongement des tendances passées, il s'agira dès lors d'autoriser environ 4 changements de destination chaque année (granges, bâtiment artisanal…), sur des bâtiments qui seront repérés dans le plan de zonage.

C/ Amplifier la dynamique de réhabilitation thermique du parc de logements privés et publics

La CCPL a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 1er avril 2021. En matière d'habitat, il s'agit de lutter contre la précarité énergétique, de soutenir la réhabilitation énergétique du parc privé et de mobiliser la filière construction/rénovation sur des pratiques durables (recours aux éco-matériaux locaux, aux énergies renouvelables…).

Le PCAET fixe ainsi un objectif de réduction de 12 % des consommations d'énergies à l'horizon 2030 et la rénovation de 135 logements par an, dont la moitié avec les normes BBC. Pour se faire, il s'est doté d'un programme d'actions structuré en plusieurs orientations stratégiques, avec lesquelles le PLUi s'accorde pleinement :

- ➔ Observer et évaluer la progression de la construction et de la rénovation durable ;
- ➔ Programmer la rénovation du bâti HLM ;
- ➔ Mieux faire connaître les points d'information – conseil en énergie et les aides à la rénovation ;
- ➔ Organiser une série d'ateliers sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale ;
- ➔ Soutenir la réhabilitation du parc ancien privé ;
- ➔ Mobiliser la filière de la construction sur des pratiques durables ;
- ➔ Déployer le dispositif Facilaréno ;
- ➔ Qualifier et améliorer la connaissance des ménages en situation de précarité énergétique.

D/ Poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne

Les travaux conduits dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Happy Habitat » ont permis d'éclairer la compréhension des situations de mal-logement sur le territoire : bien que celles-ci soient moins développées que sur des territoires similaires, force est de constater que cette problématique se pose avec acuité sur certains centres-bourgs tels que Thiviers, où elle se combine avec d'autres difficultés (isolement, précarité et fragilités sociales, conflits de voisinage ponctuels…), ou alors dans des hameaux ou des habitations plus « diffuses ». Le PLUi pourra mobiliser ses outils afin de conjuguer les actions liées à l'habitat et à l'urbanisme : intervention à l'échelle de plusieurs immeubles voire d'un îlot pour restaurer l'attractivité de certains bâtiments, les sortir de la vacance et lutter contre le mal-logement, renouvellement urbain et restructuration foncières / immobilières, actions concomitantes sur les espaces publics.

2.3. Améliorer la qualité de vie des habitants et l'attractivité du territoire en diversifiant l'offre résidentielle et en accompagnant le développement des équipements et des services

La Communauté de Communes souhaite renouer avec la croissance démographique. Pour ce faire, elle devra nécessairement conforter les ingrédients de son attractivité résidentielle. Elle entend ainsi :

A/ Soutenir la diversification de l'offre résidentielle

La dynamique d'accueil dont bénéficie le territoire depuis le début des années 2000 a entraîné une diversification de la sociologie locale. Plusieurs logiques d'installation sur le territoire ont ainsi été mises en évidence : « retour au pays » de jeunes retraités qui ont grandi sur le territoire mais qui font le choix de revenir y habiter par attachement ; « coup de cœur » de jeunes ménages qui souhaitent y développer un nouveau projet de vie, ou de personnes plus âgées tombées sous le charme de son patrimoine et de son cadre de vie ; emménagement de familles primo-accédantes travaillant au sein des pôles voisins (Périgueux, Limoges, etc.) sans toutefois pouvoir acquérir du foncier à un prix raisonnable ; captation de ménages fragiles et sans ancrage dans le territoire dans le parc privé locatif – et souvent dégradé – de certains centres bourgs, etc. Cette multiplication des « situations habitantes », conjuguée au desserrement des ménages et au vieillissement de la population, entraîne de facto une diversification des besoins en logements.

C'est pourquoi le PLUi peut accompagner la volonté de la Communauté de Communes Périgord-Limousin qui souhaite :

- ➔ **Soutenir le développement d'une offre d'habitat adaptée aux personnes âgées et à la perte d'autonomie**, à travers l'accompagnement des projets portés par certaines communes (Miallet, Saint-Jory-de-Chalais, Jumilhac-le-Grand, etc.) et leur essaimage sur le territoire. Il s'agit notamment de déployer une offre intermédiaire entre la solution du maintien à domicile, plébiscitée par de nombreux habitants mais confrontée à des difficultés multiples (renouvellement des effectifs notamment), et l'hébergement collectif tel que les EHPAD ou les RPA ;
- ➔ **Développer les petites typologies de logements (T2/T3)**, dans un contexte marqué par un décalage très marqué entre la taille des logements existants (80% de T4 ou plus) et celle des ménages (75% de ménages d'une ou deux personnes) ;
- ➔ **Développer l'offre locative,** afin de pourvoir aux besoins, identifiés par toutes les communes, des jeunes en décohabitation, des familles en situation de transition (séparation, installation récente sur le territoire en vue d'accéder à la propriété à terme, etc.), ou des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres-bourgs équipés ;
- ➔ **Développer l'offre locative conventionnée**, qu'elle soit portée par un bailleur social ou par les collectivités en direct (logements communaux / intercommunaux), dans un territoire où près d'un habitant sur cinq vit sous le seuil de pauvreté. Il s'agira dès lors de faciliter les opérations programmées, portées par des bailleurs sociaux (La Coquille, Saint-Pierre-de-Côle, etc.) ainsi que les projets futurs, qu'ils soient portés par un opérateur ou par une collectivité ;
- ➔ **Permettre et accompagner les opérations de renouvellement urbain,** en programmant et en facilitant la reconstitution de l'offre amenée à être démolie (comme sur la rue Lamy ou le quartier des Chadeaux à Thiviers) ;

B/ Poursuivre le développement de l'offre d'équipements et de services du quotidien

La Communauté de Communes s'est fixée des objectifs ambitieux en matière d'accueil de population. Pour y parvenir, et pour améliorer la qualité de vie des habitants actuels, **elle entend renforcer son offre de services et d'équipements en matière :**

- ➔ **De petite enfance et d'enfance-jeunesse**, avec notamment la réalisation du projet de pôle Enfance sur Thiviers, l'amélioration de l'ALSH de Jumilhac-le-Grand et la finalisation de la Convention Territoriale Globale avec la CAF ;

- ➔ **D'éducation,** en maintenant notamment le maillage scolaire de la communauté de communes, gage d'attractivité des familles sur l'ensemble du territoire et d'animation des bourgs ;
- ➔ **D'animation de la vie sociale**, avec la définition d'un projet social de territoire, la réflexion sur la création d'un centre social et le soutien aux initiatives susceptibles d'animer les centres-bourgs ;
- ➔ **De sport et de culture**, avec notamment l'agrandissement de la bibliothèque de La Coquille ou encore le projet cinéma sur le quartier de la gare à Thiviers ;
- ➔ **De santé, d'accompagnement au vieillissement et d'accès aux droits.**

L'implantation des nouveaux équipements devra être privilégiée, dans la mesure du possible, sur les pôles structurants et secondaires ou villes-portes afin de consolider l'armature territoriale, de stimuler des synergies avec les services et les commerces existants et de privilégier des lieux « accessibles » et desservis par les transports collectifs.

A l'échelle communale, la création de nouveaux équipements/services s'opérera en priorité au sein ou à proximité directe des centres-bourgs, afin de renforcer l'animation des centralités, en privilégiant notamment le réinvestissement de bâtiments existants. De même, il s'agira de desservir ces nouveaux lieux par des liaisons douces sécurisées et confortables.

Le PLUi et ses outils devront faciliter ces objectifs portés par la collectivité.

2.4. Une économie durable de proximité : favoriser le développement de tous les éléments constituant l'économie locale afin d'affirmer une plus grande autonomie du territoire

A/ Conforter les activités traditionnelles principalement constituées par l'agriculture et la filière bois

Le diagnostic a montré l'importance de ces activités plus traditionnelles pour la qualité de vie du territoire avec, une agriculture plutôt respectueuse de l'environnement, des Appellations d'Origine Protégée (AOP) reconnues, une relative diversité dans les boisements, autant d'éléments fondamentaux tant pour l'activité économique que les qualités paysagères générées.

Pourtant ces activités, qui semblaient jusqu'alors immuables, sont aujourd'hui fragilisées et méritent une attention particulière. En effet, le territoire connait des changements conséquents avec la mutation de l'élevage traditionnel, et des difficultés de reprise des exploitations en l'état, une forêt morcelée qui connaît déjà les effets du dérèglement climatique, et du foncier agricole et forestier régulièrement consommé à des fins d'urbanisation (économie, habitat, photovoltaïque…).

