Pays de l'Isle en Périgord
Etude pôles structurants

Synthèse du projet de revitalisation

Commune de Vergt / communauté de communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe

Vergt 2025, Bastide terroir de la fraise

Tendance observée : le paradoxe de l'enclavement

Véritable pôle de vie rural au sud de Périgueux, Vergt a en main tous les ingrédients pour **stimuler son attractivité et pérenniser les dynamiques** à l'oeuvre, y compris à l'échelle du bassin de vie.
Disposant d'une diversité en commerces, services et équipements de proximité, couplée à une qualité de vie et un marché immobilier tonique, cette bastide de peuplement souffre pourtant d'un **manque d'identification, en premier lieu depuis ses entrées de ville** (particulièrement au nord à l'intersection entre la RD8 et la RD45). Celles-ci n'invitent pas et ne surprennent pas, pire, elles **ternissent la perception d'un village historique** typique et accueillant.
L'effet de **confidentialité** est renforcé par la perception vieillissante, compacte et intimiste de ses rues et places, qui accentue l'effet d'évitement, encouragé par le boulevard de contournement. La croissance démographique attendue ne doit pas sceller cet état de fait mais bien au contraire l'infléchir, au risque de voir décliner la vitalité commerciale et la vie sociale.

Opportunités d'intervention : des leviers d'attractivité bien identifiés

Vergt se saisit d'**opportunités multiples et diversifiées** à travers ses projets et réflexions en cours (maison de santé, place Marty et Jaurès, secteur du collège et zones AU effaçant la déviation), ainsi que la qualité de vie qu'elle offre et qu'elle entend mettre à profit sous de nombreuses facettes (ville nature, ville partagée, mobilités douces, accessibilité, etc...)

- La montée en qualité de l'atmosphère du bourg, par un travail sur les espaces publics et leur rapport avec l'armature naturelle est la priorité absolue.
- Au coeur de cette priorité se positionne l'entrée Nord, depuis le cimetière jusqu'au carrefour, pour **donner envie de découvrir et initier une pratique douce du centre ville.**
- Le **volontarisme local** et l'**envie d'innover** conduisent par ailleurs à explorer la mutations des tissus artisanaux et la rénovation du parc locatif social existant.
- Ces opportunités dessinent un nouveau visage et de nouveaux usages, en coeur de bourg, dont le totem pourrait également être l'animation des places Marty et Jaurès (centre de ressource économique)

Programme d'actions : une stratégie «innovante»

Le projet est ambitieux et pose les bases d'une **transformation progressive pour stabiliser la dynamique et l'intensifier**.
Elle invite les partenaires publics et privés à ponctuer son action d'aménagements structurants et d'interventions-pilote expérimentant **un renouvellement urbain en milieu rural**, à l'instar d'une revitalisation douce du centre ancien.

Une entrée de ville nord terne, des espaces publics vieillissants, ainsi que des axes structurants et des places majeures trop fonctionnels, soumis à la voiture
> l'apaisement des voies, la modernisation des lieux de vie par la rationalisation du stationnement (place Marty et Jaurès et son équipement culturel, place de l'église), **la hiérarchisation des flux**, doivent permettre de retrouver une lisibilité du cœur de bastide, porteuse de valeurs d'avenir
Cet axe nécessite néanmoins une action d'envergure, coûteuse, pour un territoire en mal de ressources financières

Une imbrication de bâti mutable modérée dans le cœur historique mais des emprises stratégiques à recomposer (fabrique de meubles, syndicat d'initiative, transporteur)
> la mobilisation foncière, le diversification de l'offre et la recomposition du paysage urbain s'imposent pour renforcer sa capacité d'accueil et l'identité de cœur de bourg.
Cet axe s'inscrit dans un marché immobilier de centre-bourg plutôt dynamique renforçant la diversité des parcours .

