

# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE L'ISLE EN PÉRIGORD

Décembre 2025

## Rapport de présentation

Diagnostic - Etat des lieux et enjeux

Evaluation environnementale

Etat initial de l'environnement

**Explication des choix**

Articulation avec les documents supérieurs

Rapport de concertation

Résumé non technique

Approbation du SCoT  
Modification simplifiée n°1

27 novembre 2023  
19 janvier 2026



Sommaire général



**PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**RAPPORT DE PRESENTATION**

Résumé non technique

Diagnostic  
Etat des lieux et enjeux  
du territoire

Etat initial de  
l'environnement

Evaluation  
environnementale

**Explication des choix**

Articulation avec les  
documents supérieurs

Rapport de  
concertation



**DOO**

Document d'Orientation  
et d'Objectifs



Atlas cartographique

Le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord porte une démarche de projet à l'horizon des 20 années à venir. Il déploie une stratégie d'ensemble, issue d'une réflexion globale qui s'est attachée à identifier les enjeux d'avenir pour le territoire, l'affirmation de choix forts dans le cadre d'un Projet de Territoire porté par le PADD, la mise en avant des priorités et des mesures assurant l'opérationnalité du SCoT dans le cadre du DOO.

Le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord articule et entretient les interactions entre 4 axes exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'économie, l'armature, la qualité urbaine et paysagère, la qualité environnementale sont les piliers du Projet de Territoire. Ceux-ci participent à l'affirmation d'une stratégie d'ensemble de développement durable, conçue non pas comme l'addition d'axes cloisonnés se superposant les uns aux autres, mais comme des entrées tissant des liens entre elles et stimulant les interactions.



Il se décline en orientations qui précisent comment mettre en œuvre une démarche de développement durable prenant appui sur une organisation territoriale équilibrée et solidaire, une dynamique démographique confirmant les équilibres du territoire et une ruralité vivante, la qualité urbaine et paysagère autour des lieux de vie des 3 composantes (agglomération, vallée, campagne), la réduction des consommations foncières associées au développement de l'habitat et de l'économie, la gestion durable des milieux naturels, des espaces agricoles et forestiers, la réduction des émissions des gaz à effet de serre.

Ce document met en évidence les choix opérés par les élus au titre du PADD et du DOO.

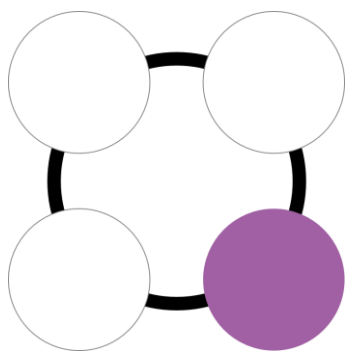
# SOMMAIRE

## LES CHOIX OPERES POUR...

<b>1</b>	... Renforcer l'armature du territoire .....	5
<b>2</b>	... Mener une stratégie d'accueil ambitieuse et robuste .....	15
<b>3</b>	... Limiter les consommations foncières liées à l'habitat .....	20
<b>4</b>	... Affirmer la qualité urbaine .....	28
<b>5</b>	... Limiter les consommations foncières liées à l'économie .....	38
<b>6</b>	... Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers ...	53
<b>7</b>	... Intensifier la transition énergétique .....	59

## Annexes

Méthode d'élaboration du diagnostic foncier.....	63
Tableau de bord des principaux indicateurs de suivi du SCoT.....	69



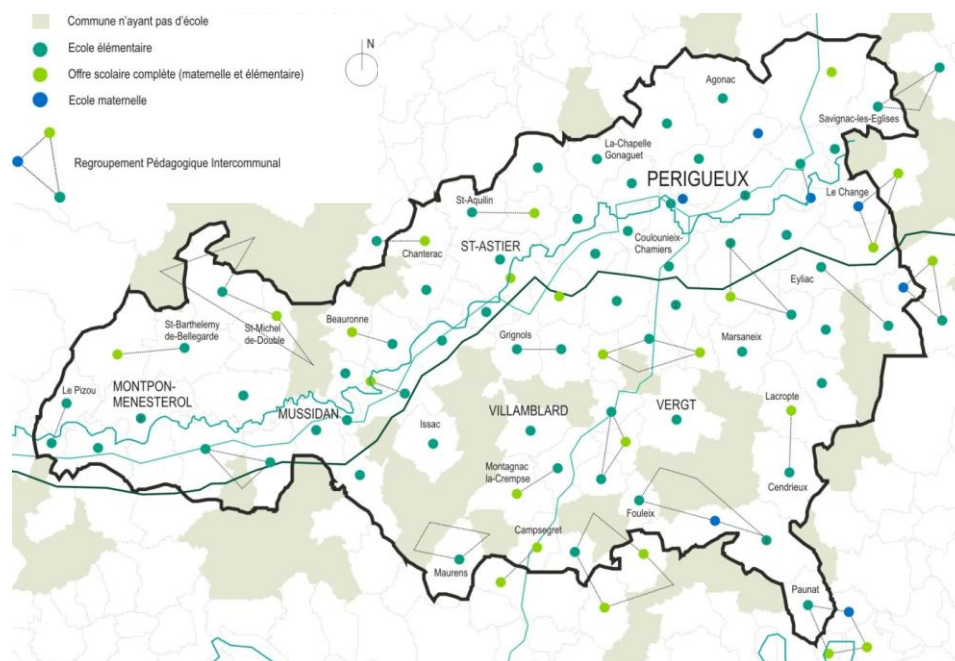
1

## Les choix opérés pour **RENFORCER L'ARMATURE DU TERRITOIRE**

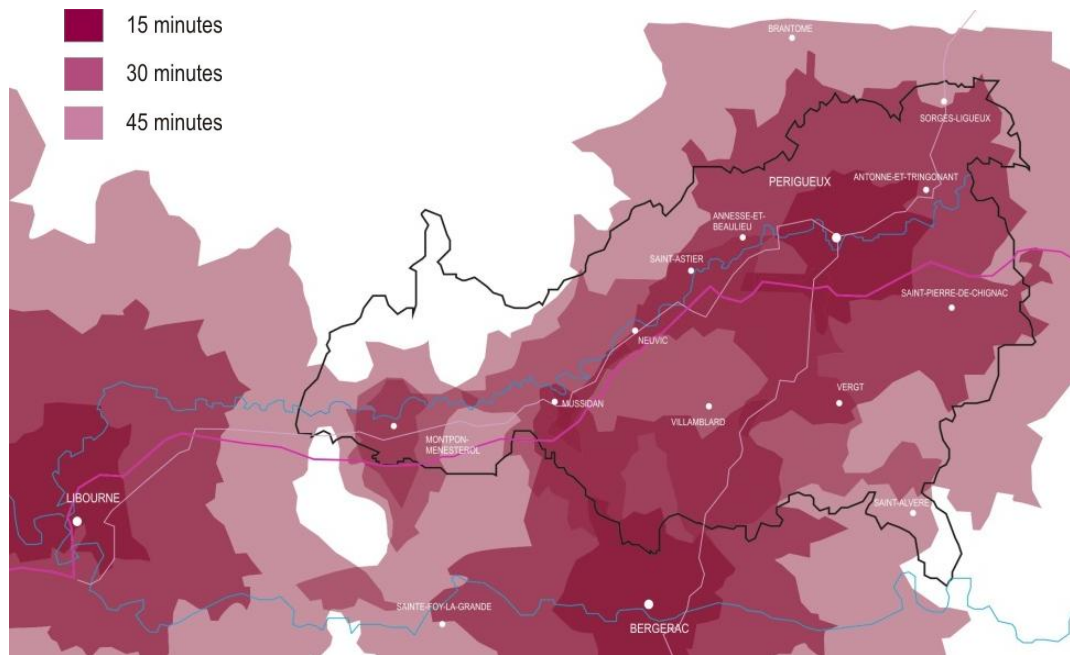
### LES CHOIX DU PADD

L'armature, la trame de fond du Projet de Territoire,  
la clé d'une ruralité vivante et attractive

Le Pays de l'Isle en Périgord est fier de porter les valeurs de la ruralité. Celle-ci est présente en tous points du territoire et elle constitue un marqueur fort de son identité. C'est une valeur pour l'avenir, à condition qu'elle soit réinventée. En effet, la crise d'attractivité des centres, les vulnérabilités des zones rurales rejaillissent sur l'image et sur les équilibres du territoire. Elles font sentir leurs effets sur la vie au quotidien et elles constituent autant de vulnérabilités. La trame ancienne ou héritée est gravement fragilisée : la capacité à maintenir et adapter le niveau de services à la population, notamment en matière scolaire ou de santé témoigne de l'ampleur des difficultés. Celles-ci concernent toutes les strates du territoire : quartiers péri-centraux ou de la politique de la ville dans le cœur de l'agglomération de Périgueux, bourgs de la vallée, secteurs ruraux isolés et à faible densité démographique.



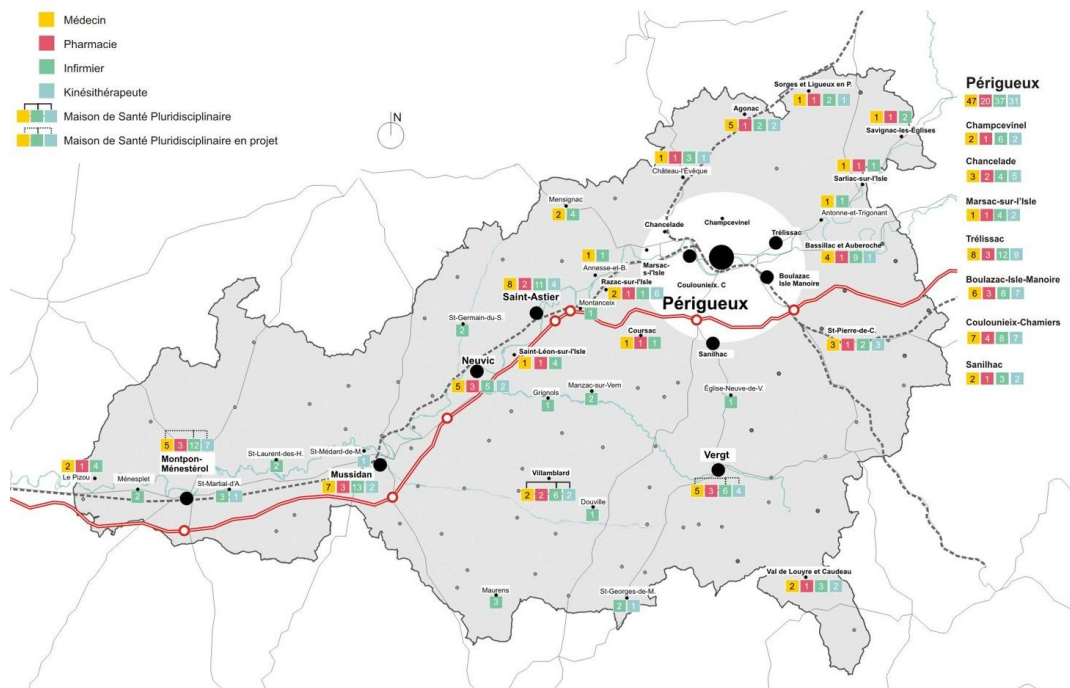
Le maillage de l'offre scolaire- Source : DSDEN 24 – octobre 2016  
(cf. Diagnostic)



Temps d'accès aux maternités de Périgueux, Bergerac et Libourne  
(cf. Diagnostic)

### Structuration de l'offre de santé de proximité

(Source : INSEE - BPE 2016)



(cf. Diagnostic)

Pour le Projet de Territoire, réinventer cette armature est une condition essentielle des équilibres et de l'attractivité du Pays de l'Isle en Périgord. Elle a vocation à organiser et structurer le territoire de manière à répondre aux objectifs de développement et aux besoins des populations actuelles et futures. L'organisation territoriale des fonctions et des territoires vécus ne saurait se réduire au cœur d'agglomération et à la maille des bourgs structurants. Elle appelle un regard à la fois nouveau et d'ensemble : pas de modèle de développement polarisé sur une des 3 composantes, pas de territoire sous cloche...

Le cap posé par les élus est celui de la vitalité partout, à travers l'association étroite des trois composantes qui font la singularité et l'identité du Pays de l'Isle en Périgord : l'agglomération, la vallée, les territoires ruraux. Ces trois entités sont partie intégrante de la vitalité du Pays de l'Isle en Périgord. Ensemble, elles offrent du choix et sont au cœur des solidarités territoriales qui sont à rechercher. Le PADD affirme le principe d'un développement qui intègre toutes les composantes :

**Une agglomération structurante** à l'échelle régionale et au sein de son territoire devant :

- affirmer la fonction motrice et rayonnante de son cœur de manière à ce qu'elle bénéficie à l'ensemble du territoire,
- structurer sa couronne péri-urbaine autour des polarités confirmées ou émergentes, de manière à maîtriser son développement et garantir son attractivité.

**Une vallée vivante et animée**, sachant déployer son attractivité autour des bourgs structurants appelés à (ré)investir des fonctions de centralité et des communes rurales qui sont étroitement associées. La vitalité de ce chapelet de communes contribue à la dynamique d'ensemble.

**Des territoires ruraux**, devant maintenir ou conforter leur offre de proximité, car tout ne peut être renvoyé, reporté ou concentré à l'extérieur. L'attractivité, la qualité de vie et le bon fonctionnement au quotidien de ces territoires commandent la présence, le maintien et la consolidation d'une offre de services de proximité. La vitalité des zones rurales en retrait des grands couloirs de mobilité est à défendre au nord comme au sud, à travers l'organisation des services, des capacités de déplacement et la gestion raisonnée de l'accueil au sein de ces bassins de vie.

La promotion de l'armature appelle des stratégies adaptées à chacune des entités se déclinant tant à travers les fonctions (habitat/services/mobilité), le projet d'accueil, la gestion de la qualité urbaine et environnementale.

## LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de l'armature

### 1/ La définition des périmètres des trois entités : agglomération, vallée, rural

#### L'agglomération

est constituée des communes qui composent le cœur d'agglomération et de la couronne périurbaine. Son périmètre ne se confond donc pas avec celui du Grand Périgueux. Il comprend :

- **Le cœur d'agglomération** désigne la ville de Périgueux et les communes de l'unité urbaine (définition INSEE de 2010). Les communes nouvelles de Sanilhac et Bassillac et Auberoche en font partie. Le cœur d'agglomération comprend 9 communes :

Bassillac et Auberoche	Chancelade	Périgueux
Boulazac Isle Manoire	Coulounieix-Chamiers	Sanilhac
Champcevinel	Marsac-sur-l'Isle	Trélissac

- **Les couronnes périurbaines** sont les communes du Grand Périgueux qui constituent « la couronne du grand pôle » identifiée selon la définition INSEE 2010 des Aires Urbaines. Cette couronne concerne 14 communes :

Agonac	Coursac	Saint-Pierre-de-Chignac
Annesse-et-Beaulieu	Escoire	Sarliac-sur-l'Isle
Antonne-et-Trigonant	La Chapelle-Gonaguet	Savignac-les-Églises
Château-l'Évêque	Mensignac	Sorges et Ligueux en P.
Cornille	Razac-sur-l'Isle	

#### La vallée

concerne la CCIDL, la CCIVS, la CCICP. Les communes qui composent cette entité s'inscrivent dans la plaine et les terrasses alluviales de vallée de l'Isle. Elle concerne 18 communes :

<i>CC Isle Double Landais</i>	<i>CC Isle et Crempse-en-P.</i>	<i>CC Isle Vern Salembre en P.</i>
Le Pizou	Beaupouyet	Douzillac
Ménesplet	Mussidan	Montrem
Montpon-Ménéstérol	Saint-Front-de-Pradoux	Neuic sur-l'Isle
Moulin-Neuf	Saint-Laurent-des-Hommes	Saint-Astier
Saint-Martial-d'Artenset	Saint-Louis-en-l'Isle	Saint-Léon-sur-l'Isle
	Saint-Médard-de-Mussidan	Sourzac

## Le rural

concerne les 4 intercommunalités et 51 communes du Pays de l'Isle en Périgord. Il représente les bassins de vie de la Double, du Villambardais, du Vernois et du Sud du Grand Périgueux ainsi que toutes les communes qui ne figurent ni dans l'agglomération ni dans la vallée.

<i>CA Le Grand Périgueux</i>	<i>CC Isle Double Landais</i>	<i>CC Isle et Crempse-en-P.</i>
Bourrou	Échourgnac	Beauregard-et-Bassac
Chalagnac	Eygurande-et-Gardedeuil	Beleymas
	Saint-Barthélemy-de-B	
Creysensac-et-Pissot	Saint-Sauveur-Lalande	Bournac
Église-Neuve-de-Vergt		Campsegret
Fouleix		Clermont-de-Beauregard
Grun-Bordas	<i>CC Isle Vern Salembre en P.</i>	Douville
La Douze	Beauronne	Église-Neuve-d'Issac
Lacropte	Chantérac	Eyraud-Crempse-Maurens
Manzac-sur-Vern	Grignols	Issac
Paunat	Jaure	Les Lèches
Saint-Amand-de-Vergt	Léguillac-de-l'Auche	Montagnac-la-Crempse
Saint-Crépin-d'Auberoche	Saint-Aquilin	Saint-Étienne-de-Puycorbier
Saint-Geyrac	Saint-Germain-du-Salembre	Saint-Georges-de-Montclard
Saint-Maime-de-Péreyrol	Saint-Jean-d'Ataux	Saint-Hilaire-d'Estissac
Saint-Michel-de-Villadeix	Saint-Séverin-d'Estissac	Saint-Jean-d'Estissac
Saint-Paul-de-Serre	Vallereuil	Saint-Martin-des-Combes
Salon		Saint-Martin-l'Astier
Val de Louyre et Caudeau		Saint-Michel-de-Double
Vergt		Villamblard
Veyrines-de-Vergt		

## 2/ La caractérisation des maillons de l'armature

La définition de l'armature a mobilisé plusieurs points d'analyse pour poser un regard d'ensemble permettant de mettre en évidence les fonctions de proximité et la manière dont sont vécus et pratiqués les lieux de vie des territoires. Cette caractérisation repose sur une approche objectivée dont les critères ont été débattus et précisés lors des différents ateliers qui ont jalonné la fabrique du SCoT. Elle prend en compte les caractérisations proposées dans le cadre du SRADDET (définition de l'armature territoriale).

L'analyse du « Profil de l'offre de proximité des communes » s'appuie sur les données statistiques issues de la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE (données de 2016). Elle a été consolidée par des enquêtes de terrain. Pour construire cet outil, l'analyse a été ciblée sur les équipements faisant partie de l'offre dite de « première nécessité » et/ou d'un service « du quotidien » :

- Les « Grandes et Moyennes Surfaces » (GMS) : hypermarché, supermarché.
- Les commerces de proximité : épicerie/supérette, boulangerie, boucherie-charcuterie, librairie-journaux.
- Les professionnels de santé : médecin, pharmacie, infirmier, kinésithérapeute.
- Les services publics : école, Poste, maison de services au public et structure d'accueil petite enfance.

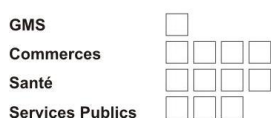
En fonction de la présence, ou non, de cette offre de proximité sur son territoire, chaque commune a bénéficié d'une cotation. Celle-ci se décline selon ces quatre principaux éléments de l'économie de proximité : GMS, commerces, santé et services publics.

### Principe général

Une commune qui dispose d'une offre complète de proximité se dessinera de cette façon :



A contrario, une commune dépourvue de cette offre de proximité se dessine ainsi :



### Par thématique

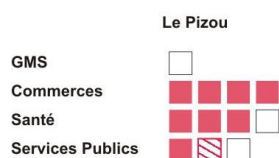
Les **Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)** :

- Si présence : 1 point (correspondant à un carré plein)
- Si absence : 0 point (correspondant à un carré vide)

**L'offre commerciale** de proximité :

- Un commerce de proximité = 1 point
- Une supérette/épicerie et une boulangerie et une boucherie-charcuterie et autres commerces = 4 points (offre complète)

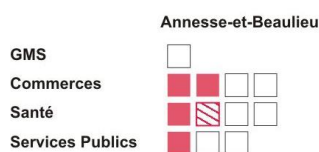
Ex : Le Pizou.