Dans ce contexte et compte tenu des enjeux partagés, la Communauté de Communes entend :

- ➔ **Retrouver les conditions d'une agriculture viable et diversifiée :**
  - Assurer par un classement adapté dans le PLUi, la protection des unités agricoles actives et des secteurs qui présentent un potentiel agricole et/ou des signes spécifiques de qualité (AOP) :
    - Limiter les consommations foncières et délimiter les secteurs d'urbanisation à des fins d'habitat ou de développement économique, dans une logique de moindre impact sur le fonctionnement des exploitations,

- Préserver les unités fonctionnelles,
- Maintenir les distances nécessaires entre les bâtiments agricoles et les zones d'habitation.

- Préserver les unités agricoles actives avec une vigilance accrue pour les exploitations liées à l'élevage tout comme les espaces agricoles à fort potentiel agronomique. Une attention sera accordée au respect d'un périmètre de protection vis-à-vis des bâtiments d'élevage,
- Faciliter tous types d'installation agricole (en lien avec les travaux du CLIT) et favoriser de nouveaux types d'exploitations (développement de circuits courts, de multi-activités…),
- Favoriser en tenant compte des réglementations, le logement sur l'exploitation des nouveaux exploitants agricoles,
- Permettre aux exploitants déjà en place ou à venir une diversification vers l'agrotourisme et/ou le fonctionnement en circuits courts (ateliers de transformation, locaux de vente de produits de l'exploitation…), le développement de labels environnementaux (agriculture biologique…),
- Quand les réseaux et les locaux le permettent, envisager un nouvel usage des bâtiments agricoles abandonnés à des fins artisanales.

➔ **Préserver le massif forestier et favoriser sa mutation afin de soutenir la filière bois locale :**

- Accompagner la mutation du massif forestier dans le cadre de la transition climatique, à la fois comme ressource et patrimoine,
- Protéger le foncier forestier et plus particulièrement maintenir les emprises suffisantes permettant de garantir une meilleure exploitation forestière,
- Favoriser l'usage local des productions sylvicoles, en accueillant et développant les activités de transformation et en accompagnant par les outils du PLUi l'installation des projets de chaufferies bois.
- Favoriser le partage des usages en faisant de la forêt locale (déjà terre de chasse) un élément d'attractivité de loisirs/tourisme pour des expériences natures pédagogiques (cueillette de champignons, découverte des essences...) ou des usages plus classiques (randonnée).

B/ Soutenir l'attractivité touristique et de loisirs, dans un contexte de « tourisme durable », faire de cet atout un secteur économique à part entière

Le territoire bénéficie de nombreux atouts permettant de confirmer son attractivité touristique. Il bénéficie de la dynamique du Périgord Vert, du Parc Naturel Régional (son label et ses actions), d'une offre de loisirs diversifiée et de qualité, géographiquement bien répartie (sites de visite, chemins de randonnée, usages des plans d'eau et rivière, centres équestres, vélorail…), avec une offre de restauration et d'hébergement qui se structure et se qualifie.

Dans ce contexte, les élus locaux considèrent qu'il est important de conforter ce secteur d'activité en favorisant son développement (respectueux de l'environnement) et sa périodicité (ailes de saison). Il convient donc de :

➔ **Poursuivre la valorisation des éléments constitutifs de l'attractivité locale :**

- La préservation et la valorisation du patrimoine naturel comme les plans d'eau, les abords des rivières (l'Isle, la Colle…), les massifs boisés (cf. § précédent), mais aussi des lieux spécifiques pouvant faire l'objet de valorisation et protection comme le Géosite de Saint-Paul-la-Roche, les bonnes fontaines, les sources, les arbres remarquables…
- L'identification et la valorisation du patrimoine agreste, bâti et identitaire de la ruralité du territoire : petit patrimoine qualitatif, sites ou bâtis particuliers (le site ouvrier historique des Castilloux à Nanthiat…), pouvant s'inscrire dans des circuits de randonnées

➔ **Conforter et développer une offre de loisirs déjà présente sur le territoire en privilégiant sa diversification :**

- Permettre et conforter l'offre des activités natures, de promenade, de baignade, de pêche…,
- Accompagner le développement et la mise en réseau d'une offre d'activités sportives (loisirs sportifs comme le canoé, le vélorail, la randonnée sous toutes ses formes),
- Accompagner et faciliter par un zonage adapté la création et/ou l'extension de sites de loisirs et d'accueil touristique (comme le projet de parc animalier de faune locale, de sites de promenade dans les anciens sites de carrière…),
- Accompagner et faciliter un accueil en agro-tourisme,
- Accompagner le développement d'un tourisme industriel (même ponctuel), valoriser la filière cuir dans l'offre locale (cluster cuir…)

➔ **Faire réseau entre les différents éléments d'attractivité du territoire :**

- Raisonner spatialement avec une offre diversifiée de proximité favorisant les modes de déplacements doux,
- Relier par l'usage des modes doux les différents sites attractifs ou axes de loisirs, comme par exemple :
  - La mise en place de boucles de randonnée élargies, desservant les bourgs,
  - La création de jonctions entre les différentes boucles déjà jalonnées du territoire et entre les différents sites attractifs, les gares…,
  - La réalisation de jonctions sécurisées entre les cheminements de loisirs existants (comme la flow vélo par exemple), les centres-bourgs actifs et les sites de visite, les gares…,
  - La création, sur de plus petites distances, de boucles de randonnées « PMR », adaptées aux poussettes (et fauteuils roulants).

➔ **Faciliter, par un règlement adapté le développement, la diversification et la requalification des hébergements à caractère touristique :**

- Faciliter le développement de tous types d'hébergement, en particulier les hébergements atypiques (complémentaires de l'offre existante) souvent associés à des entreprises agricoles,
- Accompagner la revalorisation des hébergements afin de permettre un accueil en aile de saison (hébergements adaptés aussi hors période estivale),
- Soutenir et faciliter la création d'hébergements de groupe pour pèlerins, cyclotouristes, randonneurs…

C/ Favoriser le maintien et l'accueil d'activités sur tout le territoire

Le diagnostic a montré que le territoire bénéficiait d'une infrastructure de commerces et services reconnue de qualité, bien répartie sur le territoire et répondant aux besoins locaux, même si des besoins de revitalisation demeurent.

Parallèlement, la Communauté de Communes offre une économie de production importante, avec des entreprises structurantes, souvent historiques, parfois isolées (pour n'en citer que quelques-unes, l'abattoir, Podowel/Chausse Mouton, Guyenne Papier, Nexo… ou les nombreuses scieries et entreprises de la filière bois…).

Malgré un rebond de l'emploi salarié ces 3 dernières années, il y a peu de demandes d'installation en Zones d'Activités Economiques (ces ZAE sont parfois peu qualifiées) et de nombreuses friches demeurent sur l'ensemble du territoire.

Dans ce contexte, les élus souhaitent mettre en place une stratégie d'accueil, adaptée aux nouveaux besoins de l'économie en tenant compte des contraintes liées au changement climatique :

➔ **Favoriser l'accueil et le développement économique « nouvelle génération » ainsi que « travailler autrement » :**

- Poursuivre le développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire permettant le télétravail, mais aussi l'installation de nouvelles activités à domicile ou dans les bourgs ruraux,
- Accompagner les projets de coworking répartis sur le territoire (comme le Hangar de Thiviers, les Petites Granges de Miallet…),
- Faciliter l'accueil d'apprentis, stagiaires… avec une offre d'hébergement adaptée,
- Favoriser et encadrer le développement des activités économiques existantes, tant dans les ZAE et zones artisanales existantes que pour les unités économiques isolées, qui doivent trouver les moyens de leur maintien et de leur développement dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux alentours, et sans consommer d'espaces nouveaux en excès.