Une armature naturelle riche, structure du cadre de vie et façonnant le territoire, encore trop effacée dans la vie du bourg
> la valorisation et la mise en scène de ces espaces de nature au cœur du bourg (infrastrucutre verte - seuils du Vern, écrin paysager du coteau) doivent permettre de stimuler la vie sociale dans le bourg et favoriser les liaisons douces, vecteur d'intégration.
Cet axe s'inscrit dans une perspective plus large de diffusion de son identité rurale et urbaine autour de ses filières agricoles et notamment la fraisiculture.

n+3
RÉPONDRE AUX BESOINS
DONNER DES SIGNAUX FORTS

Les premières actions ciblées sur des espaces emblématiques s'appuient sur les réflexions en cours : entrée de ville nord au niveau du cimetière et place Jaurès
> une veille continue est portée sur les sites stratégiques de renouvellement urbain : îlot Saint-Marie, îlot de la fabrique de meubles et celui du syndicat d'initiative

n+5
MATÉRIALISER LA VOLONTÉ
ANCRER LE CHANGEMENT DES PRATIQUES

Un gisement de foncier mutable diversifié sur le cœur historique, constitue autant de leviers pour installer une dynamique de modernisation de l'image du bourg à coûts maîtrisés.
> au cœur du projet, cette action s'intensifie tout au long de la réalisation du programme (OPAH/RU, îlots pilotes, ORI...)

n+10
MÉTAMORPHOSER LES BOURGS
RÉPLIQUER LES DÉMARCHES

La diversité et la singularité des espaces publics font l'identité de la ville : boulevard Fénélon, places, ruelles, passages mais également berges du Vern, le coteau
> socle de la transformation de la ville, la remise à niveau des espaces publics nécessite des investissements publics indissociables de ceux privés et publics attendus sur l'habitat

Eléments d'appui, constats de carence, et effets des actions prioritaires.

LA PLACE SAINT-JEAN ET FOIRAIL

Entrée ouest du bourg, ce secteur est aujourd'hui un «fond de ville» marqué par l'omniprésence de la voiture et la vétusté de son traitement. La présence de l'église lui confère pourtant une large place dans la vie du bourg, qui se prolonge vers la place du foirail (pétanque, terrasse restaurant) jusqu'au coteau.

Sa recomposition met en scène l'église au moyen d'un parvis, d'une rationalisation du stationnement et d'un traitement paysager : une palce de village en somme, résonnant avec la halle et donnant sens à des itinéraires thématiques. Le coteaux poursuit ses usages de loisirs, rencontres, création (accrobranche, terrasses, découverte faune flore, land art)

L'ENTRÉE NORD

A la fois porte d'entrée dans la bastide et espace public majeur, les places Marty et Jaurès, en enfilade, sont dévolues à l'automobile et peinent à animer la vie locale. La rationalisation des zones de stationnements et du plan de voirie peut dégager un seuil paysager sur la RD marquant l'entrée de ville au carrefour, réduisant la vitesse et modernisant l'effet d'appel de la place.

Pour retrouver ce rôle de place publique, la proposition va jusqu'à la création d'un signal emblématique du réveil de la Bastide : un espace éco-culturel (syndicat d'initiative, pôle Fraise Terroir du Pays Vernois) accueillant touristes et habitants, et diversifiant la filière de la fraise. Cette rotule se connecte à l'entrée de ville du cimetière dont l'aménagement invite à cheminer au coeur de la Bastide.

LE VERN

Les deux bras du vern irriguent le bourg d'est en ouest, replaçant la nature dans la ville à la faveur d'interstices, de seuils, de fonds de jardins, et de bruissements de l'eau.

valoriser ces lieux de ponctuation invitant à découvrir ce patrimoine naturel et ses richesses favorisent l'émergence de nouveaux usages : jardin aux fleurs, vergers et potagers partagés, square de proximité.

Cette infrastructure verte permet d'innover en matière de gestion, et renforce son attractivité pour des cibles de populations nouvelles.

LE BOULEVARD

Axe de contournement de la bastide, l'avenue du Général De Gaulle est à l'interface entre un cœur de bourg historique et l'extension de l'urbanisation mais fait figure de véritable limite physique. La naissance de projets polarisant sur ses rives (maison de santé, îlot de la fabrique de meubles, reconversion de la gendarmerie) et la présence de zones à urbaniser importantes l'amène vers un changement de statut en boulevard urbain. Ces seuils qui le ponctue, redirigeant vers le bourg sont marqués par un changement de traitement de sol, un aménagement paysager et un jeu d'éclairage.

L'ÎLOT DE LA FABRIQUE DE MEUBLES

Entre le cœur de bastide et la déviation, face à l'école et longeant le Vern, cet îlot mutable tient une place privilégiée, dans la perspective des places Marty et Jaurès et leur équipement multiculturel.