**L'offre de santé** :

- Médecin = 1 point
- Pharmacie = 1 point
- Infirmier = ½ point (carré hachuré)
- Kinésithérapeute = ½ point
- Médecin et Pharmacie et Infirmier et Kinésithérapeute = 4 points (offre complète)

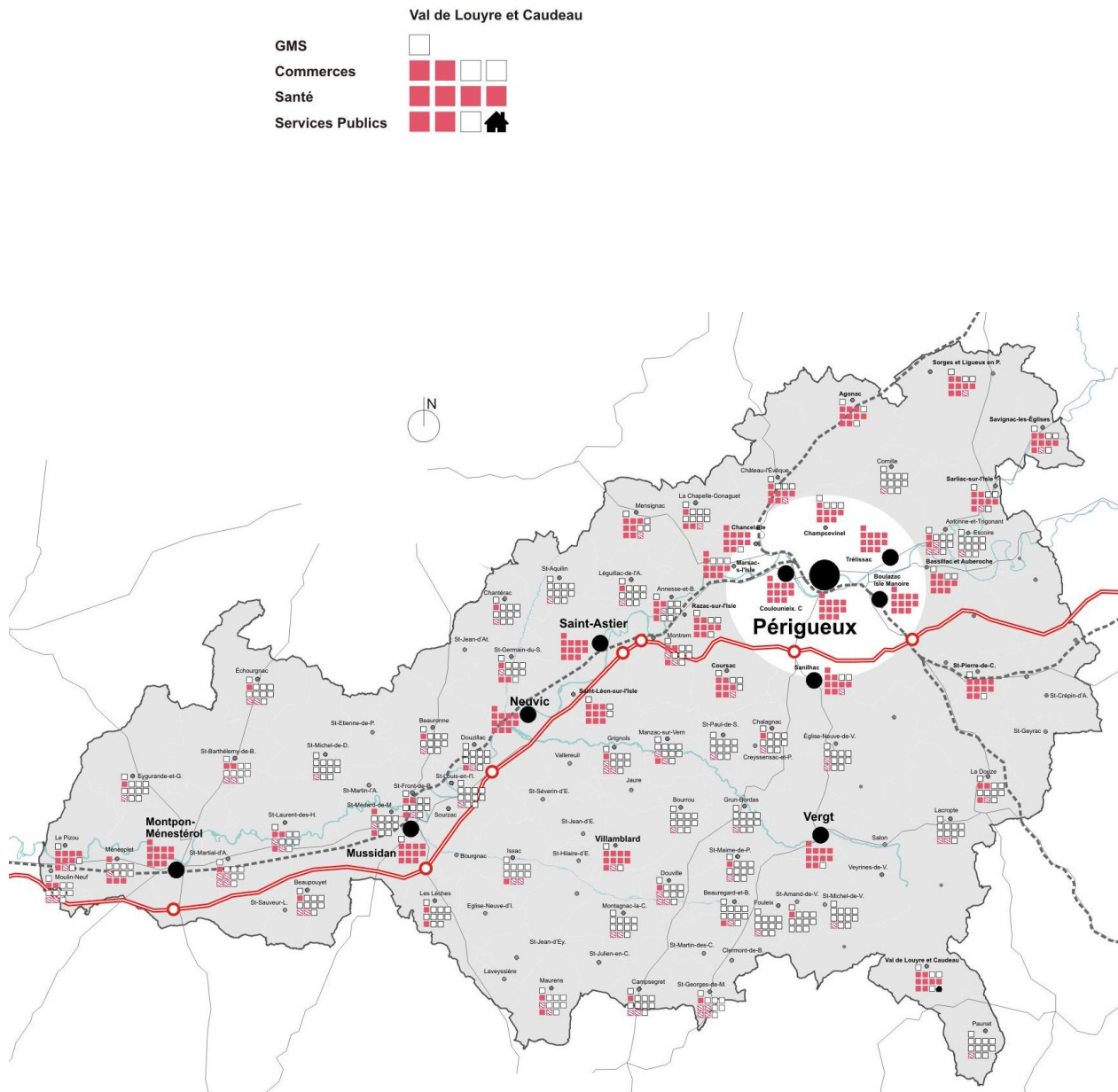
Ex : Annesse-et-Beaulieu dispose d'un médecin et d'un infirmier.



**Les services au public :**

- Une école = 1 point
- Une école en RPI = ½ point
- Un bureau de poste = 1 point
- Une agence postale/un relais de poste = ½ point
- Une structure d'accueil petite enfance = 1 point
- Une maison des services au public = 🏠

*Ex : Val de Louyre et Caudeau dispose d'une école, d'une maison de services au public et d'un bureau de poste.*



Caractérisation des maillons de l'armature – Source : INSEE BPE 2016

### 3/ La définition des maillons de l'armature

A partir de cette caractérisation des fonctions accueillies selon les communes, le SCoT identifie 5 niveaux : le cœur d'agglomération, les bourgs structurants, les bourgs pivots, les villages relais, les villages assurant des fonctions de proximité ponctuelles. Ces catégories génériques se déclinent selon les entités en prenant en compte les nuances et singularités des bassins de vie.

#### **Le cœur d'agglomération**

Le cœur d'agglomération ou pôle central accueille une mixité de fonctions dans la ville centre comme dans les communes de première couronne. Il concentre une diversité d'équipements : offre universitaire et de formation, hospitalière, équipements culturels et de services. Il accueille aussi des pôles d'emplois et d'activités, notamment commerciaux. Ensemble, ces fonctions portent une offre de choix intense et diversifiée qui fonde le rayonnement de l'agglomération à l'échelle régionale, au sein du département comme du Pays de l'Isle en Périgord.

#### **Les bourgs structurants**

Les bourgs structurants sont des points d'ancrage stratégiques de l'offre de commerces, services et d'équipements. Avec cette diversité de fonctions, ils rayonnent sur leurs bassins de vie. Ils fixent également l'emploi, sont en mesure d'organiser les mobilités (gares, échangeurs, points de rabattement sont propices au développement de l'intermodalité des déplacements) ou de réduire les besoins de déplacements. Villambard et Vergt constituent des bourgs structurants de l'espace rural. Même s'ils ne présentent pas les mêmes attributs que les bourgs structurants de la vallée. Leur fonction au sein de l'espace rural est essentielle et leur consolidation est une des conditions de la vitalité de leurs bassins de vie.

#### **Les bourgs pivot**

Les bourgs pivot s'inscrivent dans la couronne périurbaine de l'agglomération, la vallée, l'espace rural. Ils disposent d'un socle diversifié de fonctions de base (offre de santé, de commerces, de services) qui confirme une trajectoire installée de longue date ou qui conforte une dynamique plus récente. Cette offre, moins étendue que celle identifiée dans les bourgs structurants, positionne les bourgs pivots comme des points d'appui essentiels au fonctionnement valléen, à la vitalité des territoires ruraux, à l'organisation des couronnes périurbaines.

#### **Les villages relais**

Les villages relais s'inscrivent dans l'agglomération, la vallée, l'espace rural. Ils permettent de répondre de manière variée à de multiples besoins de proximité. Cette fonction est parfois ouverte sur le commerce ou des services de santé. Elle s'incarne également sur l'école et parfois via d'autres services (poste...) qui consolident l'ensemble. De sorte qu'ils participent à l'animation de la vie sociale des territoires.

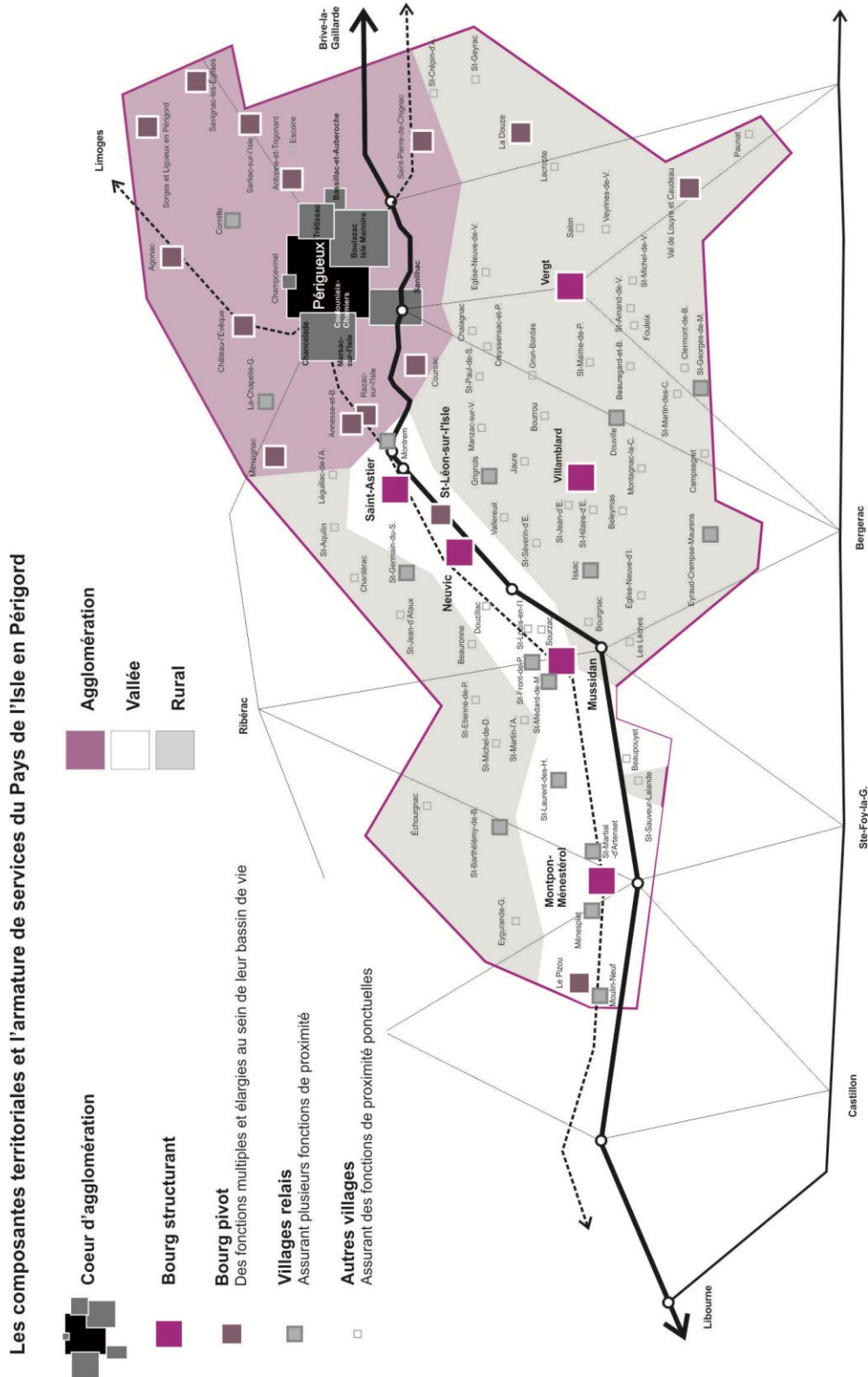
#### **Les communes assurant des fonctions de proximité ponctuelles**

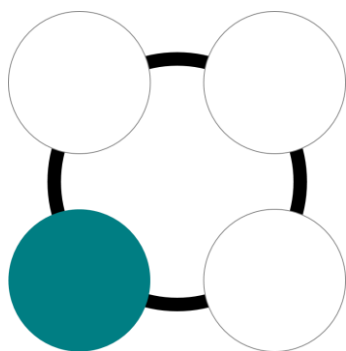
Elles complètent la trame fine de l'armature. Elles participent à l'animation de l'espace rural à travers la présence de services aux publics. La pérennité de cette offre est parfois à considérer à des échelles élargies de manière à conforter la vitalité et la qualité de ces bassins de vie.

ARMATURE						
	Pole central	Bourg structurant	Bourg pivot	Village relais	autres	
nb de communes	9	6	15	16	47	
<b>COMPOSANTES TERRITORIALES</b>	<b>Agglomération Cœur</b>	9				
		Bassillac et Auberoche				
		Boulazac Isle Manoire				
		Champcevinel				
		Chancelade				
		Coulonieux-Chamiers				
		Marsac-sur-l'Isle				
		Périgueux				
		Sanilhac				
		Treissac				
<b>Agglomération Couronne périurbaine</b>			11	2	1	
			Agonac			
			Annesse-et-Beaulieu			
			Antonne-et-Trigonant			
			Château-l'Evêque			
			Coursac			
			Mensignac			
			Razac-sur-l'Isle			
			Saint-Pierre-de-Chignac			
			Sarllac-sur-l'Isle			
<b>Vallée</b>	4		2	7	4	
		Montpon-Ménéstérol				
		Mussidan				
		Neuic				
		Saint-Astier				
			Le Pizou			
			Saint-Léon-sur-l'Isle			
				Mènesplet		
				Montrem		
				Moulin-Neuf		
<b>rural</b>	2		2	7	42	
		Vergt				
		Villamblard				
			La Douze			
			Val de Louyre et Caudeau			
				Douville		
				Eyraud-Crempse-Maurens		
				Grignols		
				Issac		
				Saint-Barthélemy-de-Bellegarde		
			Saint-Georges-de-Montclard			
			Saint-Germain-du-Salembre			
				Beauregard-et-Bassac		
				Beauronne		
				Beleymas		
				Bourgnac		
				Bourrou		
				Campsegret		
				Chalagnac		
				Chantérac		
				Clermont-de-Beauregard		
				Creyssensac-et-Pissot		
				Echourgnac		
				Eglise-Neuve-de-Vergt		
				Eglise-Neuve-d'Issac		
				Eygurande-et-Gardedeuil		
				Fouleix		
				Grun-Bordas		
				Jaure		
				Lacropte		
				Léguillac-de-l'Auche		
				Les Lèches		
				Manzac-sur-Vern		
				Montagnac-la-Crempse		
				Paunat		
				Saint-Amand-de-Vergt		
				Saint-Aquilin		
				Saint-Crépin-d'Auberoche		
				Saint-Etienne-de-Puycorbier		
				Saint-Geyrac		
				Saint-Hilaire-d'Estissac		
				Saint-Jean-d'Ataux		
				Saint-Jean-d'Estissac		
				Saint-Maime-de-Péreyrol		
				Saint-Martin-des-Combes		
				Saint-Martin-l'Astier		
				Saint-Michel-de-Double		
				Saint-Michel-de-Villadeix		
				Saint-Paul-de-Serre		
				Saint-Sauveur-Lalande		
				Saint-Séverin-d'Estissac		
				Salon		
				Vallereuil		
				Veyrines-de-Vergt		

#### 4/ La valorisation de l'armature pour conforter l'aménagement du territoire

Sur cette base, le SCoT décline l'objectif de promotion et de défense de l'armature dans de multiples domaines : les documents d'urbanisme et de planification, les programmes d'aménagement du territoire : sanitaire, éducatif, services aux publics. Il oriente la stratégie habitat selon les composantes et les maillons de l'armature.





2

## Les choix opérés pour **MENER UNE STRATEGIE D'ACCUEIL AMBITIEUSE ET ROBUSTE**

---

### **LES CHOIX DU PADD**

Le Projet de Territoire porté par les élus pose un cap pour le développement et les équilibres du territoire : le développement démographique devant garantir la vitalité, l'attractivité, le maintien des services. Ce développement démographique vise à permettre le renouvellement de la population, répondre aux besoins d'accueil, assurer les équilibres territoriaux des 3 entités agglomération, vallée, territoires ruraux.

Cette ambition repose sur une analyse des cartes dont dispose le Pays de l'Isle en Périgord, des projets que le territoire entend engager pour cultiver son attractivité et son image de qualité, des ressorts qui font la différence et les complémentarités avec les autres territoires. Les choix mettent ainsi en avant :

- **les atouts d'une ruralité réinventée** : vivante, accueillante, qualitative, offrant des choix d'installation dans toutes les communes du territoire,
- **les rythmes et les modes de vie de la ruralité**, de plus en plus convoités par des personnes cherchant des choix de vie alternatifs au modèle métropolitain,
- **les complémentarités que proposent les 3 entités** (agglomération, vallée, territoires ruraux) en couplant les avantages d'une ville moyenne structurante à l'échelle régionale, une offre de services et d'équipements répondant aux besoins de proximité et assurant des fonctions rayonnantes, la qualité des espaces de nature et des paysages,
- **l'avantage « mobilité »**, atout que très peu de territoires sont en capacité de proposer ou de faire valoir à l'échelle régionale: la desserte ferroviaire, la connexion à la métropole et aux grands générateurs de flux, l'amélioration des liaisons nord sud, mais aussi la capacité à déployer de nouveaux modes de déplacements irriguant tous les lieux de vie du territoire à partir des gares et des points d'interconnexion des modes de déplacement. Ces points structurants permettent de contribuer à rapprocher l'emploi de l'habitat et d'accueillir de nouvelles formes de travail propices à la réduction des mobilités,
- **la robustesse des pôles et de la structure de l'emploi du territoire** qui, en dépit des évolutions conjoncturelles, témoignent d'une stabilité et assurent un socle économique pérenne,
- **la capacité à tisser des liens et à s'inscrire dans un jeu de complémentarités avec les territoires voisins**. Dans certains, la pression démographique est appelée à s'accroître : le Libournais à l'Ouest, le Bergeracois au Sud, le Pays de Brive à l'Est. Plus largement, le Pays de l'Isle en Périgord s'affirme comme un territoire moteur au sein de la Dordogne, alors que le département marque aujourd'hui un relatif tassement de sa dynamique démographique. Jouant ce rôle, il s'affirme comme un territoire d'équilibre à l'échelle régionale et départementale.



## LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de la stratégie d'accueil

### 1/ Des hypothèses raisonnées pour traduire l'objectif d'accueil

Le cap retenu par les élus établit :

- un gain de 23 000 habitants à l'horizon de 20 ans,
- un rythme moyen de 1140 habitants par an,
- un taux de croissance annuel de la population de + 0.7%.

Cette orientation est fondée sur :

- l'affirmation de la dynamique du Pays de l'Isle en Périgord sur l'échiquier régional, liée au renforcement des fonctions associées au **rôle structurant de l'agglomération à l'échelle régionale**, comme le SRADDET le confirme,
- l'affirmation du positionnement du Pays de l'Isle en Périgord comme **pôle de stabilité et de développement au sein de la Dordogne**. Ce positionnement est d'autant plus stratégique que le département connaît un cycle de ralentissement/ fléchissement de la croissance démographique : bien que positif, le solde migratoire ne parvient pas à compenser le creusement de plus en plus marqué du solde naturel (l'écart entre le nombre de décès et le nombre de naissances s'accroît structurellement avec le vieillissement),
- un positionnement associé aux projets et aux **dynamiques des territoires voisins**, notamment le Libournais (+1500 habitants/an en moyenne dans le SCoT) et le Bergeracois (+ 360 habitants/an en moyenne dans le SCoT). Ce positionnement prend appui sur les coopérations et les complémentarités à faire valoir dans une démarche interterritoriale, notamment en lien avec le SCoT du Grand Libournais, du Bergeracois et du Périgord Vert.

Le SCoT met en évidence les leviers qui permettent d'affirmer son positionnement.

En particulier :

- **Les mobilités** : performance du service ferroviaire positionné comme un levier majeur de vitalité du territoire (gare de Libourne, liaisons vers Limoges, Brive, Agen, contrat d'Axe), contournement de Mussidan en lien avec le barreau d'évitement de l'agglomération bordelaise, contournements de Périgueux pour écarter le trafic de transit, mise en cohérence des services de transport assurant les liaisons interdépartementales et régionales.
- **L'économie** :
  - . Foncier économique : affirmation de zones d'activité structurantes ou étendards dans la vallée et dans l'agglomération. La zone d'activités des Lèches est positionnée ici dans une fonction carrefour, notamment comme une des portes du Bergeracois, servant donc la dynamique de ce territoire,
  - . Commerces et artisanat : les équilibres recherchés par le SCoT dans l'armature du Pays de l'Isle en Périgord s'avèrent sensibles aux fonctions pouvant être développées dans les territoires limitrophes, notamment le Libournais et le Bergeracois,
  - . Agriculture : les complémentarités avec les territoires voisins contribuent à l'élargissement des débouchés, la mise en œuvre de plateformes de distribution, au

développement des circuits courts. Ils soutiennent l'autonomie alimentaire et les orientations vers le bio,

. Forêt : l'investissement de la vocation forestière du territoire est à inscrire dans une approche d'ensemble des massifs de Dordogne de manière à pouvoir bénéficier d'une véritable masse critique,

. Tourisme : affirmation des complémentarités et mise en réseau avec les territoires voisins (Périgord Pourpre, Périgord Noir, Périgord Vert, Libournais, métropole ...) pour déployer la vocation touristique du territoire et investir une nouvelle attractivité.