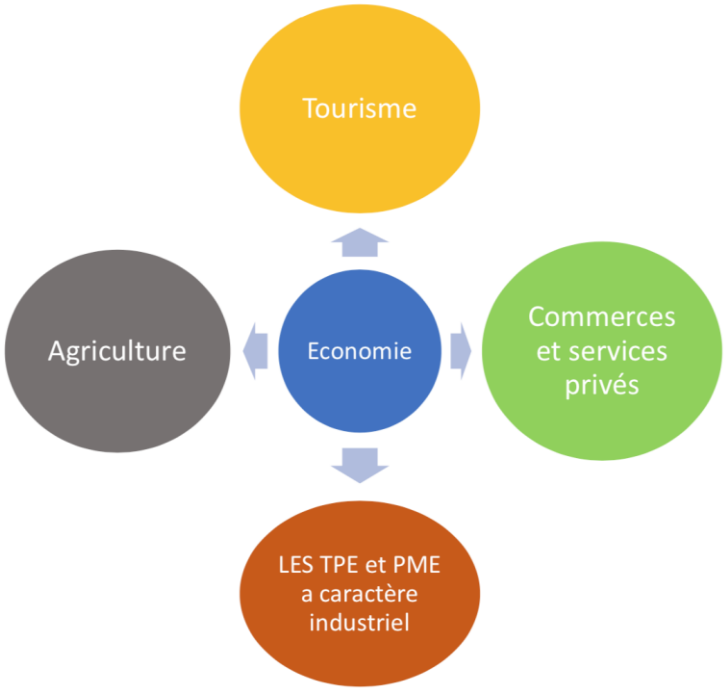
➔ **Pérenniser et conforter les polarités en place, prioriser l'accueil des commerces et services de proximité et à caractère tertiaires dans les centres anciens et centres bourgs, sans oublier la proximité avec les populations du tissu rural :**

- Conforter Thiviers comme pôle principal du Périgord Vert (accompagner la procédure « Petite ville de Demain » en cours) :
  - Y favoriser les installations commerciales de plus de 300 m² ainsi que les équipements structurants de rayonnement intercommunal,
  - Faciliter les liaisons douces entre les pôles de grande distribution et le centre-ville de Thiviers.
- Soutenir l'attractivité du territoire à partir du maintien et du développement des activités de commerces et services dans les bourgs. Une attention particulière sera portée aux bourgs de La Coquille, Jumilhac-le-Grand, Négrondes, Corgnac-sur-l'Isle, Saint-Pierre-de-Côle, Saint-Jean-de-Côle et Miallet, pôles secondaires et/ou villes-portes du territoire, structurant les micro-bassins de vie identifiés,
- Pour l'ensemble des pôles commerciaux et de services existants (y compris Thiviers, déjà cité et l'ensemble des bourgs disposant d'activités économiques commerciales ou de services) :
  - Requalifier les aménagements urbains quand cela s'avère nécessaire,
  - Définir un périmètre adapté de servitude commerciale à inscrire au PLUI (rez-de-chaussée maintenus à des fins économiques),
  - Permettre la reconversion pour d'autres usages des locaux inexploitables à des fins économiques,
  - Favoriser la mise en place d'accueil de commerces non-sédentaires (en particulier dans les communes qui n'ont pas de marché).
- Pour les autres communes du territoire :
  - Si opportunité, conforter ou faciliter l'installation d'activités répondant aux besoins de proximité,
  - Créer des lieux d'accueil d'activités non-sédentaires.

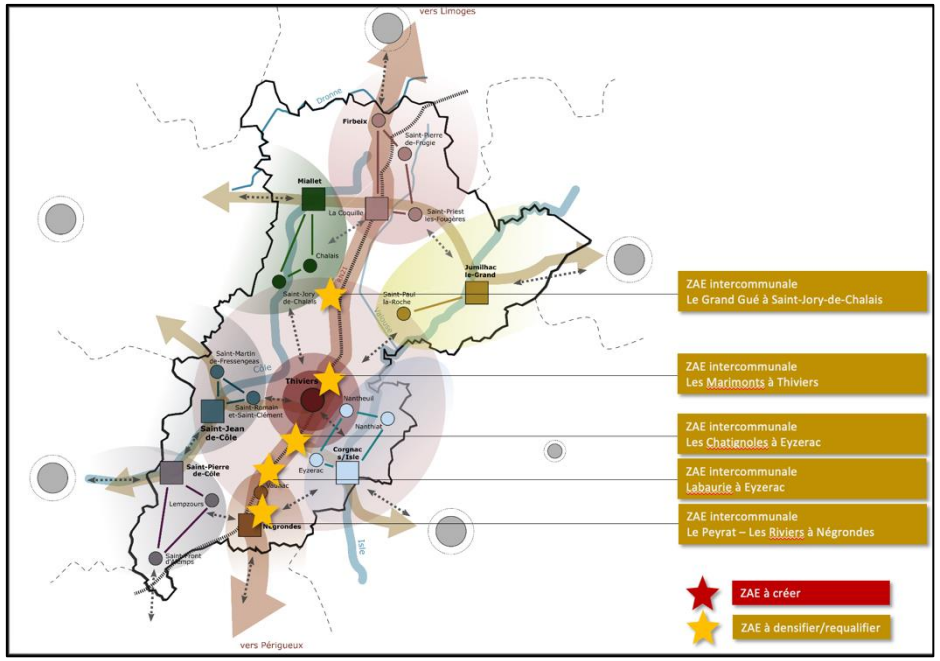
➔ **Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat) sur des sites dédiés répartis sur le territoire :**

- Ne pas prioriser le foncier disponible des ZAE pour l'accueil d'activités commerciales en zones d'activités (en compatibilité avec le DOO et DAACL du SCOT). Revoir les règlements des ZAE existantes afin de se mettre en compatibilité avec le DAACL du SCoT.
- Favoriser la reprise et la requalification des friches économiques :
  - Identifier les friches pouvant avoir un nouvel usage économique,
  - Privilégier leur reprise avant toute nouvelle consommation foncière.
- Requalifier et valoriser les ZAE existantes (en particulier le long de la RN21) :
  - Favoriser leur intégration paysagère,

- Envisager leur densification à des fins d'accueil d'entreprise sans nouvelle consommation foncière.

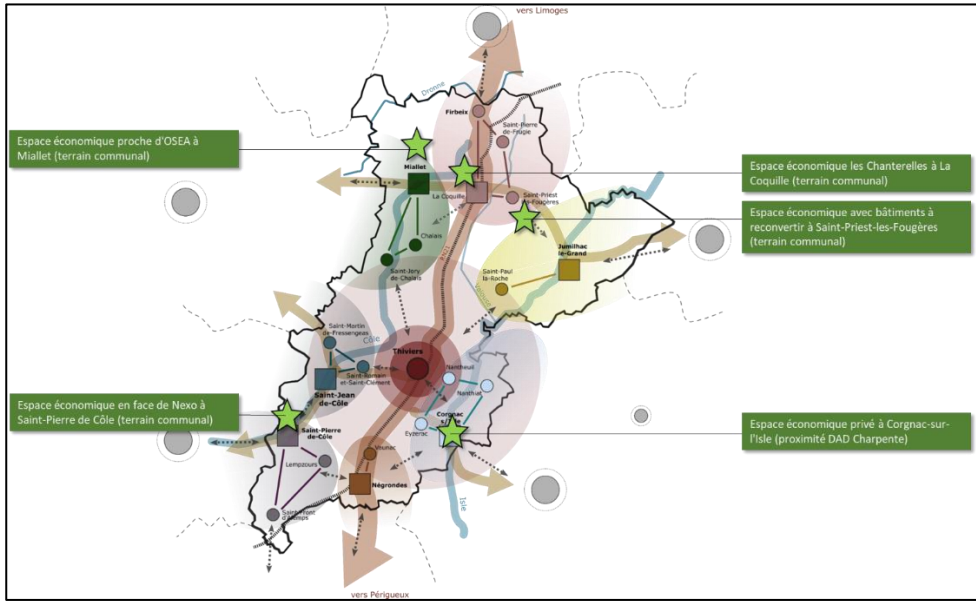


Un accueil à requalifier et à rééquilibrer le long de la RN21



- Compléter et rééquilibrer l'offre locale :
  - Développer un accueil en ZAE au nord du territoire ;
  - Envisager la mise à disposition d'espaces à des fins d'accueil d'activités de proximité, artisanales et de services, dans les bassins de vie identifiés (mise à disposition de terrains sans qu'il y ait nécessairement de création de ZAE).

Des sites de proximité à conforter, pour un accueil artisanal



D/ Encadrer et mieux tirer parti des exploitations des sous-sols et des carrières

De nombreuses carrières sont en exploitation sur le territoire, avec l'extraction de granulat et de galets de quartz ; des gisements et ressources minières sont encore à exploiter et nécessiteront des reconversions qualitatives.

➔ **Dans le respect du schéma régional de carrières et des enjeux du PLUi, un zonage et un règlement adapté identifieront et encadreront les sites existants ou en projet, dans un objectif de gestion-exploitation raisonnée des ressources, respectueuse des enjeux agricoles, environnementaux, de cadre de vie et paysagers identifiés.**

E/ Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le territoire a fait l'objet, ces dernières années, d'installations de centrales photovoltaïques au sol et connait d'autres projets d'installation.