Conçu comme un îlot poreux, mêlant réhabilitation innovante et remaniement de l'existant, jardins collectifs et privatifs, il est une véritable opportunité d'expérimentation en lien avec la rue Eugène Le Roy recomposée en rue partagée avec une forte dimension pédagogique (hôtel à insectes, nichoirs ruches, plants anciens..).

Cette intervention sur cet îlot constitue un levier, réplicable sur le secteur du collège, l'îlot de l'ancienne gendarmerie, le syndicat d'initiative) pour associer au rural les réponses du renouvellement urbain.

Vergt
programmation des actions à l'horizon 2018

n+3

ACTIONS PRIORITAIRES RÉALISÉES

objet : maîtrise d'oeuvre et travaux sur domaine public

espaces publics majeurs :
place Jean Jaurès, seuil du cimetière et rue du cimetière, place Saint-Jean et place du Foirail, maison de santé

infrastructure verte :
le coteau (parc urbain)

objet : cadre d'intervention pour la rénovation du bâti ancien

OPAH RU avec animation renforcée par les volets habitat, commerces, communication projet et démarches participatives

campagne d'embellissement de façades et vitrines commerciales

(sites diffus - représentations des réalisation théoriques)

ACTIONS PRÉPARATOIRES (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

objet : programmation, veille foncière, installation des procédures d'urbanisme

sites :
place Marty, entrée de bourg Sud et îlot Sainte-Marie, seuils de franchissement du Vern, îlot pilote de la fabrique de meubles, îlot du syndicat d'initiative

Levier	Réf Fiche action	Séquencage de l'action	3 ans	5 ans	10 ans	Description	Déficit à financer (-) ou recettes d'opération (+)	Cout de revient
Levier 1 : Une remise à niveau des espaces publics du bourg	Fiche 1a : L'entrée de bourg nord, l'opportunité de marquer les esprits	Entrée de ville nord				Aménagement et mise en scène de l'entrée de ville nord du cimetière au carrefour, inclus la rue du cimetière		**150 K€**
	Fiche 1b : Les place Marty et Jaurès	Place Jaurès				La zone de stationnement est rationalisée. Le déplacement des sanitaires et de l'arrêt de bus permet d'épaissir la place vers la départementale en dégageant un espace de seuil paysager marqué par un plateau surélevé sur le carrefour d'entrée de ville.		**200 K€ à 300 K€**
	Fiche 1c : La place Saint-Jean et Foirail					Il s'agit de dégager un parvis à l'église dans la perspective de son entrée, souligné par un double alignement d'arbres. La partie ouest de la place accueille une poche de stationnements rationalisée libérant une vraie place de village, support de terrasses.		**300 K€ à 500 K€**
	Fiche 1e : Le statut du boulevard	Séquence maison de santé				Conçue comme un seuil du futur boulevard urbain, cette séquence est marquée par plateau surelevé rompant la linéarité de l'axe. L'accentuation de ces ruptures se fait par la mise en place de mats d'éclairage et d'espaces à dominante paysagère		**100 K€ à 150 K€**
		Séquences d'entrée				Marquer ces deux seuils (cimetière et intermarché) passe par l'installation de signalétiques de prévention d'une part (vitesse...) et invitant à l'arrêt d'autre part. Cette signalétique s'accompagne d'un traitement par l'éclairage public qui alerte et signale.		**50 K€ à 75 K€**
Levier 2 : Une nouvelle infrastructure verte autour du Vern et du côteau	Fiche 2a : l'infrastructure verte, support de vitalité locale	Création et gestion collectives : - concertation active - sensibilisation gestion				Les ateliers et chantiers collectifs installent une dynamique participative pour l'ensemble du projet > outils : charte d'urbanisme durable évènementiel dédié >> sur 5 ans		**50 K€**
		Valorisation et animation locales: - festival récolte des jardins - fête des associations				Le caractère festif valorise la production, les savoirs-faire et l'ensemble des initiatives locales > outil : contrat communautaire d'animation locale >> sur 5 ans		**25 K€**
		Partenariats économiques : - chantier d'insertion - groupe de travail & éco-tourisme				La mobilisation des acteurs de l'économie locale et de l'emploi assure une veille sur les besoins, un suivi des effets des actions, et des opérations collectives (commerçants, artisans etc...) > outil : le contrat de vitalité locale et ses volets chantiers d'insertion / commerces-activités / écotourisme >> sur 5 ans		**30 K€ à 80 K€**
		Communiquer / se distinguer : - éco-bourg - plateforme numérique				L'identité modernisée mais authentique du territoire se communique pour renforcer son attractivité : autour du projet de bourg, des initiatives locales et de l'innovation des actions réalisées > outil : mutualisation d'une plateforme numérique à l'échelle du Pays ?		**30 K€ à 150 K€**
	Fiche 2b : Une nouvelle infrastructure verte en centre-bourg	Le coteau, espace public vert de la bastide				Il s'agit d'acquérir une grande partie du coteau, poumon vert et écrin paysager de la bastide, afin d'en faire un parc public aménagé (loisirs, promenade…), en belvédère sur la bastide.		**200 K€ à 300 K€**
		Le Vern, coulée écologique à animer				L'action vise d'une part à renaturer quelques tronçons du Vern, afin de proposer un dialogue plus doux du ruisseau avec ses rives, et de l'autre à animer des espaces en bords de ruisseau pour permettre à la ville et ses habitants de se le réapproprier.		**150 K€ à 200 K€**
Levier 3 : Reconquête du bati mutable	Fiche 3a : De l'incitatif au coercitif pour agir sur le bati dégradé	OPAH-RU et Plan facades				L'objectif est d'intervenir à l'immeuble, sur des parcelles privées identifiées comme mutables (vacance et/ou dégradation bâtie) par le biais d'une action incitative dédiée à l'habitat en premier lieu élargi aux RdC commerciaux et artisanaux vacants ou potentiels		**50 K€**