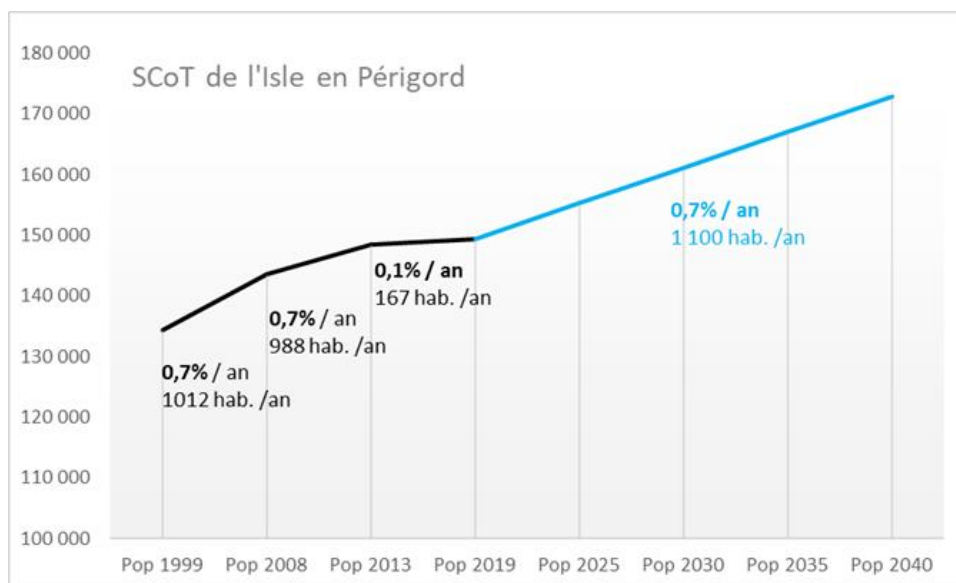
- **Les équipements**

. Enseignement supérieur et formation (affirmation de l'agglomération à l'échelle régionale),

. Aménagement éducatif : anticipation d'un équipement structurant en vallée de l'Ile en lien avec la dynamique de l'Est du Libournais et du Ribéracois,

. Aménagement sanitaire : prise en compte de l'armature dans le cadre des politiques sectorielles.

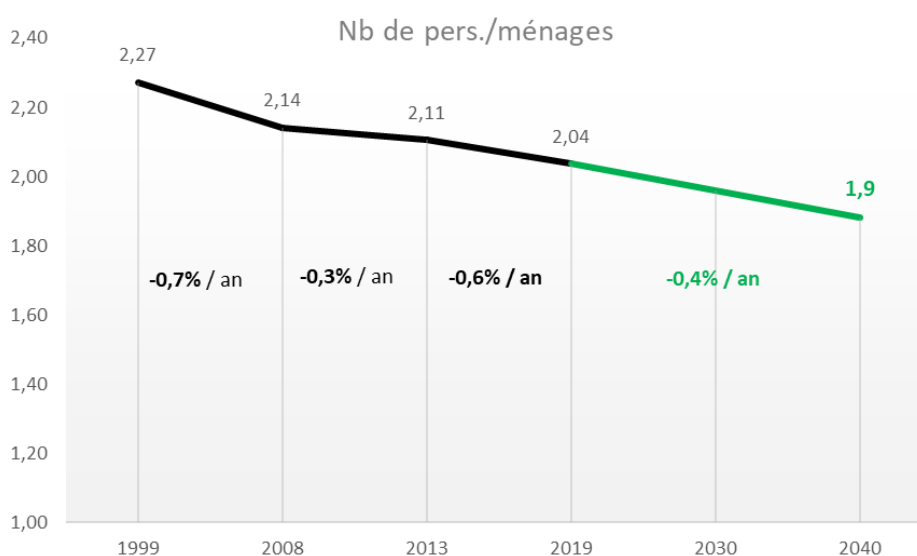
Considérant ces différents leviers, les choix retenus confirment un rebond au regard des évolutions observées sur la séquence récente (repli de la dynamique démographique entre 2009 et 2014). Ils projettent une trajectoire robuste, confortant les tendances de longue période. L'évaluation à 6 ans permettra de vérifier et si besoin d'ajuster le cap retenu.



## 2/ L'évaluation des besoins en logements

La traduction des besoins en logements a été calculée pour répondre :

- à la **dynamique d'accueil externe** (65% des besoins) soit 692 logements par an (1140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04) d'ici 2031
- à l'**enjeu de desserrement des ménages**. En effet, à population égale, il convient de développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décohabitation.... Le taux d'occupation retenu pour établir les projections (2,04 personnes par ménage en moyenne à l'échelle du SCoT, besoin s'accroissant de 0.40% par an) exprime cette diminution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 373 logements par an d'ici 2031.



Cette trajectoire démographique engendre un besoin de 1 065 logements sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2030.

Pour atteindre ces ambitions, le SCoT prescrit une limitation des consommations foncières sur la base des axes stratégiques :

- Recentrer le développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes (définies dans l'orientation 2),
- Mobiliser les logements vacants et les friches urbaines,
- Favoriser une plus grande compacité (nombre de logements par hectares),

Ces chiffres sont des plafonds à ne pas dépasser, et non des objectifs à atteindre.

Le besoin en logements sur le territoire a ainsi augmenté entre l'approbation du SCoT et sa modification du fait de la réalité des dynamiques à l'œuvre sur le territoire. En effet, les prévisions du SCoT en matière de production de logements s'avèrent inadéquates pour accueillir la population attendue. La baisse rapide du nombre de personnes par ménage et l'accueil de nouvelles population viennent modifier les trajectoires démographiques et les besoins en logements.

Ainsi, le SCoT présente désormais une trajectoire actualisée et conforme aux dynamiques actuelles, en tenant compte de la structuration du parc de logement et de la structure de la population en constante évolution.

### 3/ La définition des équilibres entre les entités qui composent le territoire

Le DOO pose comme règle le maintien des équilibres structurels entre les trois entités du territoire : agglomération, vallée, rural. Chaque entité contribuera à l'accueil résidentiel à hauteur de son poids structurel en résidences principales. Selon la répartition suivante (base : ensemble des résidences principales en 2009) :

- Agglomération : 65% des besoins du SCoT,
- Vallée : 20% des besoins du SCoT,
- Rural : 15% des besoins du SCoT.

### 4/ La définition des équilibres entre EPCI

Le DOO précise également la répartition des besoins en résidences principales entre EPCI en affichant un principe socle : la permanence du poids structurel de chaque intercommunalité au sein du SCoT. Il est aussi fidèle aux équilibres récents du développement de l'habitat. Ce choix garantit les équilibres de chaque EPCI qui contribuent tous au développement et à l'attractivité du Pays pour la période 2021-2041.

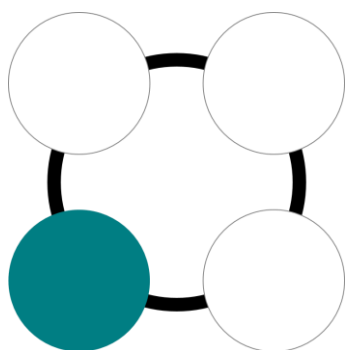
	Besoins annuels	Dont production de logements en extension	Dont remobilisation du parc vacant et recyclage
CA Grand Périgueux	672	504	168
CC Isle Crempse en Périgord	67	50	17
CC Isle Vern Salembre	87	65	22
CC Isle Double Landais	58	43	14
<b>TOTAL 2021 - 2041</b>	<b>885</b>	<b>664</b>	<b>221</b>

Le DOO fixe le cadre d'un développement approprié en réponse à ces besoins :

- En considérant un impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2030,
- En y adossant, pour la période 2031-2050, une trajectoire de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le DOO fixe également une répartition par niveau d'armature :

- Agglomération : 65% des besoins du SCoT,
- Vallée : 20% des besoins du SCoT,
- Rural : 15% des besoins du SCoT.



3

## Les choix opérés pour **LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIERES LIEES A L'HABITAT**

### LES CHOIX DU PADD

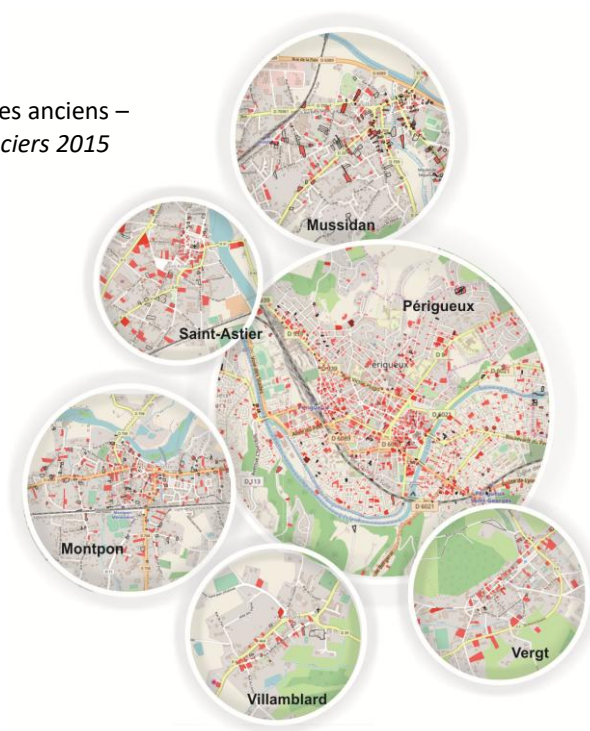
Dans le cadre de l'axe 1, le PADD décline les principes des grands équilibres poursuivis dans le SCoT s'agissant de l'accueil entre agglomération, vallée, rural et de la consolidation d'une armature organisée de manière différenciée selon ces 3 entités. Cette armature est la condition de la vitalité des territoires.

Dans le cadre de l'axe 2, le PADD porte des principes de gestion de la qualité urbaine selon quatre figures de référence : les centres, les enveloppes urbaines, le continuum, la campagne habitée.

Ainsi, il affiche comme priorités :

- **La reconquête des centres**, lieux qui tiennent l'armature du territoire et qu'il s'agit de revitaliser, reconquérir, transformer pour qu'ils deviennent des lieux rythmant les bassins de vie et réincarnant l'attachement au territoire,
- **La consolidation des enveloppes**, espaces qui représentent un enjeu pour l'avenir résidentiel du territoire,
- **La régulation de la diffusion périurbaine** sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement résidentiel est à placer au service d'un modèle respectueux des espaces naturels, agricoles et forestiers et mobilisant davantage la qualité d'habiter des centres et des enveloppes.
- **La reconquête d'une campagne habitée** autour des lieux de vie que constituent les villages, les hameaux et l'habitat isolé.

La vacance dans les centres anciens –  
Source : DGI – fichiers fonciers 2015  
(cf. Diagnostic)



## LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de la limitation des consommations foncières liées à l'habitat

### 1/ Bilan et chiffres clés sur les dix dernières années

La consommation passée a été analysée sur la base des chiffres du SRADDET, soit une consommation de 1 198 hectares (habitat et économie) sur la période 2011-2020.

L'OCS régionale est obtenue par photo-interprétation et s'appuie principalement sur des données de l'IGN.

Un « squelette polygonal » est constitué à l'aide de la BD TOPO (base de données utilisée pour la constitution des cartes topographiques de l'IGN, par exemple les cartes de randonnée au 1/25000), notamment les axes de communication routes et voies ferrées. Le reste des informations est obtenu par photo-interprétation c'est à dire par l'interprétation des images aériennes, en l'occurrence la BD ORTHO de l'IGN.

Tout le territoire régional est découpé en portions homogènes et à chaque portion est attribué un type d'occupation du sol. La nomenclature d'occupation du sol est déclinée en 4 niveaux allant de 5 à 64 postes.

Cette donnée est ensuite affinée par des vérifications de l'usage des sols à l'aide de sources externes : fichiers fonciers, google maps...

### 2/ Un nouveau modèle de développement mieux régulé

Le SCoT permet de répondre aux besoins en logements, dans le même temps, à un objectif de réduction des consommations foncières associées jusqu'alors aux trajectoires de développement de l'habitat.

La trajectoire fixée pour la période 2021-2031 prévoit une réduction annuelle de 21% au regard de la période de référence ; elle est légèrement supérieure à 50% par rapport au scénario de développement au fil de l'eau.

**Cela est permis par la mobilisation de 3 leviers :**

- Le **recentrage** du développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes,
- La **vacance et le recyclage** du bâti existant,
- Des **objectifs de compacité minimum** pour une optimisation / valorisation des assises foncières à usage habitat.

Pour les périodes suivantes 2031-2040, et 2041-2050, le territoire devra réduire de 30% l'artificialisation des sols, basée sur une évaluation de l'artificialisation sur la période 2021-2030 puis 2031-2040.



## a/ Le recentrage du développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes

Les besoins en logements liés à la mise en œuvre du Projet de Territoire porté par les élus expriment un développement des résidences principales proche de 19 000 logements sur les 20 prochaines années, avec un rythme moyen de 1 065 logements par an d'ici 2031.

Les choix du DOO établis au titre de l'armature (axe 1) définissent les équilibres de l'accueil résidentiel entre les 3 grandes entités (agglomération : 65%, vallée 20%, rural 15%) et ils s'attachent à renforcer les éléments socles de cette armature. Ils accordent ainsi la priorité au développement de l'habitat dans le cœur d'agglomération, les bourgs structurants, les bourgs pivots. Le DOO promeut ainsi une gestion différenciée de la stratégie d'accueil pour les 3 entités (agglomération, vallée, rural) et les figures de la qualité urbaine (centre, enveloppe, continuum et campagne habitée). Il porte également l'intention de soutenir la démarche de lieux de vie, articulant proximité des services, qualité du cadre de vie, communs favorisant la vie sociale, et armature de mobilités apaisées.

Le recentrage de l'urbanisation que porte le DOO (axe 2) se traduit par des préconisations visant :

- **la consolidation des centres et des enveloppes en priorité** : elles doivent contribuer à hauteur de 58% de l'augmentation du parc de logement à l'échelle du SCoT, au lieu de 43% comme cela s'est déroulé entre 2011 et 2021,
- **la réduction notable du développement du continuum** : la contribution de ces territoires au développement du parc de logement ne pourra pas excéder 20% à l'échelle du SCoT, bien en-deçà de ce qui s'est mis en place entre 2011 et 2021 (31% de la dynamique de construction),
- et **le maintien d'une campagne habitée** : la contribution de ces territoires au développement de l'accueil et du parc de logement se situera à hauteur de 23% à l'échelle du SCoT, dans le pas de la dynamique de construction de ces dix dernières années (26% entre 2011 et 2021). L'objectif du SCoT est de soutenir l'attractivité du rural et le maintien d'une campagne habitée à travers la mise en œuvre des mesures qualitatives pour chacune des différentes figures (vocation d'accueil des bourgs et des hameaux constitués).

Ce premier levier de régulation de la maîtrise de consommation de l'espace ouvre sur une **réduction de 11% des consommations foncières** au regard du modèle actuel d'urbanisation.

## **b/ La vacance et le recyclage du bâti existant**

Le SCoT fixe pour objectif de réaliser au moins 16% des logements par la remobilisation de l'existant, soit autour d'une centaine chaque année durant toute la période du SCoT. En jouant sur deux leviers : la remobilisation des logements vacants et le recyclage du bâti existant.

Ce deuxième levier de régulation de la maîtrise de consommation de l'espace ouvre sur **une réduction de 9% des consommations foncières** au regard du modèle actuel d'urbanisation.

### **La remobilisation des logements vacants : une contribution à hauteur de 136 logements par an.**

- L'objectif est que le taux de vacance soit ramené à 8% à terme, alors qu'il est élevé (11%) et en augmentation (+145 logements vacants par an entre 2013 et 2019 source INSEE).

Ce parc de logements vacants constitue un gisement de solutions à mobiliser : le territoire compte près de 8800 logements vacants, dont plus de 3400 logements sont situés dans les centres. L'objectif du SCoT est d'inverser la tendance : il est ambitieux puisqu'il prend en compte l'important processus de délaissement qui affecte certaines fractions du parc de logement, notamment le parc ancien déqualifié et l'habitat individuel des années 1960/1970.

- La stratégie de remobilisation du parc de logements vacants est différenciée selon les secteurs.

Elle est plus ambitieuse dans le cœur d'agglomération et dans les bourgs structurants où le gisement est fort et où la remobilisation de la vacance est attendue comme un élément soutenant la revitalisation des centres. A ce titre, le DOO fait de la requalification du parc de logements dans les centres et les enveloppes une priorité.

L'objectif est que la mobilisation du parc vacant contribue chaque année à hauteur de :

- 16% des besoins en logements dans les centres du cœur d'agglomération, de la vallée et du rural,
- 5% des besoins dans les autres territoires.

- L'objectif de remobilisation des logements vacants est réaliste, car il dépend de conditions pouvant être réunies :

- Le Projet de Territoire place la remobilisation de la vacance comme un des leviers de la revitalisation des centres et des tissus urbains. Et il en précise la cible : le parc ancien et celui des maisons individuelles des années 60. Certaines collectivités sont disposées à aller plus loin : le Grand Périgueux a ainsi inscrit dans son PLH l'objectif que la remobilisation de la vacance couvre 16% des besoins ;

- La mise en œuvre de dispositifs incitatifs et de programmes animés (OPAH, ORT de Périgueux dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, dispositifs "Petites Villes de Demain" pour Montpon-Ménéstérol et Mussidan) aidera à agir sur ces parcs.

- La montée en gamme des outils et moyens d'intervention est à accompagner : élaboration de projets d'ensemble conciliant aération du bâti, offre de produits diversifiés attractifs, mixité des fonctions, qualité des espaces public et des liaisons..., portage foncier et immobilier de manière à accompagner le recyclage d'immeubles clés ou d'îlots... L'établissement de partenariats (EPF NA, ...), la mise en place de démarches de projet dans les secteurs prioritaires, la mobilisation d'opérateurs (organismes HLM, opérateurs privés ...) sur les programmes de revitalisation sont ici des clés de la montée en gamme de l'action

- Le renouveau de l'habiter en centre-ville peut être soutenu par l'appui à l'accession à la propriété en tissu ancien, le déploiement de produits pour les jeunes ménages et les

personnes âgées. Ces leviers de nature à contribuer à la remobilisation du parc vacant. Au-delà du DOO, l'animation du SCoT et l'investissement des territoires dans les politiques de l'habitat sont des outils stratégiques.

### **Le recyclage du bâti existant : une contribution à hauteur de 38 logements par an**

Différents types de gisements ou d'immobiliers bâtis sont de nature à muter, leur changement d'usage ou de destination offrant un volant propice à leur recyclage en logements.

Cette contribution importante au projet d'accueil est un axe important de la réduction des consommations foncières, Le constat étant établi que les mutations qu'a connu le tissu économique ces 20 dernières années a légué des espaces délaissés ou amenés à le devenir. Néanmoins, le renouvellement urbain doit engager des méthodes de projet différentes, probablement plus complexes, mais pas uniquement réservées à l'agglomération : ces situations jalonnent nombre de bourgs structurants et bourgs pivots par exemple.

Le SCoT identifie ainsi comme cibles stratégiques d'une offre nouvelle répondant aux besoins d'accueil et souhaits des ménages :

- les friches et le bâti désaffecté, en particulier artisanal, ou industriel...
  - ... qui sont situés au sein des lieux clés de l'armature du territoire : cœur d'agglomération, bourgs structurants, bourgs pivots...
  - ... dont la superficie permet des opérations sobres et concurrentielles
- Le DOO invite à identifier ce gisement dans le cadre des PLUI, tant sa mobilisation permet alors de réduire les besoins en artificialisation des sols.

Par ailleurs, ce recyclage foncier doit également prendre la mesure de l'accompagnement que doit déployer le territoire face à la transition énergétique de son patrimoine bâti : la sortie du marché locatif des étiquettes énergétiques G, F puis E de 2025 à 2034 impacte une très large partie de l'habitat individuel construit dans les années 1950 à 1980. Sans programme d'intervention sur ce parc les risques de délaissement ou de mal logement dans un contexte de précarité énergétique croissant sont importants.

### c/ Des objectifs de compacité minimum pour une optimisation/valorisation des assises foncières à usage habitat

Les objectifs visant le développement de l'habitat dans les secteurs clés de l'armature, notamment dans les centres et les enveloppes ont pour effet de réduire les consommations foncières au regard des tendances engagées jusqu'alors. Le SCoT affiche également une stratégie visant à favoriser l'optimisation des assises foncières.