Or, tout en répondant aux besoins de production d'énergie renouvelable (objectifs du PCAET*), un encadrement de ce développement est à envisager afin qu'il ne soit pas consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

➔ **Mieux encadrer l'aménagement des installations photovoltaïques :**

- Favoriser le développement du photovoltaïque sur des espaces déjà bâtis, artificialisés ou pollués :
  - Sur les toitures et en particulier sur les bâtiments à caractères économiques et les équipements publics,
  - Sur les zones de stationnement privées comme publiques avec des ombrières solaires,
  - Sur les sites de carrière en reconversion (si les terres ne peuvent être rendues dans un état acceptable pour la production agricole ou forestière).
- Limiter les installations de projets photovoltaïques au sol sur les espaces agricoles ou forestiers en fonction des niveaux d'enjeux agricoles, environnementaux et paysagers,

* Plan Climat Air Energie Territorial

3. Un environnement protégé pour mieux faire face au dérèglement climatique

Le changement climatique n'est plus à démontrer, avec les événements extrêmes de l'année 2022, il devient réel : vagues de chaleur, déficit pluviométrique, orages violents accompagnés de grêle dévastatrice et pluies diluviennes, incendies, fonte des glaciers, pénurie d'eau potable... Corrélés à l'érosion de la biodiversité, sans précédent dans l'histoire humaine, l'heure est aux prises de conscience écologique, à l'adaptation et au passage à l'action.

Intégrer ces problématiques dans l'aménagement et le développement du territoire apparaît désormais fondamental afin de ramener la nature dans nos vies, de repenser notre place vis-à-vis d'elle, et de respecter l'environnement de manière générale qui rend de nombreux services à l'homme (pollinisation, fertilisation des sols, épuration de l'eau, prévention des inondations, approvisionnement en oxygène, en nourriture, en matières premières, etc.).

La Communauté de Communes Périgord-Limousin se doit donc de faire des choix responsables face à ces défis planétaires afin de préserver ses rivières, ses forêts, ses prairies, ses troupeaux, de minimiser les menaces qui pèsent sur le bien-être, la santé ou encore l'économie de son territoire, et de participer ainsi à l'effort collectif pour préserver la vie sur Terre.

3.1. Une biodiversité et des milieux naturels préservés.

Un des atouts majeurs du territoire intercommunal est l'existence d'un patrimoine naturel riche, en grande partie de qualité, et qui est présent sur la quasi-totalité du territoire. Les milieux naturels et semi-naturels, la faune, la flore constituent donc des éléments clés dans la réflexion globale du PADD.

Pour préserver la biodiversité du territoire, l'environnement sera intégré au projet intercommunal, sans devenir un sanctuaire vide d'hommes et de sens, puisque le paysage est un patrimoine vivant, co-construit, né des relations permanentes entre l'homme et la nature.

A l'échelle de la CCPL, les paysages offrent un cadre très rural et naturel, organisé autour d'une matrice d'écosystèmes façonnés principalement par l'agriculture, la sylviculture et les réseaux hydrographiques. Si, de manière générale, les Hommes ont su relativement bien préserver ces milieux naturels, certains d'entre eux semblent affectés, subissent des contraintes ou risquent de perdre leurs fonctionnalités biologiques et écologiques.

Le PLUi peut apporter sa pierre à l'édifice en faisant des choix stratégiques dans l'aménagement de son territoire et trouver des solutions viables pour tous en s'efforçant de concilier préservation du réseau écologique et activités anthropiques.

A/ Définir une urbanisation adaptée aux enjeux de conservation écologique

- ➔ Éviter l'urbanisation des secteurs à enjeu fort
- ➔ Intégrer les enjeux écologiques modérés à l'urbanisation à travers des **OAP sectorielles finement construites.**
- ➔ **Prendre en compte par les outils du PLUi la préservation des sites d'intérêt écologique** reconnus pour leur richesse naturelle aux échelles européenne, nationale et régionale (Natura 2000, PNR et

ZNIEFF* : les vallées de la Côle, de la Dronne et de l'Isle, leurs affluents, les landes et les tourbières qui leur sont associées, le Causse de Savignac).

B/ Préserver les éléments identitaires des paysages, notamment bocagers, pour maintenir la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels

- ➔ **Définir un zonage spécifique sur les mosaïques bocagères préservées.**
- ➔ **Identifier le patrimoine végétal comme EBC ou au titre du L.151-23 du CU.**
- ➔ **Anticiper et cadrer le développement et l'implantation des projets de parcs photovoltaïques** afin de préserver les espaces riches en biodiversité ou au potentiel agricole.
- ➔ **Limiter la fermeture des zones naturelles à très forte valeur écologique** (tourbières, landes humides et pelouses calcicoles) **ou en friche**.

C/ Protéger les secteurs boisés

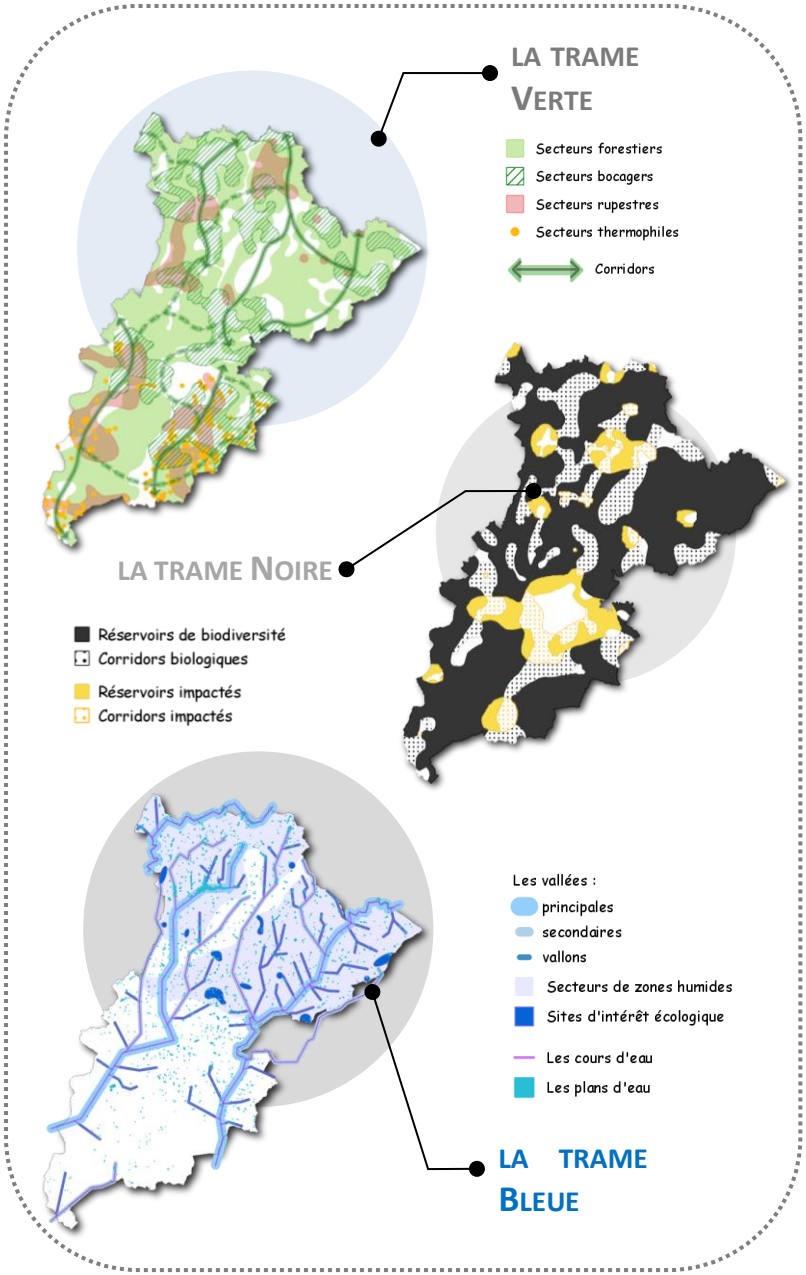
- ➔ Déployer un zonage adapté aux zones forestières permettant la préservation et les usages
- ➔ Définir des **EBC** sur les boisements naturels, notamment ceux dont la superficie est inférieure au seuil de défrichement.

D/ Préserver et restaurer les continuités écologiques

- ➔ Identifier la trame verte et bleue intercommunale en cohérence avec les dynamiques écologiques supra-communautaires.
- ➔ **Se préoccuper des 7 objectifs du réseau TVBN,** indispensables à sa préservation dans le PLUi, en favorisant leur mise en œuvre.

- ➔ Mobiliser ponctuellement des **Emplacements Réservés** pour restaurer des continuités écologiques.

* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



3.2. S'adapter et lutter contre la dérive climatique et les risques présents sur le territoire

Outre la lutte contre le changement climatique à l'œuvre par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation des ressources naturelles et l'amélioration du stockage de carbone par les sols, le territoire doit s'adapter à ce changement climatique et aux aléas qui en découlent.