Vergt
programmation des actions à l'horizon 2020

n+5

ACTIONS PRIORITAIRES RÉALISÉES

objet : maîtrise d'oeuvre et travaux sur domaine public

espaces publics majeurs :
place Marty et son équipement, entrée de bourg Sud

axes routiers structurants / scénographie :
séquence de la gendarmerie et de la maison de santé sur l'avenue du Général De Gaulle

objet : cadre d'intervention pour la rénovation du bâti ancien

OPAH RU avec animation renforcée par les volets habitat, commerces, communication projet et démarches participatives

campagne d'embellissement de façades et vitrines commerciales

(sites diffus - représentations des réalisation théoriques)

ACTIONS PRÉPARATOIRES (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

objet : programmation, veille foncière, installation des procédures d'urbanisme et première évaluation des politiques publiques engagées

sites :
évaluation OPAH-RU et installation de l'ORI, activation de l'ORI par poches et îlot pilote de la fabrique de meubles, le syndicat d'initiative et la gendarmerie

Levier	Réf Fiche action	Séquencage de l'action	3 ans	5 ans	10 ans	Description	Déficit à financer (-) ou recettes d'opération (+)	Cout de revient
Levier 1 : Une remise à niveau des espaces publics du bourg	Fiche 1b : Les place Marty et Jaurès	Place Marty				L'implantation d'un espace multiculturel rayonnant accueillant touristes et usagers du territoire autour d'un lieu vivant et atypique marque cette seconde place. Un parvis lui est réservé coté place Jaurès. La zone de stationnement est rationalisée atteignant 50 places.		**900 K€ à 1 100 K€**
Levier 2 : Une nouvelle infrastructure verte autour du Vern et du côteau	Fiche 2a : l'infrastructure verte, support de vitalité locale	Création et gestion collectives : - concertation active - sensibilisation gestion				Les ateliers et chantiers collectifs installent une dynamique participative pour l'ensemble du projet > outils : charte d'urbanisme durable évènementiel dédié >> sur 5 ans		**50 K€**
		Valorisation et animation locales: - festival récolte des jardins - fête des associations				Le caractère festif valorise la production, les savoirs-faire et l'ensemble des initiatives locales > outil : contrat communautaire d'animation locale >> sur 5 ans		**25 K€**
		Partenariats économiques : - chantier d'insertion - groupe de travail & éco-tourisme				La mobilisation des acteurs de l'économie locale et de l'emploi assure une veille sur les besoins, un suivi des effets des actions, et des opérations collectives (commerçants, artisans etc...) > outil : le contrat de vitalité locale et ses volets chantiers d'insertion / commerces-activités / écotourisme >> sur 5 ans		**30 K€ à 80 K€**
		Communiquer / se distinguer : - éco-bourg - plateforme numérique				L'identité modernisée mais authentique du territoire se communique pour renforcer son attractivité : autour du projet de bourg, des initiatives locales et de l'innovation des actions réalisées > outil : mutualisation d'une plateforme numérique à l'échelle du Pays ?		**30 K€ à 150 K€**
	Fiche 2b : Une nouvelle infrastructure verte en centre-bourg	Le Vern, coulée écologique à animer				L'action vise d'une part à renaturer quelques tronçons du Vern, afin de proposer un dialogue plus doux du ruisseau avec ses rives, et de l'autre à animer des espaces en bords de ruisseau pour permettre à la ville et ses habitants de se le réapproprier.		**150 K€ à 200 K€**
Levier 3 : Reconquête du bati mutable	Fiche 3a : De l'incitatif au coercitif pour agir sur le bati dégradé	OPAH-RU et Plan facades				L'objectif est d'intervenir à l'immeuble, sur des parcelles privées identifiées comme mutables (vacance et/ou dégradation bâtie) par le biais d'une action incitative dédiée à l'habitat en premier lieu élargi aux RdC commerciaux et artisanaux vacants ou potentiels		**50 K€**
		ORI				Dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH-RU (observatoire foncier) la procédure d'ORI permet d'intervenir par voie de DUP à l'immeuble ou à l'ilot (cout études et procédures pour 5 parcelles hors ilot pilote)		**40 K€**