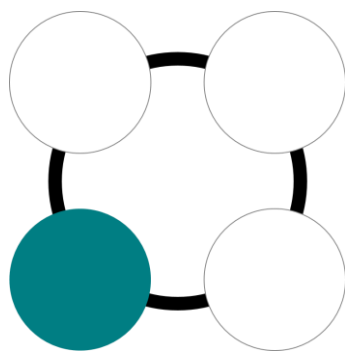
Le tableau ci-après donne à voir les compacités/densités moyennes recherchées pour les différentes figures de la qualité urbaine.

	10 dernières années 2010 - 2020	<b> compacités moyennes recherchées</b>	
	<b>logt/ha</b>	<b>logt/ha</b>	taille parcelle
<b>Agglomération</b>			
Centre	99 log/ha	98 log/ha	82 m <sup>2</sup> /log
Enveloppe	11,6 log/ha	13 log/ha	615 m <sup>2</sup> /log
Continuum	5,7 log/ha	7 log/ha	1143 m <sup>2</sup> /log
Campagne habitée	5,3 log/ha	7 log/ha	1143 m <sup>2</sup> /log
<b>Vallée</b>			
Centre	26 log/ha	26 log/ha	308 m <sup>2</sup> /log
Enveloppe	7,5 log/ha	10 log/ha	800 m <sup>2</sup> /log
Continuum	4,8 log/ha	7 log/ha	1143 m <sup>2</sup> /log
<b>Rural</b>			
Centre et enveloppe	6 log/ha	12 log/ha	667 m <sup>2</sup> /log
Campagne habitée	4,4 log/ha	6 log/ha	1333 m <sup>2</sup> /log

Ce troisième levier de régulation de la maîtrise de consommation de l'espace ouvre sur **une réduction de 30% des consommations foncières** au regard du modèle actuel d'urbanisation.

#### d/ La transcription des objectifs de développement au sein des EPCI

Le SCoT permet aux EPCI de répondre aux besoins locaux et de participer à la stratégie de développement du territoire en contribuant chacun à **la consolidation des centres et des enveloppes, la réduction du développement du continuum, la qualification des densités au sein de la campagne habitée.**



4

## Les choix opérés pour **AFFIRMER LA QUALITE URBAINE**

---

### LES CHOIX DU PADD

Le Projet de Territoire du Pays de l'Isle en Périgord porte 3 ambitions clés en matière de qualité urbaine dont les enjeux d'application portent pour l'essentiel sur les espaces résidentiels, tels que vécus et perçus par leurs habitants au fil du temps :

- réduire la diffusion de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, pour mieux préserver le cadre de vie et inscrire le territoire dans une sobriété foncière et une gestion équilibrée des espaces.
- **maintenir les formes urbaines identitaires** du territoire garantes d'attractivité et de vitalité, associant au patrimoine bâti préservé une offre nouvelle économe et de qualité satisfaisant aux besoins et aspirations des ménages.
- **faciliter des choix d'installation dans toutes les composantes du territoire**, la diversité des modèles constituant un atout de la ruralité et la vitalité de chacune des composantes une force pour la cohésion du territoire.

Pour cela, le PADD prône une démarche qualitative de gestion de l'urbanisation. Cette stratégie qualitative s'exprime à travers des objectifs apportés aux éléments communs qui se retrouvent dans les trois composantes du Pays de l'Isle en Périgord (Agglomération, Vallée, territoires ruraux) : les centres, les enveloppes urbaines, les continuums et la campagne habitée avec ses bourgs, ses hameaux et son bâti isolé.

Des axes de développement sont ainsi affirmés à travers le SCoT de manière à ce que chaque PLUi aligne une démarche équivalente en matière de territorialisation de son projet d'accueil. Tous partagent ces figures de qualité urbaine, et chacune d'entre elles porte des enjeux de sobriété et de régénération différentes. En les identifiant (caractérisation), en qualifiant leur vocation (niveau d'accueil) et en cadrant leur contribution au développement (trajectoire démographique et spatiale), le DOO décline les actions à porter pour concilier les équilibres d'occupation du territoire.

L'indicateur principal retenu pour qualifier ces entités et leur rôle à jouer est celui de la densité en lgmt/ha. Celle-ci est calculée par le ratio moyen du nombre de logements appliqué à la surface foncière considérée. Cette caractérisation exposée ci-après fixe le point de départ de la traduction et de la spatialisation du projet d'accueil, décliné ainsi par composantes et figures dans lesquelles s'inscrivent chaque commune du territoire.

## LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de la qualité urbaine

### 1/ La caractérisation des figures de la qualité urbaine

#### Les centres

se caractérisent par leur noyau historique, avec de l'habitat ancien (datant d'avant 1950) ; une densité et un parcellaire plus élevés que dans les quartiers environnants, identifié à 20 logements/ha en moyenne, et avec un rapport à la voirie et une forme de parcellaire compact.

En croisant les figures de la qualité urbaine avec les composantes de l'armature, les centres se retrouvent dans les communes du cœur d'agglomération, les bourgs structurants de la vallée et les bourgs structurants des territoires ruraux (cf. Tableau de repérage).

#### Les enveloppes urbaines

se caractérisent par leur tissu urbain constitué ; ce sont des ensembles bâtis d'un seul tenant entourant les centres, et présentant une homogénéité résidentielle dont la densité moyenne varie entre 12 logements/hectare sur la composante du cœur de l'agglomération et 8 logements/hectare sur le reste du territoire où cette figure est identifiée.

Elles se définissent en se basant sur l'occupation du sol et sa vocation résidentielle, en s'appuyant sur les zones régies par les documents d'urbanisme locaux (zones U, 1AU, 2AU). Ainsi, les espaces ouverts à l'urbanisation à proximité immédiate des gares, notamment dans les bourgs structurants de la vallée de l'Isle, sont à inclure dans les enveloppes urbaines : ils pourront servir les projets d'accueil autour des gares qui permettront de favoriser l'utilisation des transports en commun (report modal sur le ferroviaire, utilisation des espaces multimodaux) et de réduire les émissions de GES.

De plus, en périphérie des communes concernées, ces enveloppes tendent à se diluer tout en maintenant une occupation relativement économe de l'espace et en ménageant des lieux de vie en commun autant que des trames vertes et bleues.

Enfin, son patrimoine bâti en majorité datant des années 1950 à 1970 présente des étiquettes énergétiques très faibles, et à l'horizon de 10 à 20 ans sera considéré comme « hors marché » (interdiction progressive de louer en étiquette G dès 2025, puis F en 2028 et E en 2034 – Loi Climat et résilience) si leur rénovation ou le renouvellement urbain n'est pas engagé.

Les enveloppes urbaines portent en elles-mêmes un potentiel d'accueil majeur et des enjeux de transition énergétique importants.

Elles se retrouvent conformément au Tableau de repérage :

- dans l'agglomération (en cœur d'agglomération et dans les bourgs pivots de la couronne périurbaine),
- dans la vallée (dans les bourgs structurants, les bourgs pivots et les villages relais),
- en rural (dans les bourgs structurants et des bourgs pivots).

Le DOO établit ainsi que le tissu résidentiel s'inscrit dans les enveloppes urbaines dès qu'il franchit le seuil de 10 logements/ha pour les territoires de la Vallée, de 12 logements / ha pour ceux de l'Agglomération, et 8 logements / ha pour ceux du rural. Soit une densité moyenne de 10 logements/ha pour cette figure de qualité.

Il appartient aux PLUi de contextualiser et objectiver plus fortement ces indicateurs afin de décliner les prescriptions et recommandations qui se rapportent à cette entité des enveloppes urbaines.

## Le continuum

se caractérise par une urbanisation linéaire diffuse et quasi exclusivement pavillonnaire qui suit les axes de communication mais déploie également à la faveur de divisions parcellaires une urbanisation en drapeau (à l'arrière des habitations pré-existantes), ouvrant sur des espaces urbanisés et d'autres ouverts à l'urbanisation. L'étalement urbain et la discontinuité résidentielle ont engendré une fragmentation et une fragilisation des milieux agricoles, naturels et forestiers. Comme pour les enveloppes, certaines extensions accueillent un bâti affecté aujourd'hui par un profil énergétique et GES faible.

Ainsi, en extension des enveloppes urbaines, ce continuum dilue l'urbanisation, consomme fortement un foncier agricole parfois de qualité (terrasses alluviales), met à distance, et pèse sur la gestion des infrastructures.

Le projet de territoire vise à tempérer ces phénomènes en jouant sur les zonages restants ouverts à la construction plus qu'en mobilisant le critère des densités. Pour autant celui-ci facilite la caractérisation du continuum en établissant une moyenne de densité constatée de 5 logements/ha. Il est considéré ici que le rural ne subit pas les mêmes enjeux de dilution résidentielle, le continuum n'y est pas relevé.

L'accueil ne pourra ici se faire que sur une densité a minima égale à celle pré-existante, dans le cadre d'une surface d'accueil largement réduite : c'est ici que se jouent les enjeux de réduction des consommations foncières.

Il appartient aux PLUi de contextualiser et objectiver plus fortement cet indicateur afin de décliner les prescriptions et recommandations qui se rapportent à cette entité.

Cette figure se retrouve conformément au Tableau de repérage :

- dans la vallée, dans l'ensemble des communes qu'elles soient bourgs structurants, bourgs pivots, villages,
- dans l'agglomération (en cœur d'agglomération et dans l'ensemble des communes de la couronne périurbaine qu'elles soient bourgs pivots ou villages).

Dans le continuum, le développement résidentiel est placé au service d'un modèle respectueux des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accueil résidentiel mobilisant davantage la qualité d'habiter des centres et des enveloppes de la vallée.

## La campagne habitée

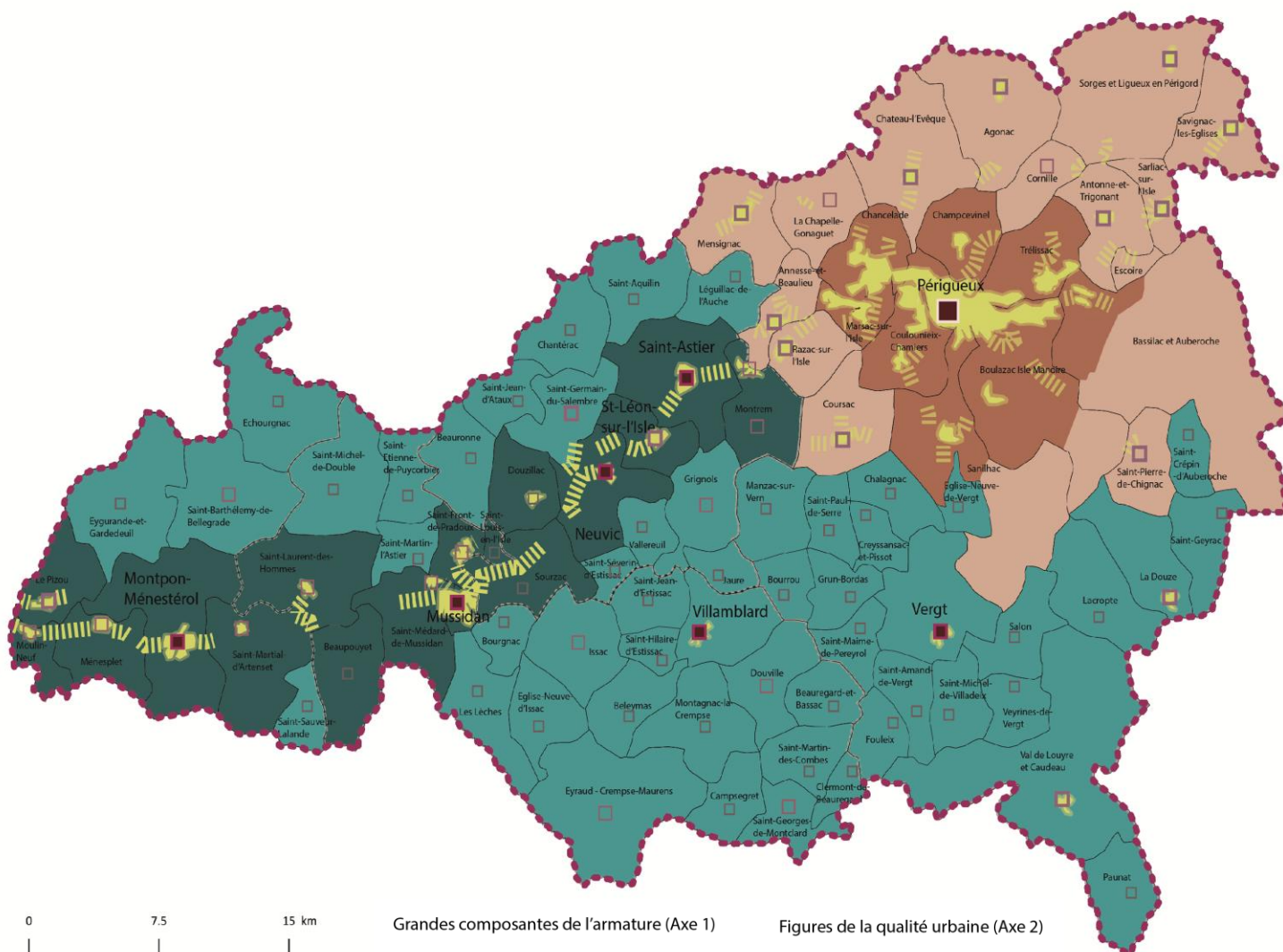
témoigne de l'héritage patrimonial du Pays de l'Isle en Périgord, avec des formes d'habitat anciennes, des espaces paysagers ou bâtis ponctués par un patrimoine vernaculaire, des motifs paysagers hérités des systèmes de polyculture. Ces traces historiques sont à intégrer et inscrire aux trames habitées existantes ou à venir.

La campagne habitée est composée de plusieurs figures plus ou moins constituées qui se retrouvent sur l'ensemble du Pays de l'Isle en Périgord :

- Le bourg se caractérise par sa polarité historique et patrimoniale, avec des équipements et des services : le DOO prend des dispositions afin de préserver et consolider ces lieux de vie sociale. Souvent compact, le bâti date d'avant 1950.
- Le hameau désigne un regroupement d'au moins 5 habitations distantes de moins de 100 mètres les unes des autres (entre deux bâtis d'affectation résidentielle).
- Le DOO fixe des conditions de limitation des consommations foncières sur les hameaux constitués, tout en n'excluant pas un potentiel résiduel d'accueil. Celui-ci est indexé sur la compacité du hameau, dans son enveloppe définie par les interdistances entre bâti, et ne permet pas leur extension au-delà de cette dernière.
- le bâti isolé (sous les critères de caractérisation des hameaux) n'a pas vocation à agréger un développement nouveau et devenir un hameau. Il peut évoluer au fil des usages, et entre autres permettre le maintien de l'activité agricole, de sa reprise et transmission voire de son évolution vers une multi-activité, qu'elle soit touristique ou autre. Pour autant celle-ci facilite la caractérisation du hameau en établissant une moyenne de densité constatée de 6 logements/ha.

## 2/ La spatialisation des figures de la qualité urbaine

Une même commune peut accueillir différentes figures de qualité urbaine. A titre d'exemple, Saint-Astier comprend un centre, une enveloppe urbaine, un continuum et aussi les figures de la campagne habitée (bourg, hameau, bâti isolé). Cette commune fait partie de la composante vallée (axe 1).



Grandes composantes de l'armature (Axe 1)

- Cœur d'agglomération
- Périurbain de l'agglomération
- Vallée
- Rural

Figures de la qualité urbaine (Axe 2)

- Centre
- Enveloppe urbaine
- Continuum
- Campagne habitée

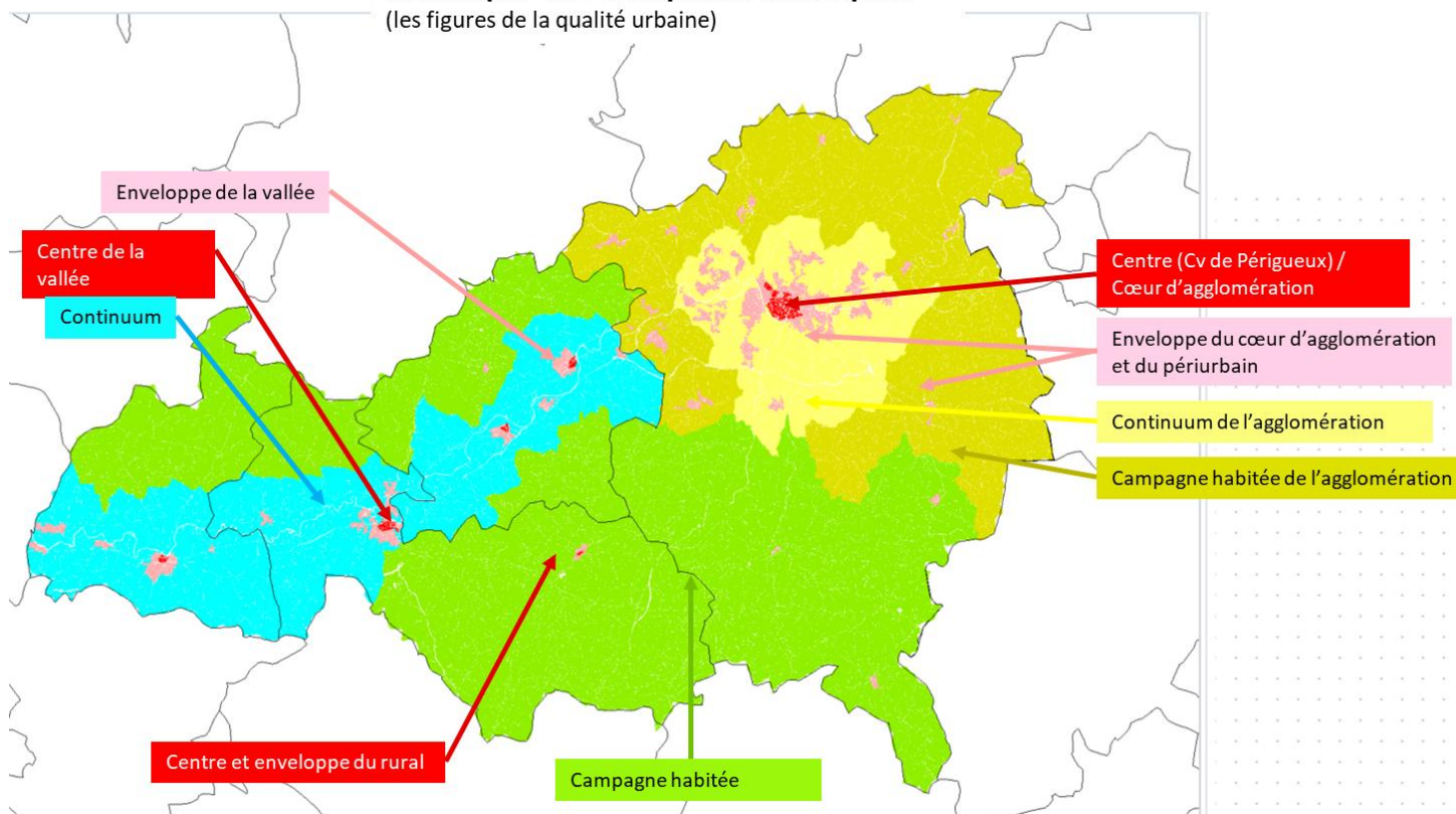
- Cœur d'agglomération
- Bourg structurant
- Bourg pivot  
Des fonctions multiples et élargies au sein de leur bassin de vie
- Villages relais  
Assurant plusieurs fonctions de proximité
- Autres villages  
Assurant des fonctions de proximité ponctuelle