Le territoire est d'ores-et-déjà soumis à des risques naturels pouvant mettre en péril la sécurité ou la salubrité publique. Le PLUi doit veiller à atténuer cette exposition aux risques des biens et des personnes, et bien entendu à ne pas les aggraver, et pour cela :

A/ Promouvoir les principes d'adaptation à la dérive climatique

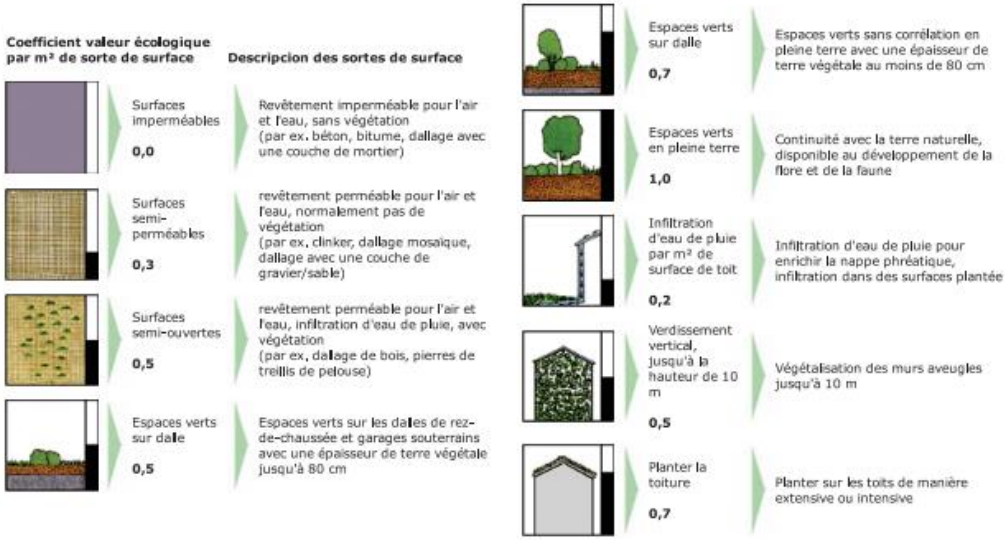
- ➔ Élaborer une **OAP thématique** « climat » ou intégrant la lutte contre le changement climatique dans sa thématique
- ➔ Retenir le **critère** climatique dans les choix de développement et protéger les zones humides, les haies et les boisements à l'aide d'outils prescriptifs

B/ Préserver et créer des îlots de fraîcheur

- ➔ Identifier les bosquets, alignements d'arbres, haies et arbres remarquables pour les préserver en tant qu'îlots de fraîcheur
- ➔ Mobiliser des **Emplacements Réservés** pour créer des îlots de fraîcheur dans les bourgs

C/ Éviter l'exposition des personnes vulnérables à des îlots de chaleur, et atténuer leur action

- ➔ **Positionner** les secteurs d'équipements et de services publics en dehors des îlots de chaleur identifiés
- ➔ Construire les OAP sectorielles de telle sorte qu'elles génèrent le moins possible d'îlots de chaleur
- ➔ Utiliser des **Emplacements Réservés** pour mobiliser des solutions fondées sur la nature, intégrer la question microclimatique à chaque **OAP sectorielle, par exemple en promouvant la nature ordinaire.**
- ➔ Favoriser dans les autorisations d'urbanisme la prise en compte de règles pour le bâti adapté aux sol et sous-sol des terrains concernés (sismicité, radon, cavités souterraines, aléa argiles, aptitude des sols à l'assainissement non collectif…).



D/ Éviter l'imperméabilisation, afin de respecter le cycle naturel de l'eau et de faciliter les chemins de l'eau notamment lors de fortes pluies

- ➔ **S'appuyer sur les différentes cartographies des zones potentiellement inondables** telles que le Plan de Prévention des Risques d'inondation, l'Atlas des Zones Inondables ou encore l'étude des « chemins de l'eau » réalisée par EPIDOR (en avril 2021).
- ➔ **Maintenir et restaurer des espaces tampons à proximité des cours d'eau** tels que les zones humides qui agissent comme des éponges, freinent et absorbent l'eau (ex : prairies, mégaphorbiaies, mares, tourbières, ripisylves, landes et forêts).
- ➔ **Végétaliser les parcelles urbanisées pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales** (ex : selon le principe de pourcentage de pleine terre ou le coefficient de biotope par surface).

E/ Préserver la qualité de la ressource eau et améliorer les pratiques

- ➔ **Prendre en compte dans le zonage et les prescriptions, la protection des captages d'eau potable** et notamment la délimitation des zones à enjeu suite aux diagnostics territoriaux multi-pressions (SMDE 24).
- ➔ **Prendre en compte dans l'ouverture des zones à urbaniser les enjeux d'assainissement et de capacité AEP**.

4. Un développement maîtrisé, reposant sur l'axe de la RN21, la ville-centre de Thiviers et un réseau de pôles, de villes-portes et des « micro-bassins de vie »

4.1. L'axe de la RN21 : colonne vertébrale du territoire Périgord Limousin

L'axe de la RN21 et de la voie ferrée, qui traverse le territoire Périgord-Limousin du sud au nord, agrège près de la moitié de la population et deux tiers des emplois de la Communauté de Communes. Il est à la fois jalonné par les principaux pôles (Thiviers, La Coquille) et zones d'activités économiques du territoire, et offre des « fenêtres paysagères » potentiellement remarquables sur la géographie et le patrimoine local.

Néanmoins, s'il dispose de nombreux atouts pour constituer un levier de développement, force est de constater que cet axe est également soumis à des vulnérabilités multiples : entrées de villes et traversées de bourgs déqualifiées, vacance résidentielle dans les bourgs traversés, faible intégration paysagère des zones d'activités, etc.

Face à ces constats, la Communauté de Communes entend :

➔ **Requalifier les abords de la RN21 pour en faire une « vitrine » du territoire** (via des Orientations d'Aménagement et de Programmation) : il s'agira notamment d'améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités, des espaces artificialisés, des friches et des entrées/traverses de bourgs (Négrondes, Thiviers, La Coquille et Firbeix), de préserver des coupures d'urbanisation.

➔ **Faire de la RN21 un élément d'attractivité économique et d'irrigation du territoire :**

- Favoriser par les outils du PLUi la requalification des espaces artificialisés jalonnant la RN21
- Favoriser la reprise qualitative des friches économiques, leur reconversion voire leur renaturation.
- Développer une signalétique et un accueil adapté permettant de mieux faire connaître et irriguer le territoire.

➔ **Stimuler le développement de l'habitat et des services autour des 3 gares du territoire :** dans un contexte marqué par la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les coûts environnementaux, économiques et sociaux des déplacements, la présence de 3 gares sur l'axe qui traverse le territoire Périgord-Limousin constitue une véritable opportunité. Il s'agira dès lors de privilégier le développement de nouvelles opérations d'habitat aux abords de ces gares, à travers des processus de renouvellement urbain, de reconquête de friches ou d'immeubles vacants (Thiviers et La Coquille notamment), ou de densification des tissus existants (Négrondes notamment).

➔ **Organiser le rabattement vers les « pôles gare » du territoire :** la multimodalité des gares doit être mise en œuvre par l'aménagement de stationnements multifonctionnels (emplacements dédiés au covoiturage par exemple), la location de vélos ou autos partagés, la desserte par des navettes en bus vers les centres de formation, zones d'emploi et/ou principales entreprises du territoire, etc.

➔ **Conforter Thiviers comme pôle principal du territoire, à fort niveau de services et d'équipements profitant à tous**

En cohérence avec le programme Petites Villes de Demain, il s'agira d'accompagner la revitalisation en cours du pôle de Thiviers, considérant qu'une telle dynamique pourrait rayonner et profiter à l'ensemble du territoire, en activant les outils du PLUi complémentaires des actions en cours ou à venir sur les autres politiques publiques.

➔ **Asseoir Négrondes comme un seuil d'entrée / de sortie du territoire et comme un pôle secondaire :** Négrondes constitue le seuil d'entrée du territoire depuis le sud ; elle bénéficie de l'influence de l'agglomération du Grand Périgueux mais dispose aussi d'une gare et de gisements fonciers sur ses abords, lesquels pourraient notamment être investis à des fins

résidentielles et/ou économiques et/ou de vie sociale. C'est pourquoi la Communauté de Communes Périgord-Limousin souhaite positionner et structurer la commune de Négrondes comme un pôle secondaire, appelé à prendre un poids croissant dans le fonctionnement du territoire.

➔ **Consolider le pôle secondaire de La Coquille :** la commune de La Coquille bénéficie d'un dispositif d'équipements relativement étoffé (écoles, collège, espace jeunes, espace culturel, plaine de loisirs, EHPAD…) qui la positionne de fait comme un pôle d'équilibre à l'échelle du territoire. La Communauté de Communes entend conforter cette dimension en activant différents leviers : reconquête de la vacance résidentielle en centre-bourg, requalification des espaces publics, de la traversée de bourg et des cheminements entre les pôles d'équipements, développement de l'offre locative conventionnée en lien avec le « dispositif Denormandie » auquel pourrait prétendre la commune désormais signataire d'une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale.