Vergt
programmation des actions à l'horizon 2025

n+10

ACTIONS PRIORITAIRES RÉALISÉES

objet : maîtrise d'oeuvre et travaux sur domaine public

- **espaces publics majeurs :**
  rue Eugène Le Roy
- **axes routiers structurants / scénographie :**
  séquences des ateliers municipaux et des serres sur l'avenue du Général De Gaulle
- **infrastructure verte / scénographie :**
  seuils au franchissement du Vern

objet : cadre d'intervention pour la rénovation du bâti ancien

- îlot pilote de la fabrique de meubles, transporteur place Sainte-Marie et les ateliers municipaux

ACTIONS PRÉPARATOIRES (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES)

objet : réplicabilité des actions pilotes sur le développement de la ville-centre
sites : périmètres de mutations foncières après évaluation des actions à 10 ans, bilan global habitat/usages/tissu économique/vie sociale

Levier	Réf Fiche action	Séquencage de l'action	3 ans	5 ans	10 ans	Description	Déficit à financer (-) ou recettes d'opération (+)	Cout de revient
Levier 1 : Une remise à niveau des espaces publics du bourg	Fiche 1d : La rue Eugène Le Roy					Conçue comme une véritable rue partagée, elle est surtout une rue de partage : partage de savoirs et de connaissances autour de la nature, de la faune et de la flore mais aussi partage d'une conscience collective à préserver et entretenir cette identité rurale		**200 K€ à 300 K€**
	Fiche 1e : Le statut du boulevard	Séquence école et mairie				De la même manière et dans le prolongement de la séquence maison de santé, ce seuil est traité en plateau surelevé avec l'insertion de mats d'éclairage et d'espaces à dominante paysagère où peut trouver place une bande cyclable.		**250 K€ à 350 K€**
Levier 2 : Une nouvelle infrastructure verte autour du Vern et du côteau	Fiche 2b : Une nouvelle infrastructure verte en centre-bourg	Le Vern, coulée écologique à animer				L'action vise d'une part à renaturer quelques tronçons du Vern, afin de proposer un dialogue plus doux du ruisseau avec ses rives, et de l'autre à animer des espaces en bords de ruisseau pour permettre à la ville et ses habitants de se le réapproprier.		**150 K€ à 200 K€**
Levier 3 : Reconquête du bati mutable	Fiche 3a : De l'incitatif au coercitif pour agir sur le bati dégradé	ORI				Dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH-RU (observatoire foncier) la procédure d'ORI permet d'intervenir par voie de DUP à l'immeuble ou à l'ilot (cout études et procédures pour 5 parcelles hors ilot pilote)		**40 K€**
	Fiche 3b : La fabrique de meubles, ilot pilote de renouvellement urbain	Ilot 1				Cet îlot pilote offre une opportunité d'expérimentation et de changement de regard sur la capacité d'adaptation du tissu intermédiaire entre bastide et déviation, et sa capacité à étendre l'animation et la vie locale du centre ancien jusqu'aux équipements scolaires.	**-60 880 €**	
		Ilot 2					**-177 450 €**	