**Tableau de repérage des figures de qualité dans les communes du Pays de l'Isle en Périgord**

	Centres	Enveloppes urbaines	continuum	Campagne habitée
<b>CA Le Grand Périgueux</b>				
<b>Agglomération</b>				
BASSILLAC ET AUBEROCHE		X	X	X
BOULAZAC ISLE MANOIRE		X	X	X
CHAMPEVINEL		X	X	
CHANCELADE		X	X	
COULOUNEIX-CHAMIER		X	X	
MARSAC-SUR-L'ISLE		X	X	
PERIGUEUX	X	X	X	
SANILHAC		X	X	X
TRELISSAC		X	X	
AGONAC		X		X
ANNESSE-ET-BEAULIEU		X		X
ANTONNE-ET-TRIGONANT		X		X
CHATEAU-L'EVEQUE		X		X
CORNILLE				X
COURSAC		X		X
ESCOIRE				X
LA CHAPELLE-GONAGUET		X		X
MENIGNAC		X		X
RAZAC-SUR-L'ISLE		X		X
SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC		X		X
SARLIAC-SUR-L'ISLE		X		X
SAVIGNAC-LES-EGLISES		X		X
SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD		X		X
<b>Rural</b>				
BOURROU				X
CHALAGNAC				X
CREYSSENSAC-ET-PISSOT				X
EGLISE-NEUVE-DE-VERGT				X
FOULEIX				X
GRUN-BORDAS				X
LA DOUZE		X		X
LACROPTE				X
MANZAC-SUR-VERN				X
PAUNAT				X
SAINT-AMAND-DE-VERGT				X
SAINT-CREPIN-D'AUBEROCHE				X
SAINT-GEYRAC				X
SAINT-MAIME-DE-PEREYROL				X
SAINT-MICHEL-DE-VILLADEIX				X
SAINT-PAUL-DE-SERRE				X
SALON				X
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU		X		X
VERGT		X		X
VEYRINES-DE-VERGT				X
<b>CC Isle Double Landais</b>				
<b>Vallée</b>				
LE PIZOU		X	X	
MENESPLET		X	X	
MONTPON-MENESTEROL	X	X	X	
MOULIN-NEUF		X	X	
SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET		X	X	
<b>Rural</b>				
ECHOIRGNAC				X
EYGURANDE-ET-GARDEDEUIL				X
SAINT-BARTHELEMY-DE-BELLEGARDE				X
SAINT-SAUVEUR-LALANDE			X	
<b>CC Isle et Crempse-en-Périgord</b>				
<b>Vallée</b>				
BEAUPOUJET			X	
MUSSIDAN	X	X	X	
SAINT-FRONT-DE-PRADOIX		X	X	
SAINT-LAURENT-DES-HOMMES		X	X	
SAINT-LOUIS-EN-L'ISLE			X	
SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN		X	X	
<b>Rural</b>				
BEAUREGARD-ET-BASSAC				X
BELEYMAS				X
BOURGNAC				X
CAMPSEGRET				X
CLERMONT-DE-BEAUREGARD				X
DOUVILLE				X
EGLISE-NEUVE-D'ISSAC				X
EYRAUD-CREMPSE-MAURENS				X
ISSAC				X
LES LECHES				X
MONTAGNAC-LA-CREMPSE				X
SAINT-ETIENNE-DE-PUYCORBIER				X
SAINT-GEORGES-DE-MONTCLARD				X
SAINT-HILAIRE-D'ESTISSAC				X
SAINT-JEAN-D'ESTISSAC				X
SAINT-MARTIN-DES-COMBES				X
SAINT-MARTIN-L'ASTIER			X	
SAINT-MICHEL-DE-DOUBLE				X
VILLAMBLARD	X	X		X
<b>CC Isle Vern Salembre en Périgord</b>				
<b>Vallée</b>				
DOUZILLAC			X	
MONTREM		X	X	
NEUVIC	X	X	X	
SAINT-ASTIER	X	X	X	
SAINT-LEON-SUR-L'ISLE		X	X	
SOURZAC			X	
<b>Rural</b>				
BEAURONNE				X
CHANTERAC				X
GRIGNOLS				X
JAURE				X
LEGUILLAC-DE-L'AUCHE				X
SAINT-AQUILIN				X
SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE		X		X
SAINT-JEAN-D'ATALUX				X
SAINT-SEVERIN-D'ESTISSAC				X
VALLEREUIL				X

Afin de ventiler les objectifs de développement de l'habitat (expliqués dans la partie ci-après), une première approche pour la traduction spatiale précise des figures de la qualité urbaine a été effectuée sous SIG. Il s'agira pour les PLUI de les définir et d'en faire une évaluation plus précise.

### Le référentiel territorial d'analyse statistique de l'occupation de l'espace (les figures de la qualité urbaine)



### 3/ Les critères au cœur de l'engagement commun à agir en faveur d'une qualité urbaine renouvelée

- Afin de proposer une qualité urbaine et paysagère cohérente à l'échelle du Pays de l'Isle, les mesures du DOO ont été établies au regard de 4 critères :
  - **L'empreinte urbaine bâtie**, qui désigne la forme globale qui se dessine avec le tissu bâti (resserrée, linéaire/diffuse, éparse).
  - **La qualité des communs** : ce qui relève d'usages collectifs et contribue à l'animation des lieux de vie : espaces partagés, lieux de lien social et d'initiatives...
  - **La gestion de l'existant**, désigne le renouvellement du tissu constitué.
  - **L'accueil du neuf**, donne les conditions pour accueillir de nouveaux ménages avec des principes d'intégration architecturale et de consommation foncière.
- Pour chaque figure (centre, enveloppe, continuum, campagne habitée), la qualité urbaine se décline à travers un agencement de ces critères qualitatifs :
  - La reconquête des centres doit s'indexer au soutien aux projets de revitalisation, à la (re)mobilisation de leurs différentes fonctions (résidentielle, commerciale, administrative...), à la valorisation de la trame d'espaces publics et au renouvellement de l'offre en habitat.
  - La consolidation des enveloppes urbaines doit s'organiser en priorité par la définition de limites à ces enveloppes, par le traitement des lisières urbaines et par la structuration des entrées de ville.
  - Au sein du continuum, la préservation des coupures naturelles composées d'espaces agricoles, forestiers ou naturels est une priorité afin de dévouer certains espaces à l'agriculture et de maintenir une trame verte et bleue constituée. Il s'agit également de diversifier les fonctions et les usages dans les espaces d'interstices ou d'interface.
  - Dans la campagne habitée, il s'agit de préserver les atouts de la ruralité et de maintenir l'attractivité des lieux de vie, par une possibilité d'habiter et d'accueillir de nouveaux usages (comme l'agro-tourisme).

Ce jeu de critères offre une grille de lecture à chaque EPCI pour décliner les dispositions du SCoT et faciliter à la mise en œuvre de ses objectifs, entendus comme un modèle de développement plus vertueux.

### 4/ La qualité urbaine confortée par la mise en cohérence des leviers du SCoT

Le SCoT mobilise de façon lisible, forte et cohérente ses leviers clés en capacité d'agir sur l'organisation des territoires : mobilité, numérique, foncier, économie, services... Ceux-ci sont orientés en faveur de l'attractivité du territoire, de la solidarité entre ses composantes, du soutien à son armature et à ses lieux de vie, de la progression sur les enjeux de transition écologique et énergétique. Ils soutiennent l'engagement commun à agir en faveur d'une qualité urbaine renouvelée.

#### **Le redéploiement d'une offre d'habitat à partir des tissus urbanisés**

- Le SCoT positionne les centres et les enveloppes urbaines comme des lieux majeurs devant faciliter l'accueil via la réhabilitation, la densification des dents creuses et des friches, le recyclage, la diversification. Cet objectif répond à la fois aux exigences de réduction des consommations foncières et de transition écologique et énergétique.

A cet effet le DOO invite, là où les priorités sont établies, à indexer la densité du développement a minima sur l'existant afin de garantir cohérence et économie foncière. Il appartient aux PLUi de contextualiser les seuils établis pour préciser les règles d'accueil.

La remobilisation de la vacance et le recyclage du bâti existant constituent des leviers essentiels pour consolider les lieux clés de l'armature du territoire et faire valoir la stratégie de qualité urbaine.

- L'accès au foncier s'appuie sur le repositionnement de l'offre sur le tissu existant. Cet objectif de renouvellement urbain est commun à toutes les figures et il porte l'ensemble des critères de qualité urbaine.

Chacun des EPCI est invité dans le cadre des PLUi à construire son modèle territorial à partir de projets de zonages associant : la maîtrise de l'empreinte urbaine, l'intégration d'espaces communs, le bon dosage entre requalification du bâti existant et du foncier déjà artificialisé, et l'intégration d'une offre neuve moins consommatrice de foncier à la parcelle. En complément, la ruralité, soutenue dans le cadre du SCoT pour maintenir, renouveler et diversifier sa population, voit ses hameaux identifiés au moyen d'une capacité d'accueil qui en préserve les qualités et l'attractivité.

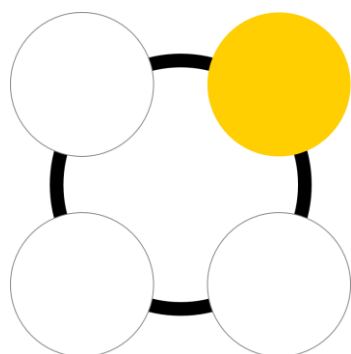
### **Le renforcement des lieux de vie et la consolidation des rapports de proximité entre habitants, usagers, offre de services : un « système » territorial qui participe aux objectifs de transitions**

- La proximité construite autour de la consolidation de l'armature d'équipements, services et emplois réduit la distance et par conséquent les déplacements motorisés individuels. La valorisation des maillons forts de l'armature est soutenue par l'accessibilité, le confort des parcours et l'agrément de fréquentation. L'attention portée aux communs, en particulier dans les centres, les enveloppes, mais aussi le continuum est ici déterminante.
- L'inscription dans un bassin d'emplois élargi au territoire du SCoT et à ses territoires voisins permet d'investir de nouveaux leviers permettant d'accélérer les transitions. Ainsi, le soutien à l'offre ferroviaire et la mobilisation des leviers du développement résidentiel et économique dont le SCoT vise à se saisir autour des centres villes et des quartiers proches des gares contribuent à réduire l'empreinte urbaine. Ils permettent aussi de mettre l'accent sur les entrées de ville, facilitent la préservation des paysages et valorisent les services écosystémiques offerts par les espaces naturels proches.

Le ré-investissement des tissus urbains existants - qui commande de mobiliser des leviers nombreux pour réhabiliter, isoler, compacifier, recycler, améliorer la performance énergétique du bâti, à l'exemple des initiatives de l'agglomération de Périgueux contribue à réduire l'empreinte carbone. De manière générale, l'encouragement local à du bâti plus performant contribue fortement à la baisse des consommations énergétiques, à l'optimisation des budgets des ménages, et par conséquent à l'allègement de la charge publique.

- L'écriture des limites des enveloppes et du continuum participe à l'affirmation d'un modèle davantage résilient en favorisant la préservation des terrasses alluviales, la reconstitution des bocages agricoles, la réintégration de la nature et de la production agricole dans l'existant urbanisé.

- Les infrastructures de mobilités participent au maillage des polarités et des lieux de vie du territoire. Le SCoT promeut ainsi :
  - un réseau viaire maillant l'ensemble du territoire, dans une intention d'en limiter l'extension et de réduire la charge d'adaptation des réseaux existants. Les dispositions prises sur les figures de continuum en sont un exemple,
  - le déploiement sur le territoire du réseau de pistes cyclables, via la confirmation du rôle structurant de la vélo route voie verte au droit des pôles urbains et de leurs enveloppes en premier lieu l'agglomération. Le SCOT encourage sa continuité, son équipement en matière de service et d'accueil, et la sécurisation de ses tracés, en lien avec des plans de circulation conformes aux règles de partage de l'espace public.
  - le réseau de transports en commun, avec la priorisation du développement autour des centralités disposant de gares, et aux abords des gares avec l'émergence de pôles de multi modalité et d'emplois assurant une réduction de l'usage de l'automobile.
  - le réseau de transports routiers, entre autres bus, où la desserte des équipements et des pôles d'emploi est mise à profit pour assurer des trajets de rabattement et de courte distance au droit des enveloppes urbaines et du continuum, mais aussi pour désenclaver les territoires plus éloignés, entre autres via une offre de navette à destination des plus âgés.
  - le maillage d'aires de covoiturage vient soutenir en particulier la connectivité de la ruralité aux pôles d'emplois et de services de la vallée et de l'agglomération
  
- Le déploiement des infrastructures numériques conforte l'attrait et la diversité des figures urbaines que le SCoT tient à faire valoir, avec
  - le passage à la fibre dans les secteurs denses et les zones économiques, où l'accueil est favorisé par le SCoT.
  - la continuité de l'accessibilité numérique et mobile de façon à effacer les « zones blanches », en particulier celles de la ruralité et des zones naturelles et forestières. La constellation d'occupation des territoires ruraux figure comme un des leviers de qualité du cadre de vie : il ne s'agit pas de la diffuser mais d'en favoriser le maintien et de soutenir la poursuite de son accès aux services publics de manière générale.



5

## Les choix opérés pour **LIMITER LES CONSOMMATIONS FONCIERES LIEES A L'ECONOMIE**

---

### **LES CHOIX DU PADD**

Pour créer et répartir les richesses

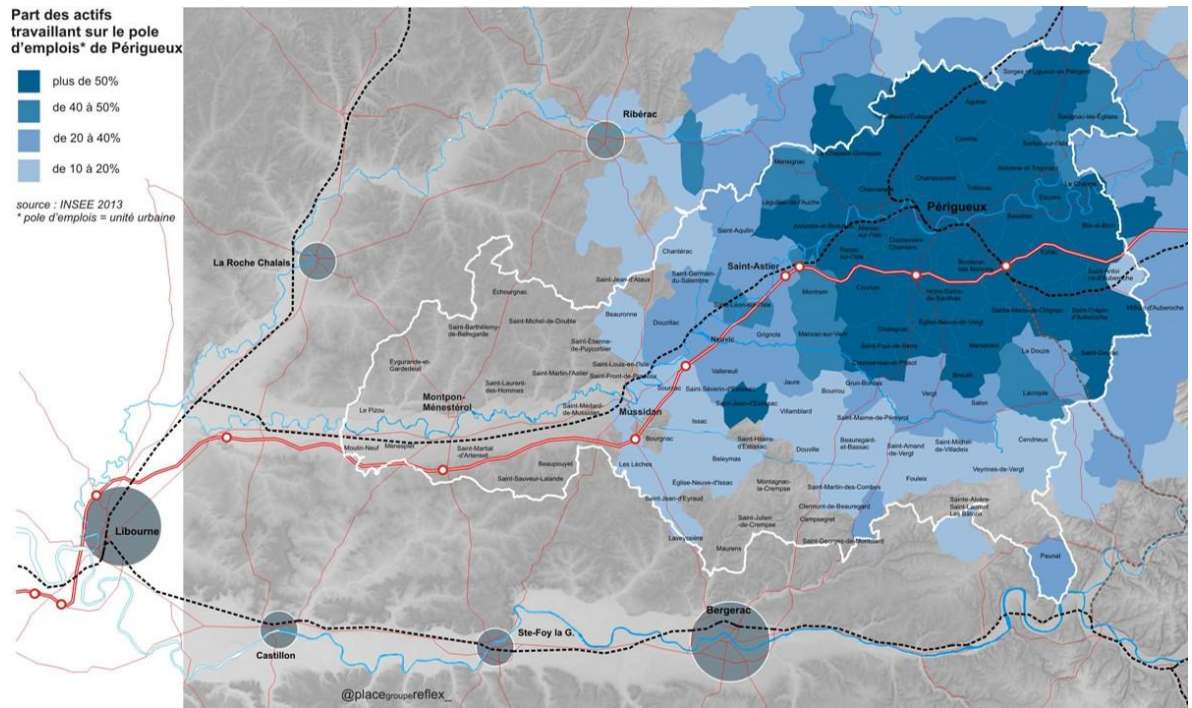
Le Pays de l'Isle en Périgord compte un socle solide d'emplois et d'activités. Des chaînes de valeur robustes mettent en lien les ressources du territoire. Cette assise l'installe comme un pôle de stabilité, à la fois comme territoire d'équilibre à l'échelle régionale et comme moteur principal de la dynamique départementale. Il compte plus de 59 000 emplois et agrège près de 40% des emplois de la Dordogne (Source INSEE CLAP 2013).

La stratégie de développement économique du Projet de Territoire mobilise toutes les composantes du Pays de l'Isle en Périgord. Cette vision des équilibres repose sur les jeux de complémentarités qui peuvent être développés entre la dimension structurante et motrice de l'agglomération, la capacité de la vallée à créer une dynamique permettant de générer des richesses, l'accompagnement des projets dans les territoires ruraux.

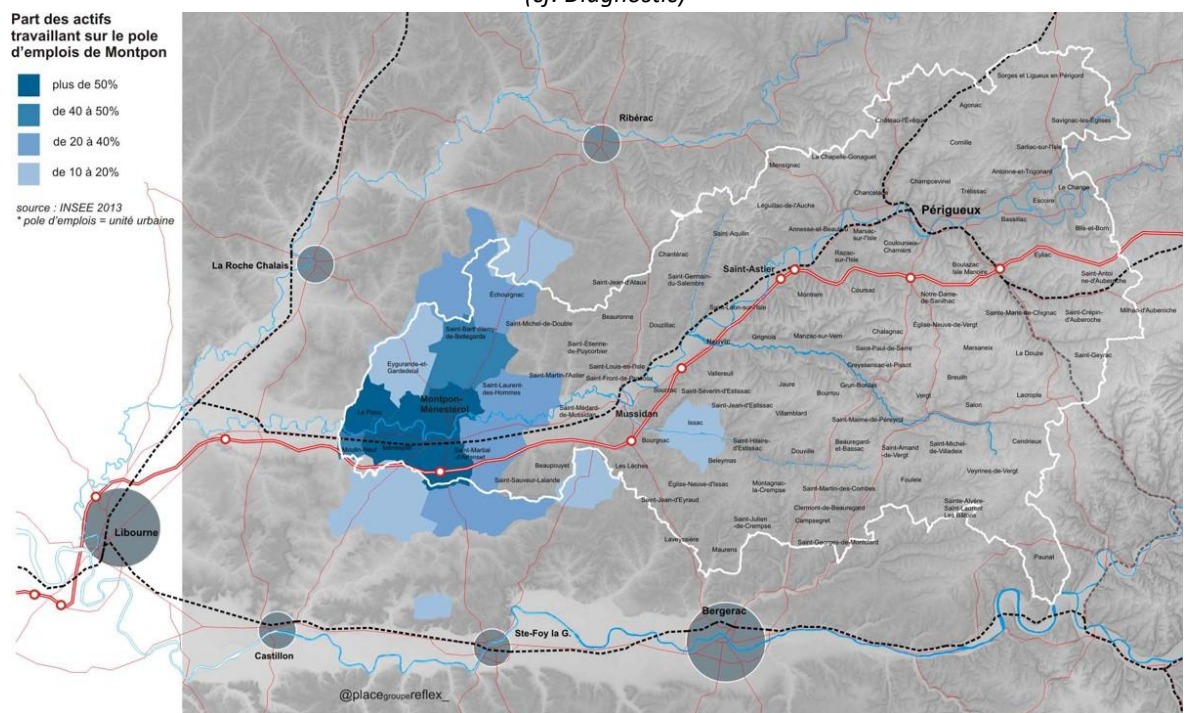
Pour renforcer les conditions de développement économique, le Projet de Territoire met l'accent sur le foncier économique. Ce choix se décline selon 3 priorités :

- **Première priorité : ajuster et qualifier le foncier économique** de manière à proposer de bonnes conditions d'installation et de fonctionnement aux entreprises. L'offre de foncier au sein des zones d'activités communautaires du Pays de l'Isle en Périgord ne trouve pas toujours ses cibles et la commercialisation témoigne du manque d'ajustement du foncier aux besoins. Il s'agit de proposer des offres adaptées, car les standards qui ont conduit aux aménagements d'hier sont dépassés devant les nouvelles attentes des entreprises. Il s'agit aussi de garantir une organisation du développement apte à répondre aux besoins de long terme.
- **Deuxième priorité : affirmer les étendards du système agglomération/vallée**  
A travers l'analyse des mobilités domicile/travail, le diagnostic a mis en évidence le rayonnement et les interactions des bassins d'emplois du Pays de l'Isle en Périgord : le bassin d'emplois de l'agglomération joue une fonction polarisante tandis que les pôles d'emplois de la vallée de l'Isle structurent leurs propres systèmes de proximité. Ils nourrissent aussi des liens avec les territoires voisins à l'exemple du Montponnais avec le Libournais ou du Villamblardais avec le Bergeracois.

Le Projet de Territoire vise à créer un environnement favorable à la dynamique entrepreneuriale en prenant appui sur la dynamique du système agglomération/vallée. Ces sites structurants au sein de l'axe agglomération/vallée capables sont en capacité de fixer une dynamique de création de richesses, de porter l'attractivité du territoire grâce à la montée en gamme qualitative des sites d'activité, l'affirmation de lieux disposant d'une masse critique pour faire valoir des dominantes thématiques du territoire ou pour s'inscrire dans un jeu de complémentarités.