4.2. Faire émerger un réseau de « villes-portes » afin de structurer les franges du territoire et les « micro-bassins de vie »

La diversité des territoires pratiqués par les habitants de Périgord-Limousin et l'influence des pôles extérieurs (Nontron, Excideuil, Saint-Yrieix-la-Perche, Brantôme, Châlus…) imposent de ne pas réduire les supports de développement à l'axe de la RN21.

La recherche d'une cohésion territoriale implique en effet de reconnaître la micro-géographie des pratiques et les bassins de vie que ces déplacements dessinent d'une part, et de structurer les franges du territoire pour limiter l'évasion des habitants vers les pôles extérieurs d'autre part, en rappelant toutefois que ces mobilités interterritoriales restent bénéfiques à la dynamique du Périgord Vert et « incompressibles » compte-tenu des fonctions de polarisation dont sont dotées ces villes extérieures.

Il s'agira dès lors de :

➔ **Reconnaître les micro-bassins de vie qui composent le territoire de la Communauté de Communes** (Sud Limousin, Pays de l'Or, Bassin de l'Isle, Causse, Val de Côle, Vallons de la Côle, Haute Côle), dont la définition repose autant sur leurs singularités historiques et patrimoniales que sur la réalité des pratiques habitantes et des coopérations inter-communales historiques (RPI* notamment).

Bien que les pôles de Thiviers, La Coquille, Jumilhac-le-Grand et Négrondes doivent continuer à rayonner sur l'ensemble de ces micro-bassins de vie, il conviendra de **maintenir le « panier de services » de première nécessité** présent sur les communes structurant ces entités (commerces, services de santé, écoles…) afin de réduire les déplacements d'une part, et de conserver les ingrédients nécessaires à l'attractivité résidentielle et l'animation de ces territoires plus ruraux d'autre part.

➔ **Qualifier et renforcer les axes Saint-Yrieix-la-Perche-Nontron (RD79) et Excideuil-Brantôme (RD76-RD78)**, afin de faciliter les déplacements s'organisant sur une logique est-ouest et de mieux connecter les communes rurales aux pôles qui jalonnent l'axe de la RN21 ;

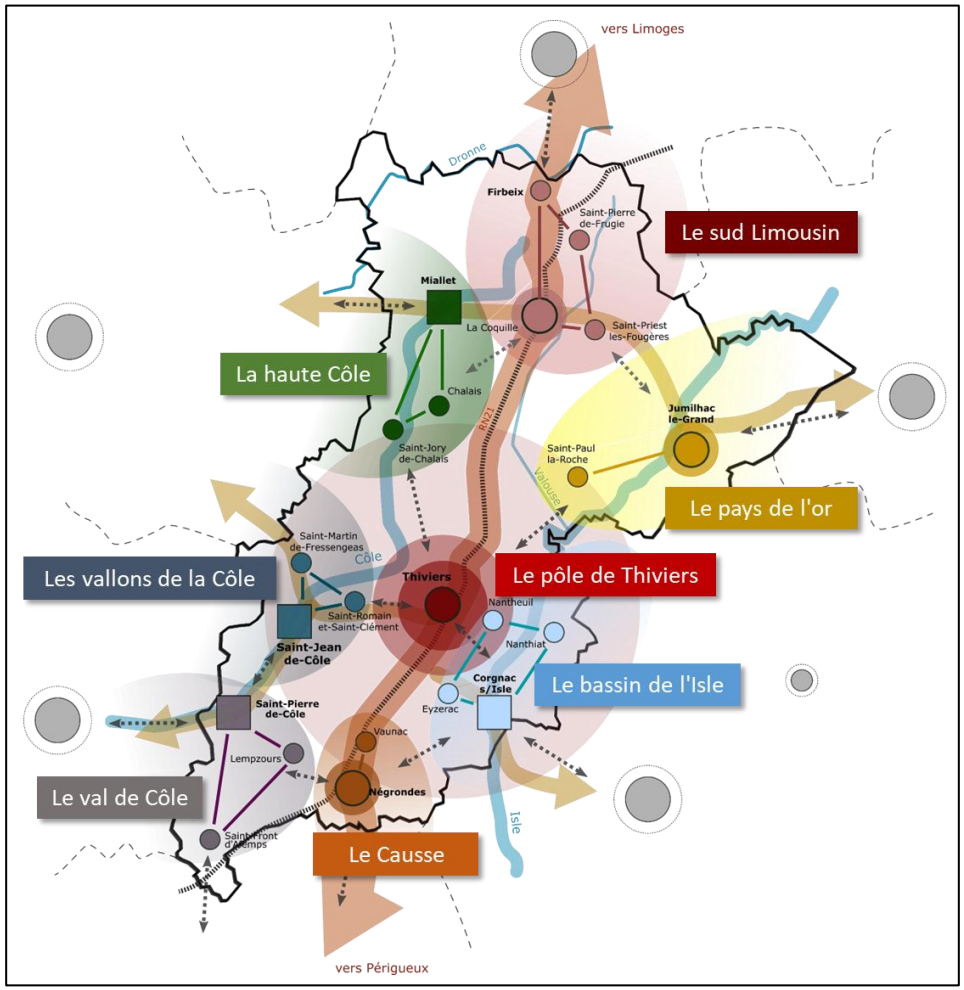
➔ **Structurer et qualifier le réseau des villes-portes (Miallet, Jumilhac-le-Grand, Corgnac-sur-l'Isle, Saint-Jean-de-Côle et Saint-Pierre-de-Côle) :** à l'interface entre le territoire Périgord-Limousin et les territoires limitrophes, souvent dotées de services les positionnant comme des pôles de proximité à l'échelle des « micro-bassins de vie », ces communes bénéficient d'une attractivité indéniable. Il s'agira ainsi de conforter leur statut de pôle de proximité, et de concevoir ces villes-portes comme des seuils d'entrée dans le territoire, donnant à voir les qualités patrimoniales de celui-ci, et orientant les visiteurs et les usagers extérieurs vers les autres pôles / territoires de la Communauté de Communes.

* Regroupement Pédagogique Intercommunal

Il s'agira plus particulièrement de :

- Valoriser leurs aménagements urbains et leur patrimoine naturel et/ou bâti ;
- Développer une communication visuelle incitant à la découverte du territoire ;
- Accroître le poids démographique de ces villes-portes ;
- Maintenir leur niveau d'équipements et de services.

Les « villes-portes » et les « micro-bassins de vie », composantes de la trame rurale du territoire



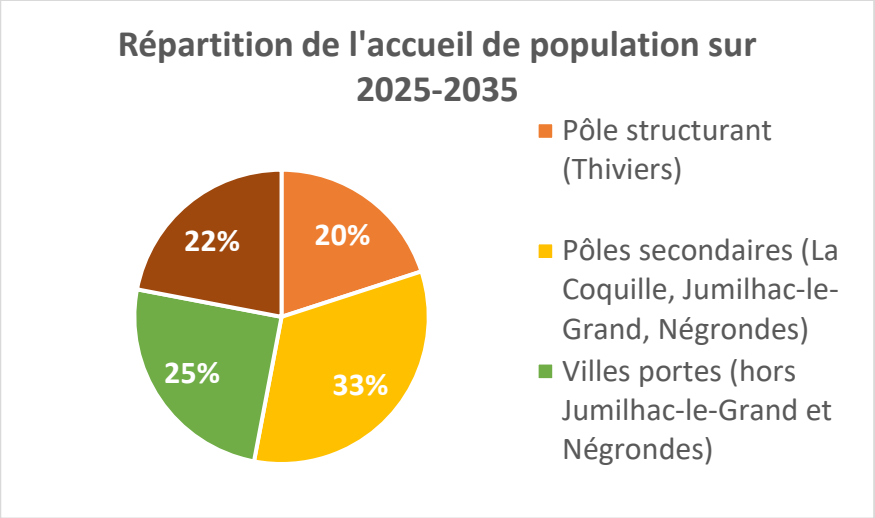
4.3. Déclinaisons démographiques : un développement visant à renforcer l'armature du territoire Périgord-Limousin

Les orientations territoriales définies ci-dessus dessinent ainsi une armature territoriale reposant sur :

