

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cachet et visas

Délibération du Conseil communautaire approuvant le
Plan Local d'urbanisme en date du 30 juin 2016

Définitions

Aménité (paysagère).....

La notion d'aménité évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni « appropriables », ni quantifiables en termes de valeur monétaire. Le paysage, par son identité ou sa beauté subjective et le plaisir qu'il procure au point de s'imaginer y vivre, compte parmi les aménités les plus anciennement citées.

Couture urbaine (greffe urbaine)

Cette notion exprime le fait de prolonger l'histoire urbaine grâce à des opérations d'aménagement cohérentes qui reprennent les principales caractéristiques du bâti existant et de la manière dont il s'est implanté. Une couture fait donc la charnière entre les différents mouvements d'urbanisation.

Doux (« mode doux », « circulation douce »).....

Les modes doux renvoient aux modes de déplacement « actifs » dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Principalement utilisés sur des courtes distances, ils doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs (bus, tramway, train, métro), le covoiturage, etc. pour une politique efficace d'éco-mobilité (mobilité écologique et économique). La promotion des modes doux est encouragée par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.

Logement individuel

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison) ; un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Logement individuel groupé

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Logement collectif.....

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Logements en résidence

(Définition selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement). Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.

Ripisylve.....

La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve (*étymologiquement du latin ripa, « rive » et sylva, « forêt »*) est une formation végétale, souvent boisée, qui affleure les cours d'eau ou rivières. Le rôle de la ripisylve est de maintenir l'intégrité des berges qui, sans la présence de nombreuses racines, s'éroderait. Elle assure aussi la dépollution de certains polluants tels les phosphates ou nitrates. La ripisylve peut par ailleurs servir d'ombrage et revêtir un intérêt paysager particulier.

Tampon (zone, espace).....

Espace aménagé ou libre permettant d'isoler des occupations des sols peu compatibles entre elles : bandes boisées pour isoler les habitations des cultures agricoles intensives utilisant des pesticides, bandes enherbées pour protéger des cours d'eau vulnérables, aménagement paysager pour isoler un quartier résidentiel des nuisances sonores et visuelles d'une zone d'activités ou d'une grande infrastructure, ...

Trame verte / Trame bleue.....

Il est créé au livre III du code de l'environnement, un titre VII, intitulé : « Trame verte et trame bleue », ainsi rédigé à l'article L. 371-1. du code précité :

« I. - La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
- 2° Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces migratrices ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- 7° Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique. »

« II. - La trame verte comprend :

- 1° Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du présent code ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- 3° Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14. »

« III. - La trame bleue comprend :

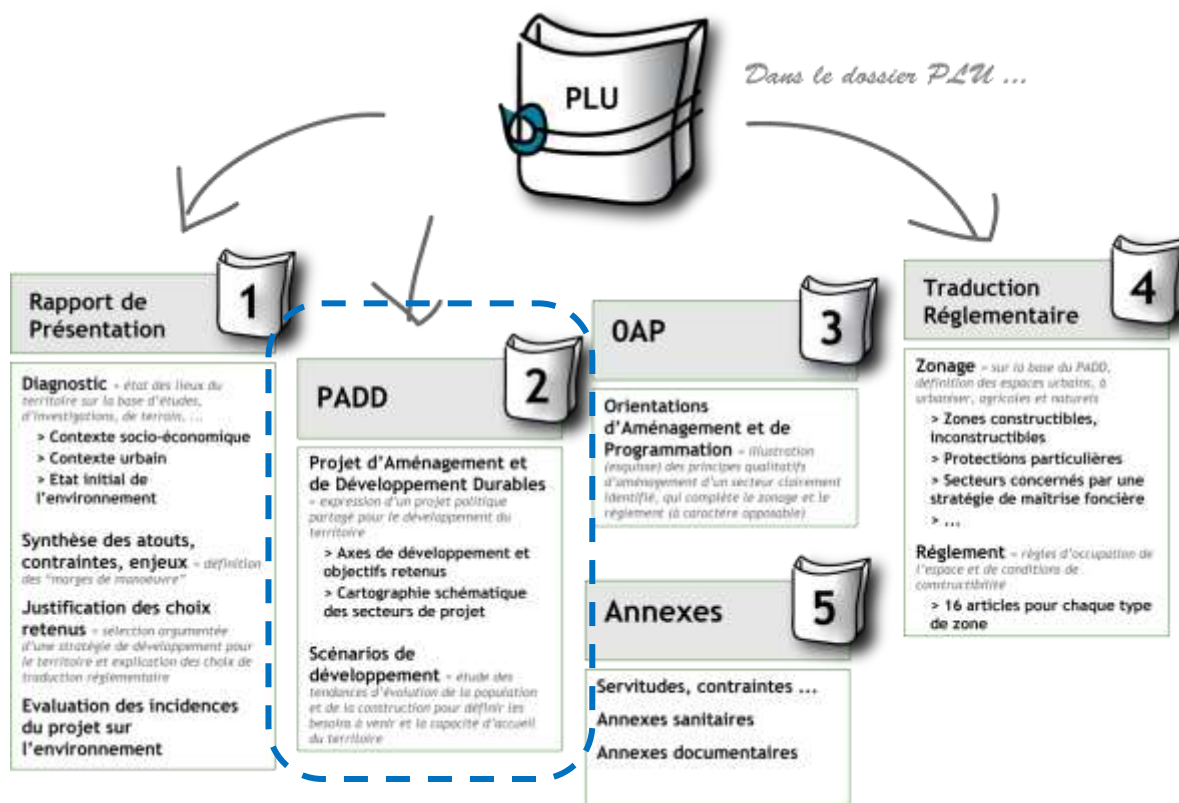
- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés au 1° ou au 2° ci-dessus.