Polarité du pôle d'emploi de Périgueux – Source Mobilités Domicile-Travail INSEE 2013 (cf. Diagnostic)

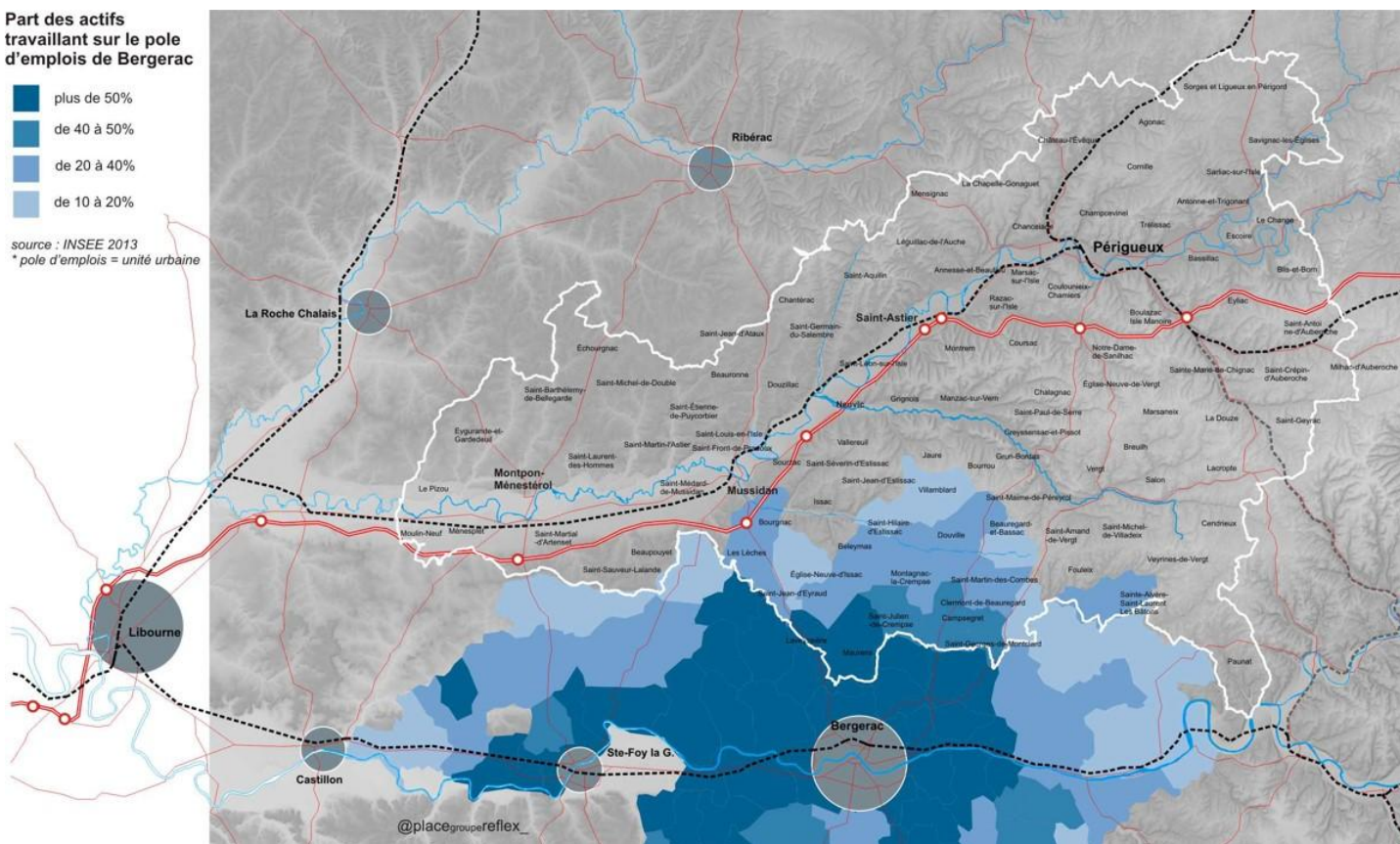


Polarité du pôle d'emploi du Montponnais – Source Mobilités Domicile-Travail INSEE 2013 (cf. Diagnostic)

**Part des actifs travaillant sur le pôle d'emplois de Bergerac**



source : INSEE 2013  
\* pôle d'emplois = unité urbaine



Polarité du pôle d'emploi du Villamblardais– Source Mobilités Domicile-Travail INSEE 2013  
(cf. Diagnostic)

- **Troisième priorité : soutenir et accompagner l'accès au foncier et à l'immobilier économique dans les territoires ruraux.** L'accompagnement des initiatives des porteurs de projets (artisans, TPE et entreprises installées à la campagne, entrepreneurs engagés dans la transformation et la valorisation des productions agricoles...) commande d'apporter des solutions accessibles et de qualité : désenclavement numérique, mobilisation des friches, recyclage et réaffectation des gisements des zones artisanales.

## LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de la limitation des consommations foncières liées à l'économie

### 1/ La qualification du besoin de foncier à l'horizon du SCoT

La définition de cet objectif est fondée sur le bilan des consommations passées, l'analyse de l'existant et sa capacité à répondre aux besoins.

#### La consommation de l'espace pour le développement économique

Ces 10 dernières années (2012-2021), sur les 1 198 hectares mobilisés pour construire son développement (habitat et économie), **le Pays a consacré 352 hectares soit le tiers des besoins d'espace pour son développement**. Autrement dit, le Pays a mobilisé 35 ha par an pour asseoir une partie de son développement économique.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, la mobilisation foncière à usage économique s'est opérée à hauteur de :

- 47% en densification sur les zones déjà « artificialisées » en puisant notamment dans l'offre des zones d'activité économique du territoire (15 ha par an).
- 53% en extension sur du foncier pris essentiellement sur des terres agricoles (44%, soit 16 ha par an) ou sur des espaces forestiers (9%, soit 3 ha par an).

Selon les EPCI, les modèles de mobilisation foncière à usage économique varient largement:

- Ces dix dernières années le Grand Périgueux s'est développé sur 221 hectares **soit 63% des consommations foncières à usage économique**. Son développement économique et les besoins en foncier associés se sont prioritairement et majoritairement inscrits dans des zones industrielles et commerciales déjà artificialisées (53% de la mobilisation foncière à usage économique)
- Dans les communes de la CCIVS, l'offre foncière des zones économiques déjà artificialisées a aussi joué ce rôle d'accueil des activités économiques du territoire (42% de la mobilisation foncière à usage économique)
- Pour les EPCI de l'Isle-Double-Landais et de l'Isle-Crempse-en-Périgord, la rareté des offres disponibles sur des terrains artificialisés à vocation économique n'a pas permis de répondre aux besoins d'installation et d'extension des acteurs économiques de ces territoires. Mécaniquement, le développement économique et ses assises foncières s'est organisé sur les espaces agricoles (75% sur la CCIDL / 63% sur la CCICP) et forestiers (13% sur la CCICP).

La mobilisation foncière pour le développement économique ces 10 dernières années (2012-2021) <i>source : FF2021 CLC2012 - méthode et traitement coopPLACE</i>	mobilisation annuelle moyenne (en ha)	mobilisation 2012-2021	répartition entre EPCI	répartition au sein des EPCI
<b>CA Le Grand Périgueux</b>	<b>22</b>	<b>221</b>	<b>63%</b>	
Zones urbanisées	7	75		34%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	4	43		19%
Zones agricoles	8	82		37%
Forêts	2	22		10%
autre	0	0		
<b>CC Isle Double Landais</b>	<b>4</b>	<b>44</b>	<b>13%</b>	
Zones urbanisées	1	7		16%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	0	4		8%
Zones agricoles	3	33		75%
Forêts	0	0		0%
autre	0	0		
<b>CC Isle et Crempse-en-Périgord</b>	<b>5</b>	<b>50</b>	<b>14%</b>	
Zones urbanisées	0	4		8%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	1	8		16%
Zones agricoles	3	32		63%
Forêts	1	6		13%
autre	0	0		
<b>CC Isle Vern Salembre en Périgord</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>10%</b>	
Zones urbanisées	1	7		14%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	1	14		28%
Zones agricoles	1	9		17%
Forêts	0	5		9%
autre	0	2		
<b>PAYS</b>	<b>35</b>	<b>352</b>	<b>100%</b>	
Zones urbanisées	9	93		27%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	7	69		20%
Zones agricoles	16	156		44%
Forêts	3	33		9%
autre	0	2		0%

### L'analyse de l'existant

La caractérisation du foncier économique a fait l'objet d'un travail d'inventaire (« atlas du foncier économique du territoire »). L'atlas est le résultat d'analyses cartographiques et d'enquêtes menées auprès des EPCI dans le cadre de l'élaboration du diagnostic. Il précise les fonctions et les affectations du foncier économique selon les EPCI, les communes et les sites.

- 33 ZAE communautaires représentant au total 587 hectares constituent le foncier maîtrisé à vocation économique du Pays de l'Isle en Périgord.
- $\frac{3}{4}$  des surfaces des ZAE sont localisées dans le Grand Périgueux (près de 420 hectares). Les ZAE de Boulazac, Marsac-sur-l'Isle et Coulounieix-Chamiers portent la moitié des surfaces des ZAE du SCoT
- 20% des surfaces des ZAE sont situées dans la CCIVS (près de 95 hectares), essentiellement dans les communes de Saint-Astier, Neuvic et Sourzac.
- 85% des surfaces des ZAE communautaires du Pays de l'Isle en Périgord sont mixtes.

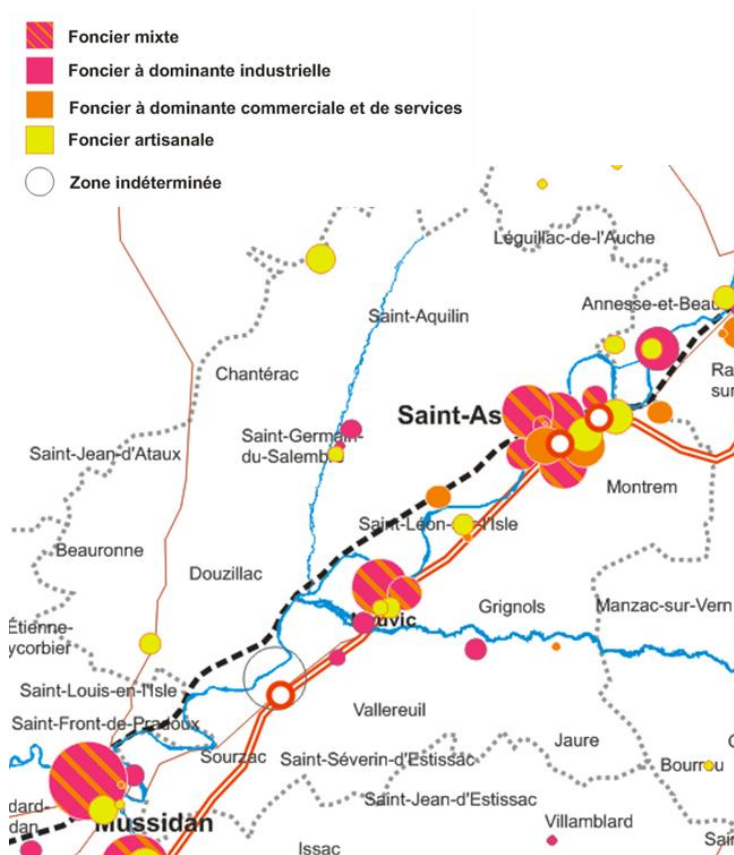
A l'automne 2022 (enquête menée auprès des EPCI), 20 hectares sont encore disponibles à la vente à l'échelle du Pays de l'Isle en Périgord, dont 4 ha sur la CA du Grand Périgueux, 7 ha sur la CCIVS et un peu plus de 8 ha sur la CCIDL.

## Le foncier économique en zone communautaire (en ha)

Sources : enquête ZAE communautaires – automne 2022

	Surface en zone communautaire	dont disponibles à la vente
CAGP	417	4,1
CCIVS	94	7,2
CCIDL	57,5	8,6
CCICP	17,8	0
<b>Pays de l'Isle</b>	<b>586,3</b>	<b>19,9</b>

## Bilan des ZAE de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre



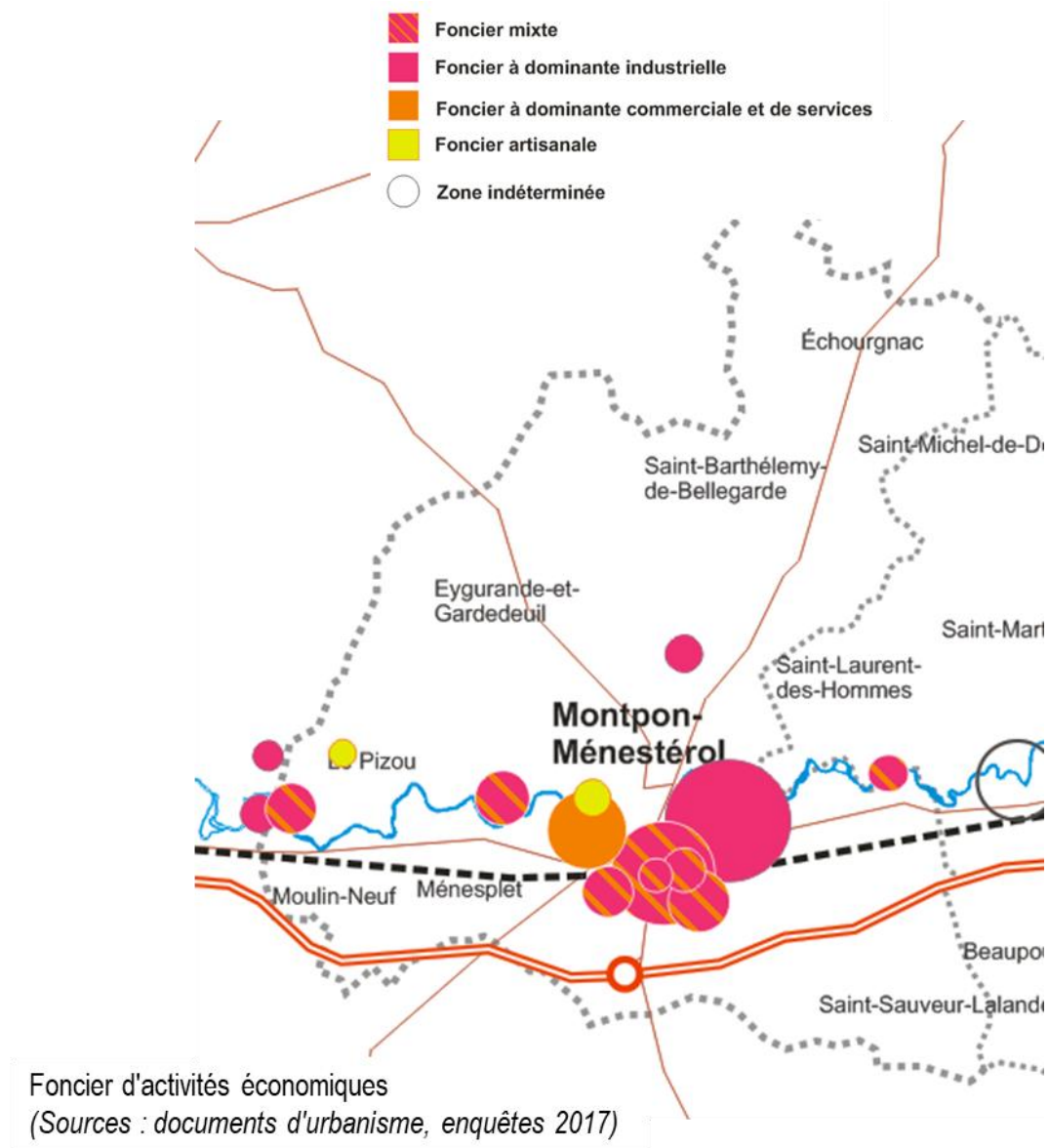
Foncier d'activités économiques  
 (Sources : documents d'urbanisme, enquêtes 2017)

Nom de la zone ou lieu-dit	Commune	Surface totale (en ha)	Activités	Surface disponible à la vente en ha ( <i>enquête automne 2022</i> )
ZA de La Borie	Saint-Astier	22,5	Industrie Agroalimentaire Commerces et services	0
ZA Astier Val'	Saint-Astier	24	Industrie Commerces et services	3,2
ZA de Jaubertie / Théorat	Neuvic-sur-l'Isle	18	Industrie Commerces et services	0
ZA de Ganfard	Sourzac	29,5	Artisanat	4

La CCIVS dispose encore de 7,2 hectares disponibles au sein de ses ZAE communautaires : 3,2 hectares sur la ZA Astier Val' et 4 hectares sur la ZA de Ganfard.

A Saint-Astier, la zone privée de Jevah (33,9 hectares consacrés à des activités industrielles, de BTP et de commerces et services) accueillera prochainement un projet industriel de grande ampleur. L'entreprise des chaux de Saint-Astier a effectivement déposé un Permis de Construire pour la réalisation d'un nouveau four. La zone, déjà contrainte (zonage de carrière), deviendra bientôt saturée.

## Bilan des ZAE de la Communauté de Communes Isle Double Landais

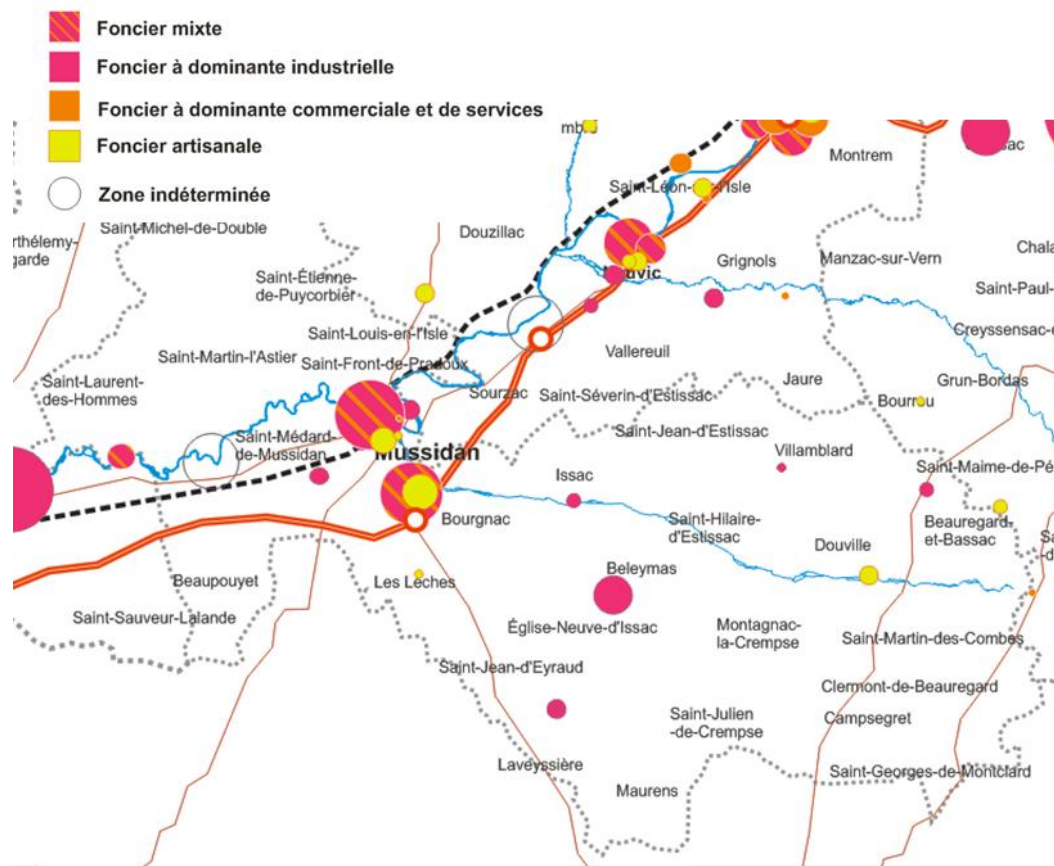


Nom de la zone ou lieu-dit	Commune	Surface totale (en ha)	Activités	Surface disponible à la vente en ha ( <i>enquête automne 2022</i> )
ZAI Moulin-Neuf La Boige	Moulin-Neuf	6,5	Industrie Artisanat Commerces et services	0
ZA Le Pizou	Le Pizou	1,2	Artisanat	1,2
ZAE Bernard Moulinet Véry	Montpon-Ménéstérol	43,2	Industrie Artisanat Logistique Commerces et services	2,5
Le Grand Charretier Est	Montpon-Ménéstérol	6,6		4,9

La CCIDL dispose encore de 8,6 hectares disponibles au sein de ses ZAE communautaires : 1,2 ha sur la ZA Le Pizou, 2,5 ha sur la ZAE Bernard Moulinet Véry et 4,9 ha sur La ZA du Grand Charretier Est.