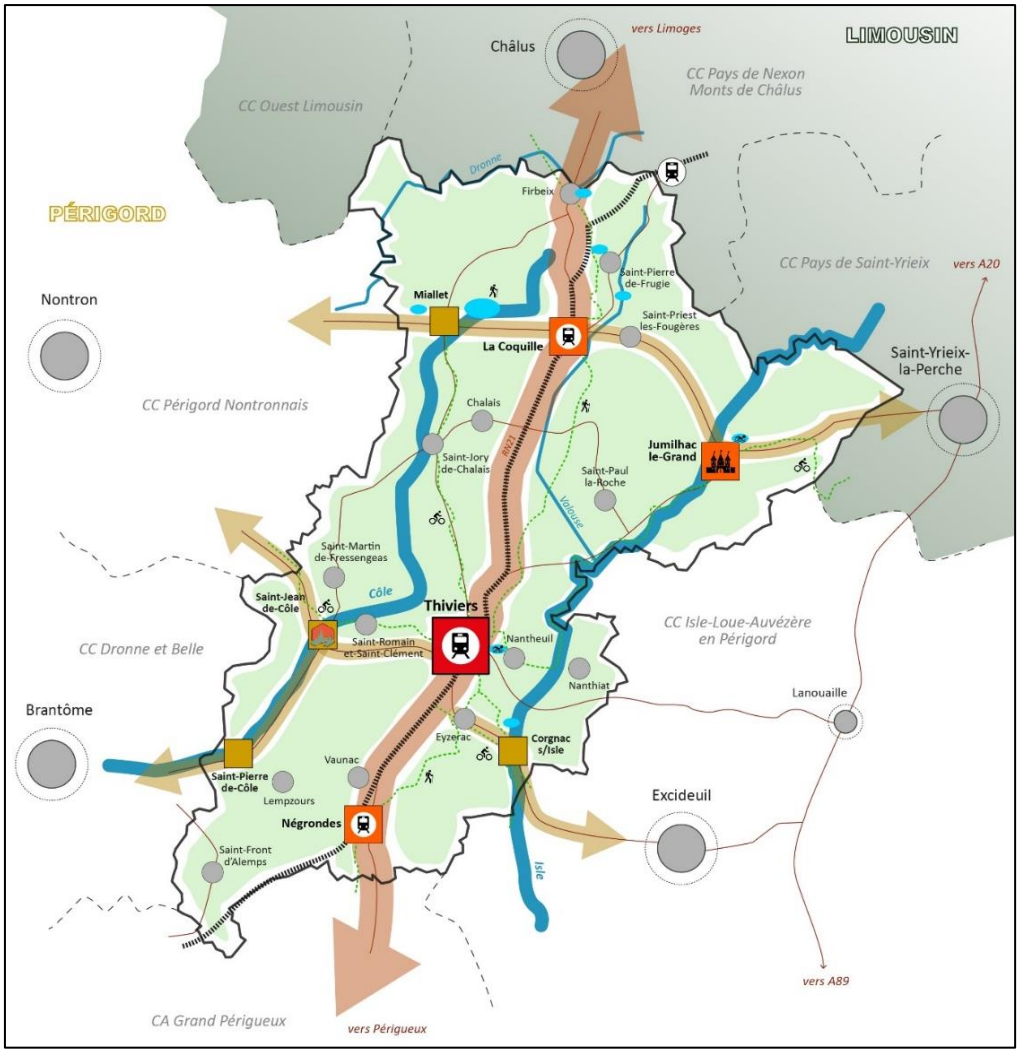
- ➔ **Un pôle structurant à revitaliser - Thiviers,** qui concentre les équipements et services structurants, 45% des emplois du territoire ainsi qu'une gare support potentiel de développement, et qui sera appelé à accueillir *20% des gains démographiques escomptés sur 2025-2035 (soit un gain de 64 habitants)* ;
- ➔ **Trois pôles secondaires à consolider, animer ou structurer – La Coquille, Jumilhac-le-Grand et Négrondes**, qui devront capter *33% des gains démographiques (soit un gain de 105 habitants à l'échelle des 3 communes)* ;
- ➔ **6 « villes portes » à structurer et animer – Miallet, Jumilhac-le-Grand, Corgnac-sur-l'Isle, Négrondes, Saint-Jean et Saint-Pierre de Côle,** qui devront accueillir *25% de la population nouvelle, soit 80 habitants à l'horizon 2035 (hors Jumilhac et Négrondes)* ;
- ➔ **Des « micro-bassins de vie » composés des autres communes,** dont la démographie et l'animation devront également être stimulées : ces micro-bassins de vie devront attirer *22% des nouveaux habitants, soit un gain de 70 nouveaux habitants sur 2025-2035*. Bien que de telles perspectives soient plus importantes que sur les périodes passées, elles apparaissent nécessaires au maintien d'une animation au sein des centres-bourgs d'une part, sans pour autant fragiliser le réseau des pôles et des villes-portes d'autre part. Il s'agira également de valoriser les singularités économiques, touristiques ou environnementales de ces communes

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » viendra préciser les objectifs assignés à ces différentes strates de l'armature territoriales en matière d'accueil de population et de production de logements.

NB : Il convient de rappeler que cette nomenclature n'engage que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et n'aura pas d'incidences sur les politiques publiques extra-communautaires ainsi que sur le niveau de subventions auquel les communes pourraient prétendre pour réaliser leurs projets.



Synthèse de l'armature territoriale



-La colonne vertébrale RN21 - voie ferrée nord-sud, dont le développement prend essentiellement appui sur les bourgs dotés d'une gare (voyageurs et fret) à renforcer (Thiviers, La Coquille, Négrondes) et la pérennisation/requalification paysagère et environnementale des ZAE

-Les axes transversaux est-ouest, supports de nouvelles mobilités locales (douces, transports en commun, à la demande), facilitant l'accès aux polarités centrales (gares, aires de covoiturage)

-Des "villages-portes" aux caractéristiques patrimoniales affirmées, à revitaliser/ requalifier (patrimoine nature : Miallet, Corgnac-sur-l'Isle. patrimoine bâti : Jumilhac-le-Grand, Saint-Jean et St-Pierre-de-Côle), qui fonctionnent comme des villages-étapes et des « postes d'aiguillage » vers les autres villages et lieux de fréquentation du Périgord-Limousin et du Périgord Vert

-Des villages mis en réseau par micro-bassins de vie en lien avec leur(s) polarité(s) de référence (spécificités locales, complémentarité, solidarité), à requalifier/animer (bâti, espaces publics, entrées de bourg, patrimoine, commerces/services/équipements/ artisanat, animations/festivités, lieux de rencontre intergénérationnels…)

-Des rivières et plans d'eau protégés et valorisés, supports de nouvelles pratiques (itinéraires piétons/cyclables, loisirs nautiques, pêche, campings nature…), sensibilisation aux enjeux écologiques, préservation de la ressource en eau

-Des espaces agricoles et forestiers protégés et gérés durablement : accompagnement de l'agriculture et de la sylviculture, protection et valorisation des grandes "pièces" naturelles qui captent les résidents/visiteurs (loisirs nature « gratuits », tourisme vert, circuits courts, filière bois, énergies renouvelables…)

5. Les objectifs chiffrés

*article L.151-5 du CU : Le PADD **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'**une étude de densification** des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, **il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.*

*article L.153-27 du CU : **Six ans au plus après** la délibération portant approbation du PLUi, le conseil communautaire procède à **une analyse des résultats** de l'application du plan. L'analyse des résultats **peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols** (rapport à établir **au moins tous les 3 ans**).*

5.1. Les constats : le foncier consommé ces dernières années et l'objectif de consommation foncière

Selon les données du portail national de l'artificialisation des sols, mises à jour en juillet 2022, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur le territoire de la CCPL est de **73 ha**, tous secteurs confondus, sur la **décennie 2011-2021**, dont environ :

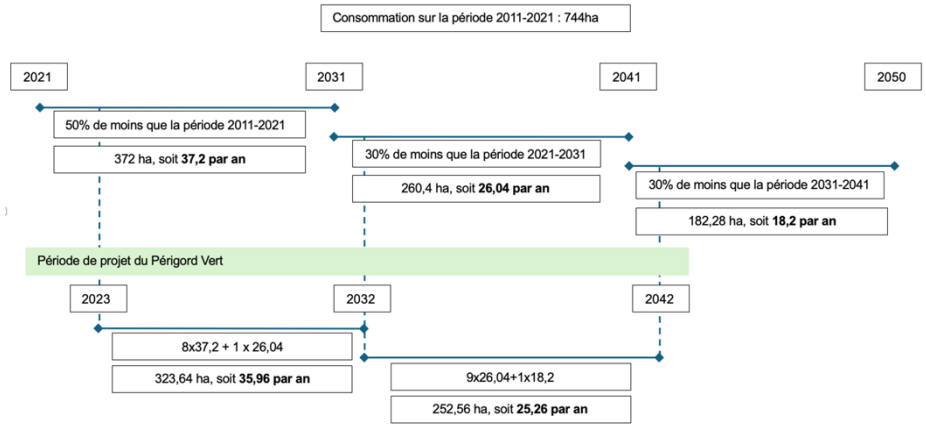
- 63 ha pour l'habitat,
- 5 ha pour l'activité,
- 4 ha pour divers.

La consommation moyenne annuelle a fortement chuté au début des années 2010, suite à la crise immobilière de 2008, et a stagné sur la dernière décennie.

Selon les données du SCoT Périgord Vert approuvé le 4 décembre 2024, la communauté de communes a consommé en moyenne par an entre 2011 et 2021 17,22 ha.