A Ménesplet, la liquidation récente (septembre 2022) de l'entreprise Grégoire laisse une opportunité de développement économique de 30 ha qui peut répondre aux enjeux de sobriété foncière.

## Bilan des ZAE de la Communauté de Communes Isle Crempse en Périgord

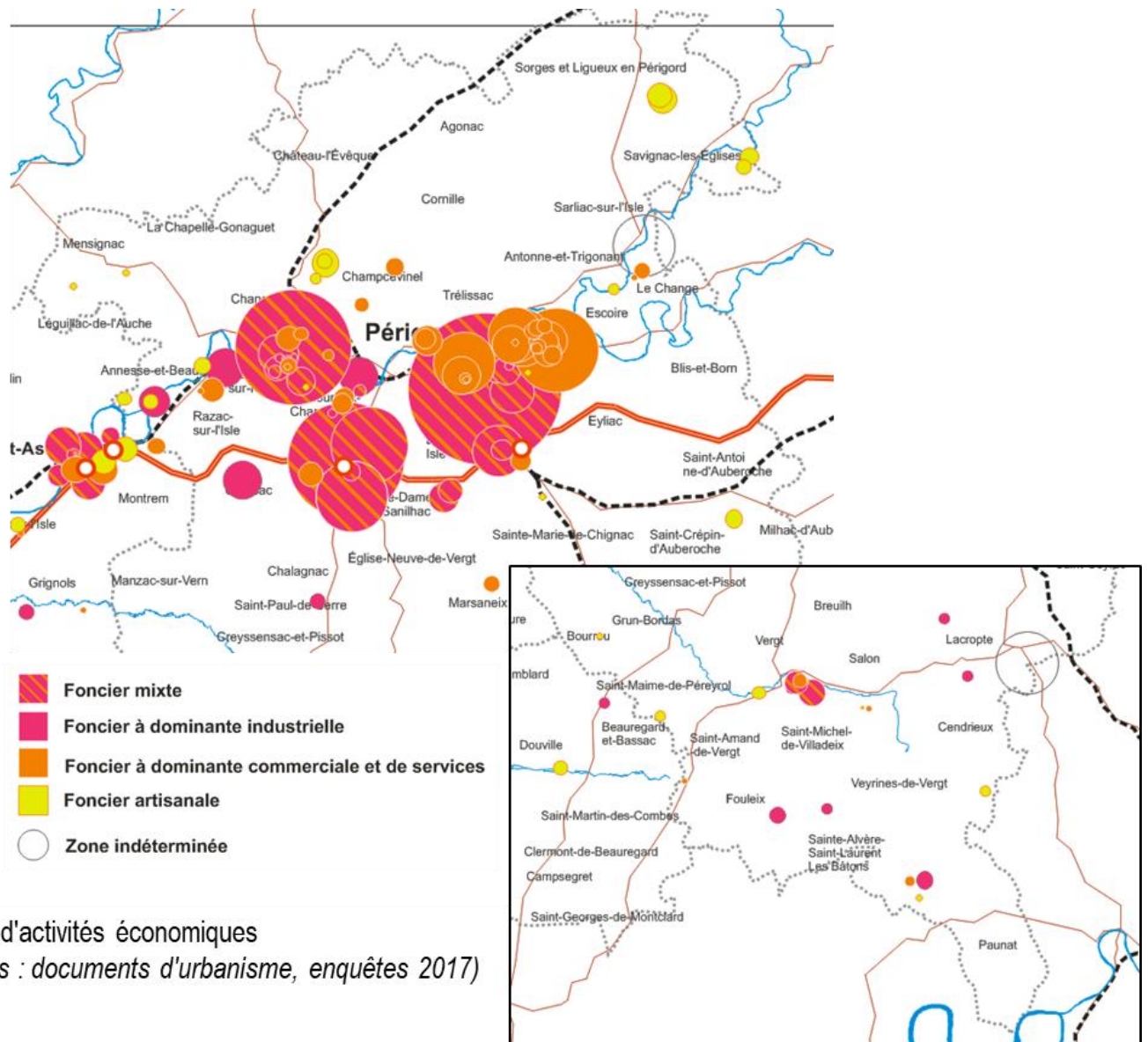


Foncier d'activités économiques  
(Sources : documents d'urbanisme, enquêtes 2017)

Nom de la zone ou lieu-dit	Commune	Surface totale (en ha)	Activités	Surface disponible à la vente en ha (enquête automne 2022)
ZAI Les Lèches / Les Graules	Les Lèches	13	Industrie Artisanat BTP	0

La CCIDL ne dispose plus d'hectares disponibles au sein de sa ZAE Les Lèches / Les Graules.

## Bilan des ZAE de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux



Foncier d'activités économiques  
(Sources : documents d'urbanisme, enquêtes 2017)

Nom de la zone ou lieu-dit	Commune	Surface totale (en ha)	Activités	Surface disponible à la vente en ha ( <i>enquête automne 2022</i> )
Fayard	Agonac	3,8	Commerces et services Artisanat	0
Lachenal	Annesse-et-Beaulieu	6	Artisanat Industrie	0
Bareyrout	Boulazac-Isle-Manoire	4,7	Commerces et services Artisanat BTP	0
Chiezas Caussade		8,9	Artisanat BTP Commerces et services	0
Grand Font		33,9	Agroalimentaire Commerces et services	0,1
Landry 1 et 2		12,7	Commerces et services Industrie Artisanat	0,4
Rebières		10,8	Artisanat BTP Commerces et services Equipement public	0
Sicogros	Boulazac-Isle-Manoire	16,5		0
Zone commerciale		1,1	Commerces et services	0
Zone industrielle		46,2	Industrie Artisanat	0
Les terrasses du Suchet		6,4	Industrie Commerces et services Artisanat	0
Jarrijoux		Champcevin el	1,6	Commerces et services Artisanat Logistique
Sol de Dime	Chancelade	3,7	Commerces et services Artisanat	0
Cré@vallée Nord	Coulounieix-Chamiers	19,7	Commerces et services Agroalimentaire Industrie Equipement public	0

La Rampinsolle		45,2	Industrie Artisanat Commerces et services Equipement public	0
Les Brandeaux	Coursac	10,2	Artisanat Agroalimentaire	0
Maurinas	Eglise-Neuve-de-Vergt	1		0
Les Pradelles	La Douze	25,5	Industrie	0
Péri-ouest	Marsac - Chancelade	88,3	Industrie Commerces et services Artisanat Logistique	1,7
Quartier d'affaires	Périgueux	6		0,5
Cré@vallée Sud	Sanilhac	37,7	Logistique Commerces et services Agroalimentaire	0
Diamant noir	Sorges	1,4		0,4
Borie Porte	Trélissac	20	Commerces et services BTP	0
Perlichat	Vergt	1,6		0
Près de Fit		4		1

La CAGP dispose encore de 4,1 hectares disponibles au sein de ses ZAE communautaires : 0,1 ha à Grand Font, 0,4 ha à Landry 1 et 2, 1,7 ha à Péri-ouest, 0,5 hectares dans le quartier d'affaires de Périgueux, 0,4 ha au Diamant Noir et 1 ha à Près de Fit.

### L'analyse des besoins

A l'échelle du SCoT, le volant foncier disponible à la vente dans les ZAE communautaires est de 20 hectares, il est donc peu en capacité de faire face aux besoins de développement de long terme. D'un point de vue qualitatif nombre de parcelles restantes ne sont plus ou mal adaptées aux exigences des entreprises (accessibilité, taille, pente...).

Le besoin en foncier économique à l'échelle du SCoT et pour les 10 prochaines années se traduit par la mobilisation de 159 hectares. Le Pays de l'Isle en Périgord étant un territoire maillé par d'importantes infrastructures de transport (A89, RN21), l'ambition de développement économique se tourne aujourd'hui principalement vers l'accueil d'entreprises de production, de logistique, de services et d'artisanat et plus vers le développement de surfaces commerciales. Mais face au peu de surfaces disponibles, un

certain nombre d'entreprises dans ces domaines d'activités sont en attente d'une solution foncière sur le territoire, et sont tentées d'aller prospecter ailleurs.

Le cadre retenu dans le SCoT, par rapport aux 10 dernières années (350 hectares mobilisés pour de l'activité entre 2012 et 2021), permet une réduction de la consommation foncière à usage économique de 44%.

La mobilisation de ce nouveau gisement de 159 hectares de foncier économique sera ajustée en fonction de l'avancement des projets structurants et dans le cadre des évaluations intermédiaires du SCoT.

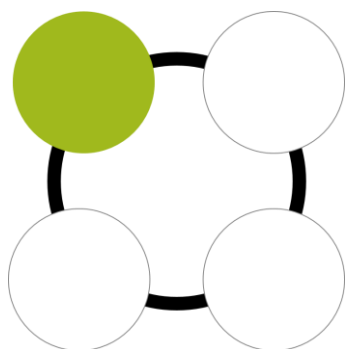
## 2/ L'organisation du développement économique sur les points d'appui structurants du cœur d'agglomération et de la vallée de l'Isle

*A l'échelle du Pays, la mobilisation foncière concerne :*

- Les espaces stratégiques du cœur d'agglomération en régénération urbaine : quartier de la gare en lien dans le cadre de l'opération Quartier d'Affaires du Grand Périgueux, le centre historique de Périgueux en lien avec le programme Action Cœur de Ville, les sites de projet urbain dans le cadre de l'ANRU,
- Les aménagements aux abords de l'infrastructure ferroviaire de la vallée de l'Isle,
- La défense de l'axe majeur et une localisation privilégiée pour des "zones mixtes" qui est l'A89 et les échangeurs autoroutiers (Cré@vallée et ses extensions possibles à Coulounieix, Sanilhac, Coursac) ; Grand Font (à Boulazac-Isle-Manoire) et la zone de l'échangeur,
- Les sites de foncier économique aménagés à l'occasion de la réalisation de l'infrastructure de contournement Ouest, permettant de créer un arc de développement ouvert sur la vallée de l'Isle. A terme, le contournement Est permettra d'adosser des sites de développement économique à proximité de cette infrastructure.
- Montpon (10-15 ha à consacrer à l'installation de l'entreprise CEVA) et l'extension de zones déjà existantes (Le Pizou, Moulin-neuf),
- Mussidan (affirmation de la fonction de porte vers Bergerac et de la position de carrefour au droit de la zone d'activité des Lèches, potentiel foncier autour de la gare de Mussidan dans le cadre du transport de marchandises en réseau ferroviaire),
- Saint-Astier/Neuvic : appui à la stratégie de spécialisation thématique des pôles d'activités, la priorité est donnée à l'accueil d'entreprises de production, de logistique, de services et d'artisans autour des zones d'activités existantes ou à créer à proximité de l'autoroute.

## 3/ Les exigences qualitatives

Le foncier existant s'avère décalé et en manque d'attractivité face à la diversité des besoins des entreprises. L'ajustement de l'offre foncière existante et le développement de l'offre nouvelle demande de retenir comme critères essentiels : la modularité des surfaces des parcelles, la configuration des terrains, la localisation et l'accessibilité, le niveau d'équipement et de services, la qualité urbaine et environnementale (végétalisation, perméabilité des sols, énergies renouvelables, mutualisation des espaces de stationnement...).



6

## Les choix opérés pour **PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

### LES CHOIX DU PADD

Dans le cadre de l'axe 1, le PADD décline les principes des grands équilibres poursuivis dans le SCoT s'agissant de l'accueil entre Agglomération, Vallée, Rural

Dans le cadre de l'axe 2, le PADD porte des principes de gestion de la qualité urbaine selon chacune des figures de référence : les centres, les enveloppes urbaines, le continuum, la campagne habitée.

Dans le cadre de l'axe 4, le PADD affiche comme priorités :

- **la préservation des ressources en eaux**, entre équilibre des usages et pratiques raisonnées ;
- **la promotion d'une agriculture de proximité** respectueuse des ressources naturelles ;
- **la promotion d'une forêt diversifiée, entretenue ou régénérée** ;
- **la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue** du territoire :
  - le respect des protections réglementaires existantes sur le territoire (Natura 2000, APPB),
  - la préservation des espaces inventoriés (ZNIEFF, ENS...),
  - la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine en préserver notamment les coupures d'urbanisation autour de l'agglomération et le long de la vallée de l'Isle,
  - la préservation du rôle écologique des espaces de nature en milieu urbain.

## LES CHOIX DU DOO

### pour la traduction de la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le DOO décline les objectifs d'organisation de l'économie du territoire à travers une armature à trois niveaux, le principe d'utilisation optimale des zones existantes, des objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles, des orientations qualitatives en matière d'aménagement et mixité des fonctions.

Dans le respect de ses critères de qualité urbaine, le DOO entend préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers :

- En impulsant la reconquête des centres, s'indexant au soutien des projets de revitalisation (résidentielle, commerciale, administration...).
- En consolidant les enveloppes urbaines et en définissant des limites à ces dernières, par le traitement des lisières urbaines.
- Sur la vallée, en préservant des coupures naturelles composées d'espaces agricoles, forestiers ou naturels.
- En fixant un scénario de croissance raisonné limitant la consommation des espaces d'un territoire moteur pour le département (cf. Axe 1 - Orientation 1)

#### 1/ La réduction des consommations des espaces agricoles, naturels et forestiers

Les répartitions en matière d'occupation du sol entre espaces naturels, agricoles et forestiers ont été calculées à l'échelle du SCoT et de chaque composante de l'armature, ce qui offre un premier cadre afin d'observer l'évolution des grands équilibres territoriaux et de déterminer plus finement, au regard des objectifs définis en termes de consommation foncière, l'impact sur ces milieux.

La répartition entre espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains reste globalement stable ces vingt dernières années malgré une augmentation du pourcentage d'espaces urbanisés (moins de 10% de la superficie totale du SCoT). Même si le développement urbain du territoire (au rythme de 105 hectares par an entre 2012 et 2020) a induit une augmentation de 8% de l'emprise urbaine, cette augmentation s'est faite au détriment des espaces agricoles et forestiers (78 hectares par an entre 2012 et 2020).

Le projet de SCoT entend mettre en accord préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et maîtrise de l'artificialisation des sols, notamment par la mobilisation raisonnée du foncier à vocation résidentiel et économique. La réduction des consommations de ces espaces se faisant au travers le recentrage du développement sur les centres et les enveloppes, la contribution de la vacance et du recyclage du bâti existant, la régulation et gestion différenciée et optimisée des densités, ou encore l'optimisation du foncier à vocation économique (cf. Axes 4 et 5).

#### 2/ La préservation des espaces agricoles pour le maintien d'une identité agricole

Le territoire du Pays de l'Isle en Périgord se distingue par son patrimoine agricole, ses productions identitaires. Conscient de la pression s'exerçant sur ses milieux agricoles et de la tendance au déclassement des espaces agricoles en espaces naturels, le DOO en a fait sa priorité.

La trame bocagère de la vallée alluviale de l'Isle, ses affluents et milieux humides sont les supports de réservoirs de biodiversité nombreux. Ces habitats sont essentiellement formés d'une végétation prairiale maintenue par une exploitation humaine. Occupant des sols fertiles de forte productivité, ils sont menacés par la fragmentation par l'artificialisation des sols et le développement d'une agriculture intensive.

Compte-tenu de leur qualité agronomique et de leur fonctionnalité écologique (espace d'habitat, de reproduction, de circulation, limitation des ruissellements, champ d'expansion des crues...), le DOO entend :

- préserver les grandes coupures d'urbanisation constituées d'espaces agricoles mais pas uniquement ;
- que soit établie au sein de PLU(i), dans les zones d'extension, la valeur agronomique des terres agricoles en tenant compte a minima de critères suivants : état et qualité des sols, capacité des sols à stocker l'eau, topographie, accessibilité à la parcelle, distance des premières habitations, situation en zone inondable...

La Trame Verte et Bleue (TVB) a été déclinée par le SCoT au regard de l'armature urbaine.

- La TVB territoriale selon une approche plus rurale, comprenant la continuité des grands massifs forestiers et des espaces agricoles, présentant peu de risque de fragmentation.
- La TVB structurante le long du continuum, présentant le plus gros risque de fragmentation et donc le plus fort enjeu de préservation : il s'agit d'une part des continuités longitudinales de la vallée de l'Isle et des vallées secondaires (Vern, Crempse, Beauronne, Manoire...) et notamment leur réseau de système bocagers alluviaux, et d'autre part des grandes coupures d'urbanisation le long de la vallée de l'Isle afin de permettre une continuité écologique transversale entre les réservoirs écologiques au Nord et au Sud de l'Isle,
- TVB urbaine et périurbaine avec la préservation de la biodiversité ordinaire et des continuités en pas japonais...

### 3/ L'ambition d'une forêt entretenue ou régénérée

La forêt du territoire du Pays de l'Isle en Périgord progresse mais elle est de moins en moins entretenue et s'appauvrit. Soumise au morcellement de la propriété forestière et aux risques sanitaires, il en résulte une difficulté de gestion.

Les choix opérés par le DOO permettent notamment : une reconnaissance de l'importance du traitement des lisières ou zones tampons entre constructions des espaces urbanisés et forêt, tant dans un souci de prévention du risque incendie que pour faciliter la cohabitation des usages.

#### 4/La préservation des ressources en eau et l'adéquation du projet de développement avec la ressource disponible en eau potable et les capacités épuratoires du territoire

Les prélèvements d'eau potable sont en hausse sur le territoire du Pays de l'Isle en Périgord. Cependant, leur disponibilité est finie et le changement climatique augmentera les situations de stress hydrique, notamment l'été. L'eau nécessite également d'être traitée afin de limiter les impacts de son rejet dans le milieu récepteur. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte cette ressource en amont (son prélèvement) et en aval (son rejet au milieu naturel) pour envisager un développement soutenable du territoire.

Le DOO entend ainsi garantir l'adéquation des évolutions démographiques du territoire aux capacités épuratoires en prescrivant notamment la réalisation de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales lors de l'élaboration ou la révision des PLU(i). Cela doit permettre aux collectivités d'avoir une vision plus précise de l'état actuel de leur système d'assainissement et de faire leurs propres choix d'aménagement en conséquence.

Le DOO prescrit également des principes de gestion des eaux pluviales de manière à sortir de la logique "tout-tuyau" afin de limiter les rejets accidentels de polluants dans les milieux récepteurs. Cela permet également de recharger les nappes et limiter l'assèchement des sols en laissant l'eau s'infiltrer dans le sol là où elle tombe. Enfin, la favorisation de la mise en place des solutions fondées sur la nature, partout où cela est possible, permet de lier la gestion de l'eau de pluie au rafraîchissement des personnes.

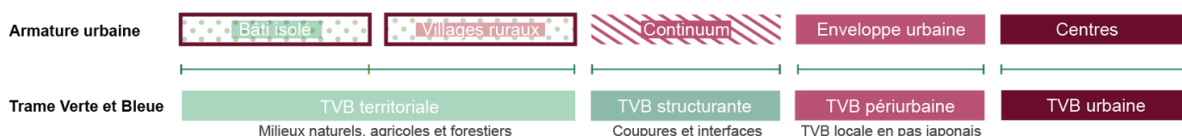
## LES CHOIX DU DOO

Pour la définition de la Trame Verte et Bleue et l'identification des coupures d'urbanisation

### 1/ La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Un travail d'expertise croisée s'appuyant sur les travaux menés par l'Assistance Continuités Ecologiques du CAUE et sur l'appréhension de l'armature urbaine constituée a conduit à la déclinaison de la TVB locale :

- La « *TVB territoriale* » considérant les grands milieux naturels, agricoles et forestiers au sein de la campagne habitée ;
- La « *TVB structurante* » considérant le continuum et les vallées secondaires (Vern, Crempse, Beauronne, Manoire...) présentant le plus fort risque de fragmentation et le plus fort enjeu de préservation ;
- La « *TVB urbaine et périurbaine* » à l'échelle de l'enveloppe urbaine et des centres considérant la biodiversité dite « ordinaire ».



### 2/ L'identification des coupures d'urbanisation

La préservation des grandes coupures d'urbanisation, composées d'espaces naturels, agricoles et forestiers, situées notamment le long de la vallée de l'Isle, participe au maintien des continuités écologiques transverses entre les réservoirs écologiques au Nord et au Sud de l'Isle.

11 grandes coupures d'urbanisation délimitant des espaces préservés entre les bourgs situés au droit du continuum ont été identifiées en croisant une approche cartographique et de terrain.

### 3/ La préservation et la restauration des fonctionnalités écologiques de la Trame Verte et Bleue

Les choix opérés par le DOO visent à préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques du territoire en :

- affirmant les 11 grandes coupures d'urbanisation comme limites à l'étalement urbain des bourgs le long de la vallée de l'Isle :

Les pourtours de ces coupures seront à délimiter au sein de PLU(i).

Consolidé par un travail de terrain, des niveaux de préservation différenciés sous la forme d'un gradient pourraient être envisagés comme illustré dans le visuel ci-dessous ;

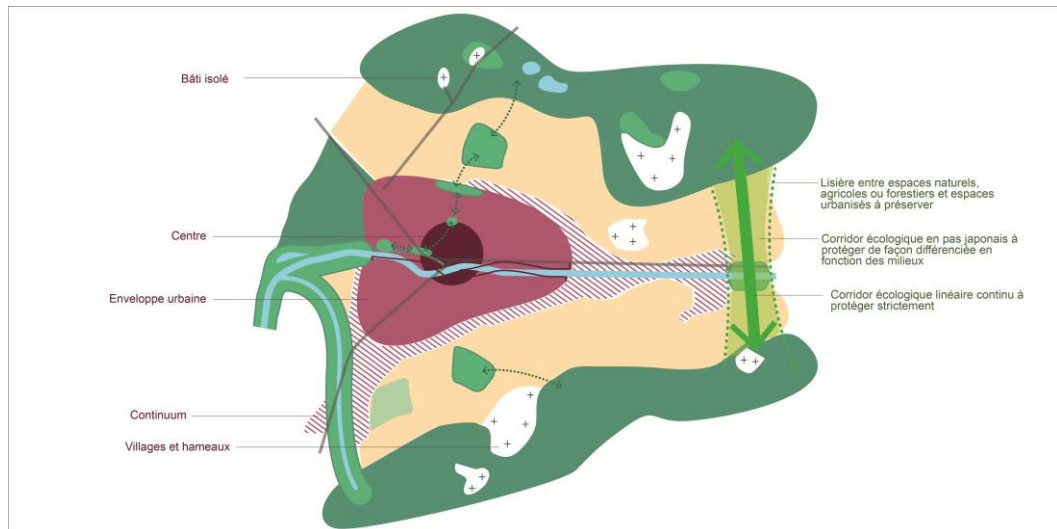
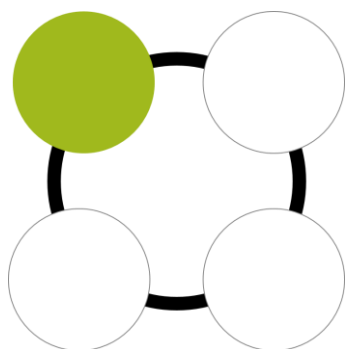


Schéma du gradient de protection envisageable au droit des coupures d'urbanisation – Source : ALTO STEP

- Identifiant et protégeant au sein des PLU(i), au titre du principe d'inconstructibilité, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les coupures d'urbanisation.
- Préservant les continuités de la trame bleue le long des cours d'eau en interdisant au sein des PLU(i) l'artificialisation de ces espaces.
- Considérant comme la norme dans les documents d'urbanisme, l'interdiction du remblaiement, de l'affouillement, de l'assèchement et de la construction sur des zones humides.

La carte « Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue » est complétée de 5 zooms en lien avec les coupures d'urbanisation.



7

## Les choix opérés pour **INTENSIFIER LA TRANSITION ENERGETIQUE**

### LES CHOIX DU PADD

Dans le cadre de l'axe 4, le PADD porte pour ambition de parvenir à intensifier la transition énergétique pour tendre vers un Territoire à Energie Positive en affichant comme priorité :

- le développement des mobilités durables dans une optique de réduction des émissions de GES,
- la rénovation du bâti et réduisant les consommations et dépenses énergétiques liées à l'habitat,
- le développement du recours aux énergies renouvelables et valorisant les déchets,
- la maximisation de la résilience du territoire au changement climatique par l'anticipation des évolutions et l'adaptation des pratiques.

### LES CHOIX DU DOO

pour la traduction de l'intensification de la transition énergétique

#### 1/ La réduction des émissions de GES liées aux déplacements et à l'habitat

La réduction de l'empreinte environnementale du territoire passe en premier lieu par l'optimisation des dépenses énergétiques et donc la réduction des consommations.

L'engagement du DOO sur les mobilités est prioritaire puisqu'elles représentent environ 1/3 des émissions de GES émis sur le territoire. Pour autant, ce bilan est pénalisé par l'A89 qui concentre 32,4% des émissions de GES liés aux transports. Cet engagement doit néanmoins considérer la dominante rurale du territoire et la dépendance forte des ménages à la motorisation dans leurs déplacements quotidiens, notamment pendulaires.

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente plus de 50% des consommations énergétiques et environ 30% des émissions de GES du Pays de l'Isle en Périgord. Le territoire est marqué par la précarité énergétique des ménages les plus modestes et par un parc de logements anciens, non ou mal isolés, parfois dégradés et chauffés au fioul. Les 20% des logements se chauffant au fioul sont responsables de 55% des émissions de GES liées au chauffage.

A la lueur de ces éléments, les choix opérés ont conduit à la formalisation de prescriptions ambitieuses et raisonnables, à savoir :

- une réduction des émissions de GES liés à la mobilité à hauteur de 20%,
- une réduction des émissions de GES liés au bâti à hauteur de 25 %.

Elles résultent de la mise en perspective des objectifs de référence des objectifs de référence des politiques cadres et des ambitions poursuivies par le PCAET du Grand Périgueux, des consommations énergétiques et des émissions de GES du territoire, de l'évolution des performances attendues du parc automobile en matière de rejets de GES, du gisement d'emplois locaux potentiel que représente le secteur de la rénovation, ...

Les objectifs de référence sur lesquels se fonde la réduction envisagée sont les suivants :

*La Loi du 17 Août 2015, relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte vise :*

- le facteur 4 en 2030, soit une baisse de 40% des GES entre 1990 et 2030, et une baisse de 75% d'ici à 2050,
- l'atteinte d'un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logements à 2050.

## **2/ La valorisation des potentiels en énergies renouvelables**

Le Pays de l'Isle en Périgord produit aujourd'hui 8% de l'énergie consommée sur le territoire via des sources renouvelables. Il s'agit en grande majorité (84%) de bois résidentiel. Le solaire photovoltaïque, l'énergie hydraulique et la biomasse industrielle représentent chacun environ 5% de la production renouvelable.

Le DOO prescrit un objectif ambitieux de couverture de 30% des consommations par les énergies renouvelables. Cette ambition résulte de la mise en perspective des objectifs de référence des politiques cadres et des ambitions poursuivies par le PCAET du Grand Périgueux, des ressources du territoire en matière d'énergies renouvelables, de leur accessibilité et de leur potentiel de valorisation.

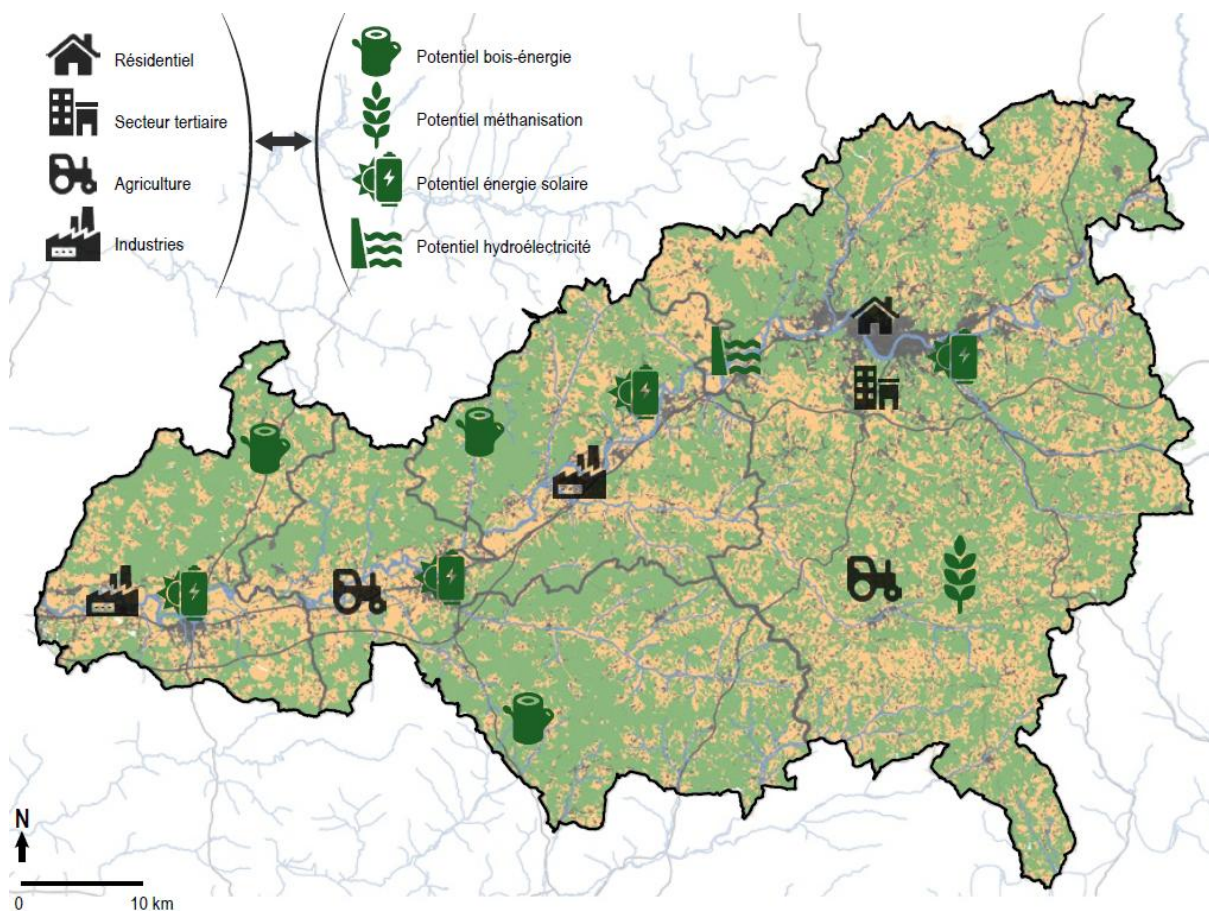
L'objectif de référence qui encadre cette ambition est le suivant :

*La Loi du 17 Août 2015, relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte vise 32% de la consommation énergétique couverte par les EnR en 2030.*

En matière d'énergie solaire photovoltaïque, le DOO a fait le choix de conditionner son déploiement en fonction de plusieurs critères :

- typologie des surfaces ou terrains d'implantation ;
- qualification de la valeur agronomique ou forestière des terrains ;
- Prévention des risques d'incendie de forêt, pour la protection des personnes, des biens et des massifs ;
- Association des habitants et des collectivités locales dans une démarche citoyenne ;
- Respect des principes d'agrivoltaïsme pour les projets en zone agricole.

Il en va de même pour la délimitation des secteurs potentiellement favorables au développement de l'éolien, qui devront notamment prendre en considération l'intégration paysagère des projets.



Représentation schématique de la relation de complémentarité et de réciprocité entre potentiels EnR et activités dans le Pays de l'Isle en Périgord – Source : ALTO STEP

### 3/ la maximisation de la résilience du territoire au changement climatique

La maximisation de la résilience du territoire au changement climatique (phénomène d'îlot de chaleur urbain, augmentation de la fréquence d'évènements météorologiques extrêmes, augmentation des risques sanitaires, ...) est sous-jacente à un grand nombre de choix opérés et déclinés en prescriptions du DOO, reposant sur trois principes.

1. Pour préparer au mieux la résilience du territoire, prendre connaissance des évolutions prévues sur le territoire. Le DOO prescrit en ce sens :
  - l'intégration dans les documents d'urbanisme des effets actuels et futurs du changement climatique sur le territoire, notamment via la mise en place de scénarios prospectifs issus des projections locales (comme le plan d'adaptation au changement climatique Adour – Garonne 2018);
  - la consolidation des connaissances sur les évolutions prévues de la ressource en eau sur le territoire et la hiérarchisation de son usage dans les situations de crise ;
2. Pour conserver les éléments naturels du territoire qui limitent sa vulnérabilité, le DOO prescrit :
  - des principes d'inconstructibilité des espaces protégés et des espaces à forte valeur écologique comme les cours d'eau et les zones humides, qui ont des vertus rafraichissantes importantes,
  - la reconnaissance du rôle rafraichissant des espaces naturels en milieu urbain par une prescription imposant au PLU(i) un travail d'identification des espaces de nature ordinaire ;

3. Pour aménager le territoire en cohérence avec les enjeux de demain, le DOO prescrit :
- l'incitation, pour les PLU(i), à la mise en place d'outils pour promouvoir la nature et les continuités écologiques en ville (OAP thématiques biodiversité/paysage, Coefficient de Biotope par Surface ...),
  - l'incitation à la végétalisation des « lieux de vie » participant au rafraîchissement des milieux et au stockage des GES,
  - la prise en compte des principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

## Annexes

### 1 - Méthode d'élaboration du diagnostic foncier

#### Le diagnostic foncier des territoires du SCOT du Pays de l'Isle

Quelles sont les modalités de consommation de l'espace ces dix dernières années ? Sur quels types d'espace (naturel, forestier, agricole) l'artificialisation et/ou les transformations de destination des sols se sont-ils opérés ? Quels sont les rythmes et les modalités de consommation de l'espace selon les 2 grands enjeux de développement du territoire : économie et habitat. De fait, quels ont été les besoins en foncier de ces dix dernières pour asseoir le développement du Pays de l'Isle et de ses composantes ? Autant de questions qui ont nécessités de construire une nouvelle méthode pour actualiser et compléter le diagnostic foncier sur la période 2011-2021.

La méthode utilisée ici repose sur les chiffres du SRADET Nouvelle-Aquitaine.

### 2 - Tableau de bord des principaux indicateurs de suivi du SCoT

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme :

*Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.*

Un tableau d'indicateurs de suivi du projet de territoire a été établi ci-après, regroupant les principaux éléments permettant une évaluation.

Indicateur	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Sources	Etat zéro	Objectifs 2040	Périodicité de suivi
Production de logements	Evolution des résidences principales par EPCI	Nombre de résidences principales par EPCI	INSEE	CA Grand Périgueux : 70% CC Isle Vern Salembre : 12% CC Isle Crempse en Périgord : 9% CC Isle Double Landais : 9%	CA Grand Périgueux : 70% CC Isle Vern Salembre : 12% CC Isle Crempse en Périgord : 9% CC Isle Double Landais : 9%	Tous les 3 ans
Vacance	Mobilisation de la vacance	Nombre de logements	Fichiers fonciers	+145 logements vacants par an entre 2013 et 2019, un	CA Grand Périgueux : 66 logements/an	Tous les 3 ans

SCoT du Pays de l'Isle en Périgord – Explication et justifications des choix du projet

	dans la production de logements par EPCI	vacants mobilisés	DGFIP - majic	chiffre en constante augmentation	CC Isle Vern Salembre : 13 logements/an CC Isle Crempse en Périgord : 10 logements/an CC Isle Double Landais : 13 logements/an	
Consommation foncière à usage habitat	Taille moyenne des parcelles selon les 3 composantes et leurs figures	Nombre de logements divisés par les parcelles construites durant la période considérée	Fichiers fonciers DGFIP - majic	<b>Agglomération</b> Centre : 99 log/ha Enveloppe : 11,6 log/ha Continuum : 5,7 log/ha Campagne habitée : 5,3 log/ha <b>Vallée</b> Centre : 26 log/ha Enveloppe : 7,5 log/ha Continuum : 4,8 log/ha <b>Rural</b> Centre et enveloppe : 6 log/ha Campagne habitée : 4,4 log/ha	<b>Agglomération</b> Centre : 98 log/ha Enveloppe : 13 log/ha Continuum : 7 log/ha Campagne habitée : 7 log/ha <b>Vallée</b> Centre : 98 log/ha Enveloppe : 13 log/ha Continuum : 7 log/ha <b>Rural</b> Centre et enveloppe : 12 log/ha Campagne habitée : 6 log/ha	Tous les 3 ans
	Foncier mobilisé selon les EPCI	Nombre d'hectares mobilisés à usage habitat	Fichiers fonciers DGFIP - majic	CA Grand Périgueux : 46 ha/an CC Isle Vern Salembre : 9 ha/an CC Isle Crempse en Périgord : 9 ha/an CC Isle Double Landais : 7 ha/an	CA Grand Périgueux : 47 ha/an CC Isle Vern Salembre : 10 ha/an CC Isle Crempse en Périgord : 8 ha/an CC Isle Double Landais : 7 ha/an	Tous les 3 ans

Indicateur	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Sources	Etat zéro	Objectifs 2040	Périodicité de suivi
Consommation foncière à usage économique	Foncier mobilisé selon les EPCI	Nombre d'hectares mobilisés à usage économique	Fichiers fonciers DGFIP - majic	CA Grand Périgueux : 22 ha/an CC Isle Vern Salembre : 4 ha/an CC Isle Crempse en Périgord : 5 ha/an CC Isle Double Landais : 4 ha/an	CA Grand Périgueux : 20 ha/an CC Isle Vern Salembre : 2,5 ha/an CC Isle Crempse en Périgord : 1,5 ha/an CC Isle Double Landais : 1,5 ha/an	Tous les 3 ans
Transports et déplacements	Utilisation des modes alternatifs à la voiture individuelle	Nombre d'actifs en mobilité utilisant les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail	INSEE	3% des actifs en mobilité utilisent les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail 94% utilisent leur véhicule individuel	Augmentation des actifs utilisant les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail Diminution des actifs utilisant leur véhicule individuel	Tous les 3 ans

SCoT du Pays de l'Isle en Périgord – Explication et justifications des choix du projet

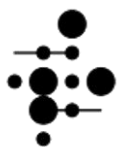
Qualité de l'eau	Assainissement	Nombre de stations d'épuration et capacité de collecte et de traitement + nombre d'habitants	SMDE24	48 dont 5 de plus de 5 000 éq-hab. et une de 48 333 éq-hab.	Compatibilité des capacités de collecte et de traitement des stations d'épuration en éq-hab. avec l'accueil de population	Lors de création/révision de PLUi
Occupation de l'espace	Espaces agricoles	Part des espaces agricoles	OCS (Observatoire NAFU Nouvelle Aquitaine)	35% d'espaces agricoles	Préserver les grands équilibres des ENAF en matière d'occupation du sol	Tous les 3 ans
	Espaces forestiers	Part des espaces forestiers	OCS (Observatoire NAFU Nouvelle Aquitaine)	55% d'espaces forestiers	Préserver les grands équilibres des ENAF en matière d'occupation du sol	Tous les 3 ans
	Espaces naturels	Part des espaces naturels (hors espaces forestiers)	OCS (Observatoire NAFU Nouvelle Aquitaine)	1% d'espaces naturels	Les documents d'urbanisme inférieurs devront être compatibles avec le zonage de la TVB du SCoT	Tous les 3 ans

Indicateur	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Sources	Etat zéro	Objectifs 2040	Périodicité de suivi
Transition énergétique	Emissions de GES liées aux mobilités	Part des émissions de GES entre 2019 et 2021	ORECCA	38%	- 20%	Tous les 3 ans
	Emissions de GES liées à l'industrie, au résidentiel, au tertiaire	Part des émissions de GES entre 2019 et 2021	EPCI, communes	Résidentiel : 185 kt eq CO2/an soit 22% des émissions du Pays Tertiaire : 61 kt eq CO2/an soit 7% Industrie : 143 kt eq CO2/an soit 17%	Résidentiel : - 20% Tertiaire : - 20% Industrie : - 20%	Tous les 3 ans
	Energies renouvelables	Part des EnR dans la consommation totale d'énergie	ORECCA	8%	30%	Tous les 3 ans



Espace Aliénor - 255 rue Martha Desrumaux 24000 Périgueux  
<http://www.pays-isle-perigord.com/>

### Élaboration - 2023



**PLACE**  
Coopérative Conseil



**0+** urbanistes  
urbanisme, paysage  
& développement des territoires



ALTO STEP

**BOISSY**  
A v o c a t s

### Modification simplifiée n°1 - 2026



**CITADIA**



**CITADIA**  
CONSEIL



**EVEN**  
CONSEIL