L'écart entre le portail de l'artificialisation et le SCOT s'explique par la méthode de calcul utilisée et le recours à des outils différents. Le PLUi reprend les valeurs du SCot car sa méthode a été réputée plus complète, croisant et territorialisant les données foncières et les données OCSGE Nouvelle Aquitaine.

L'objectif global de réduction par deux de cette consommation foncière sur la décennie 2021-2031 et la trajectoire ZAN du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et résumé par le SCoT du Périgord Vert à son échelle, est reportable pour le PLUi de la communauté de communes.



Ainsi la consommation foncière estimée par an pour la période 2025-2035 s'établit à 6,47 ha par an, chiffre proposé dans le SCoT approuvé. C'est cet objectif chiffré qui est retenu pour le projet du PLUi de la communauté de communes du Périgord Limousin car il correspond aux besoins exprimés au travers des enjeux identifiés dans le diagnostic stratégique.

Les besoins en foncier ont été distingués en fonction des domaines, et respectent ceux du SCoT, avec des valeurs de l'ordre de :

- 64% pour l'habitat
- 30% pour l'économie
- 6% pour les équipements et infrastructures

Ces proportions augmentent la part réservée à l'économie à juste titre, compte tenu des ambitions portées dans le projet de revitaliser ce secteur et de conforter trois types d'économie :

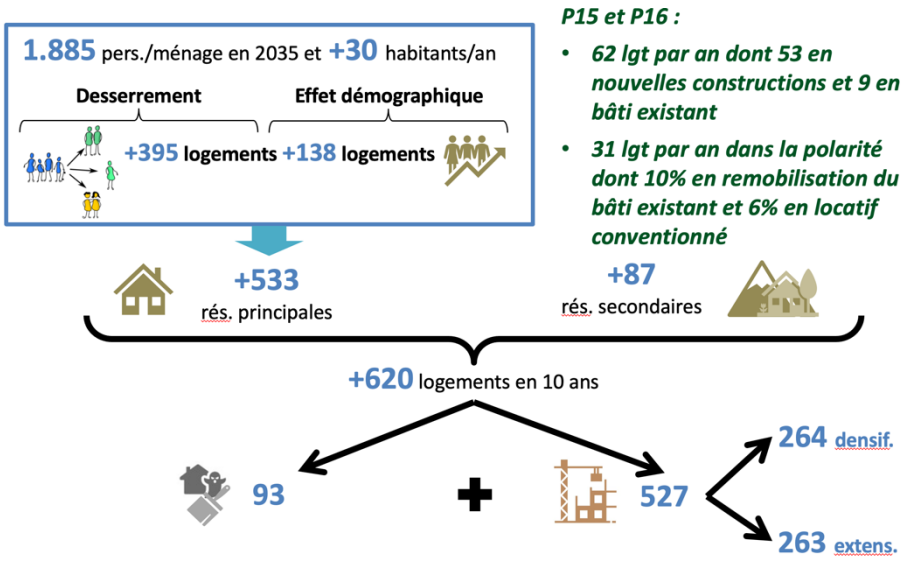
- L'économie productive au sein des ZAE, à promouvoir pour attirer des porteurs de projets extérieurs et de créer de l'emploi sur les bassins de vie
- L'économie productive réparties sur le territoire par unités isolées, typique du Périgord Limousin
- L'économie présentielle, du commerce, des services et de l'artisanat, qui doit répondre aux besoins des populations dans le respect de l'identité rurale.

5.2. Les besoins d'accueil chiffrés du projet de développement

Pour rappel des chapitres précédents, les besoins chiffrés du projet de développement du territoire intercommunal ont été travaillé en COPIL et ateliers-élus, et correspondent aux chiffres proposés par le SCoT du Périgord Vert.

Ainsi le projet se base sur une production de 62 logements par an, issue du SCOT. Ces valeurs repères du SCoT sont justifiées et confirmées par le diagnostic et la simulation proposées par le projet urbain, tenant compte de l'ambition d'accueil démographique, du desserrement des ménages et de la prise en compte du taux de résidences secondaires. Cela est ensuite réparti en fonction des natures d'habitat (réhabilitation, densification, extension), avec une démarche vertueuse de réinvestissement des centres bourgs et du bâti existant.

Le schéma ci-dessous synthétise cette simulation qui est à la fois ambitieuse, vertueuse dans sa répartition et modérée quant au desserrement et au taux de résidences secondaires.



P15 et P16 :

- ***62 lgt par an dont 53 en nouvelles constructions et 9 en bâti existant***
- ***31 lgt par an dans la polarité dont 10% en remobilisation du bâti existant et 6% en locatif conventionné***

Comment la répartition de production de logements a été faite ?

1. répartir les 620 logements en respectant les mesures du SCoT (50% des lgt sur la polarité, 15% bâti existant/42,5% pour l'extension et 42,5% pour la densification)
2. Moduler cette répartition en fonction de l'armature territoriale retenue
3. au sein d'un même niveau territorial de l'armature, répartition de la production de logements en fonction du nombre d'habitants en 2020
4. Surfaces de références par logement pour comptabiliser la consommation ENAF : 1000 m2 en extension et 800 m2 pour 15% du parc en densification

Cela respecte donc les ambitions fortes des élus de lutter contre le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, de mobiliser toutes les capacités de logements et d'hébergements pour toutes les populations susceptibles d'être accueillies sur le territoire, d'adapter l'offre de logements aux besoins présents et surtout à venir des habitants et pratiquants.

La répartition des logements respecte l'armature territoriale du PADD et la notion de polarité du SCoT. Ils ont été répartis selon cette armature, distinguant les bassins et les micros-bassins, les pôles et les villes portes, tout en prenant en compte la notion d'isochrone par polarité (cf SCoT du Périgord Vert).

5.3. Les capacités de réinvestissement urbain et de densification urbaine

La production de logements est répartie en 3 grandes catégories (réhabilitation, densification et extension), pour lesquelles le PLUi fixera des objectifs quantitatifs.

La production de logements par **réhabilitation** est la création d'un logement à partir d'un bâti existant. On relève deux types de réhabilitation :

- La rénovation : sortir de la vacance un bâtiment qui avait déjà une fonction de logement
- Le changement de destination : modifier la fonction d'un bâtiment existant (exemple : transformation d'une grange en habitation). Attention ! le changement de destination n'est pas de la destruction et reconstruction au même endroit.

La production de logements par réhabilitation est le moyen le plus vertueux car non (ou très peu) consommateur de foncier. Cependant elle est limitée, contrainte par le nombre de bâtiments pouvant changer de destination et les logements vacants, et leur capacité à muter.

La production de logements par **densification** est la réalisation de nouveaux bâtiments à destination de logements dans l'enveloppe urbaine. Plusieurs méthodes sont possibles :

- Construire dans une dent creuse, un espace non bâti au sein d'une enveloppe urbaine (souvent un seul propriétaire foncier)
- Valoriser les potentiels de restructuration (mutualisation de parcelles, division parcellaire)

Bien qu'au sein de l'enveloppe urbaine, la densification peut être, en fonction des configurations, comptabilisée comme de la consommation foncière (si la parcelle impactée est importante en superficie (plus de 2500 m2) et si les enjeux agricoles ou environnementaux sont avérés.

La production de logements par **extension** consiste à construire de nouveaux bâtiments à destination de logements en dehors de l'enveloppe urbaine existante. En fonction de la configuration, des OAP sont réalisées afin d'encadrer l'urbanisation et l'aménagement de chaque secteur.

Cette dernière catégorie est consommatrice d'espace naturel, agricole ou forestier. L'extension se fait toujours sur des espaces qui sont par définition non urbanisés, et donc agricoles, naturels ou forestiers.

Le SCoT du Périgord Vert affiche les objectifs suivants :

	Polarité	Hors polarité
Part de logements en densification	Minimum 50%	Minimum 40%
Part de logement en extension	Maximum 50%	Maximum 60%

Et précise au sein des polarités que 10%, au minimum, de la production de logements doivent résulter de la remobilisation (changement de destination + logement vacant). De plus, la part minimale de logements locatifs à caractère social est de 6%.

Le PLUi s'est donc fixé les objectifs suivants :

- 15% de logements en réhabilitation sur la totalité du territoire
- 42,5% de logements en densification sur la totalité du territoire
- 42,5% de logements en extension sur la totalité du territoire

Ainsi après un travail de détermination des potentiels bruts, les potentiels nets ont été affinés en ateliers, et les valeurs retenues correspondent aux valeurs simulées, à savoir environ 264 logements en densification, et l'équivalent en extension. La part de logements produits sur le bâti existant de l'ordre de 93, montre aussi l'effort demandé par le projet pour réinvestir ce parc délaissé et ainsi diversifier l'offre aux mieux.