« IV. - Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement au 1° et au 2° du II et au 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3. ».

Sommaire

| | | |
|----------------------|--|----------|
| Chapitre I. | Préambule | 2 |
| I.1. | Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme | 2 |
| I.2. | Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains | 3 |
| I.3. | Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Grenelle 2 | 4 |
| Chapitre II. | Rappel du Scénario de développement retenu | 7 |
| Chapitre III. | Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en 4 axes stratégiques | 8 |
| Axe n° 1. | Structurer durablement l'attractivité résidentielle | 9 |
| Axe n° 2. | Moderniser l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi | 12 |
| Axe n° 3. | Accompagner le développement résidentiel au sein d'un espace solidaire et connecté au reste de l'agglomération | 14 |
| Axe n° 4. | Restaurer les continuités vertes et bleues, inviter et valoriser la Nature en Ville et valoriser le patrimoine | 16 |

CHAPITRE I. PREAMBULE



I.1. Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

La commune déléguée de Boulazac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005 ayant connu plusieurs adaptations ponctuelles. La municipalité a décidé d'engager une révision du PLU afin de mener une nouvelle réflexion globale, stratégique et durable sur son développement à court, moyen et long terme.

Un objectif majeur de la commune est de favoriser le renouvellement urbain de la confluence des vallées de l'Isle et du Manoire. Cette vaste zone, occupée principalement par des activités économiques et de formation professionnelle, est aujourd'hui vieillissante et peu valorisante.

C'est pourquoi en parallèle de la révision générale du PLU, une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a également été engagée sur ce secteur par la municipalité.

Cette dernière entend ainsi mener des études pré-opérationnelles visant à recomposer, requalifier et réintégrer de la mixité dans cet espace situé à la confluence des différents quartiers de la ville (centre administratif, pôle d'équipement, centre historique, quartiers résidentiels).

Au travers de cette révision générale du PLU, la commune souhaite également porter plusieurs principes directeurs :

- ⇒ Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires « Grenelle II » et loi ALUR ;
- ⇒ Optimiser et maîtriser l'urbanisation ;
- ⇒ Densifier et utiliser les espaces libres et économiser l'espace ;

- ⇒ Favoriser le renouvellement urbain de la confluence des vallées de l'Isle et du Manoire par l'intermédiaire d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté ;
- ⇒ Répondre à de nouveaux besoins en logements en maintenant la mixité sociale (25 % de logements sociaux) ;
- ⇒ Mener une réflexion plus approfondie afin de remédier aux dysfonctionnements des documents précédents (étude des dessertes des zones constructibles (voiries, eau potable, électricité et assainissement)) ;
- ⇒ Rechercher une qualité environnementale et du cadre de vie ;
- ⇒ Développer l'activité économique ;
- ⇒ Prendre en compte des espaces naturels boisés ou non à protéger et renforcer leur protection.
- ⇒ Prendre en compte le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération (déplacements doux – transports en commun – halte ferroviaire).

I.2. Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

I.2.1. Un document indirectement opposable mais clarifiant les objectifs de la municipalité

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **n'est pas directement opposable aux Permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être **cohérents** avec lui.

Par ailleurs, le **PADD permet** à la fois **un débat clair** au sein du Conseil Municipal ou Communautaire compétent (qui doit avoir lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme) et un contrôle par la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

I.2.2. Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire communal

Le PADD est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de la commune déléguée de Boulazac affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir :

- ⇒ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé et participant à l'équilibre de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ⇒ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements (circulation automobile, circulation douce), la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

1.3. Inscrire les ambitions du PADD dans le cadre de la Loi Grenelle 2

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

1.3.1. Une définition approfondie des principes d'équilibres à respecter dans le projet de PLU

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,

en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

I.3.2. De nouvelles ambitions pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Article L.151-5du Code de l'Urbanisme - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

I.3.3. Deux lois qui « dopent » à la fois la plus-value environnementale des documents d'urbanisme et les dispositions relatives à la constructibilité en zone agricoles, naturelles et forestières

Le PLU se voit ainsi doté de compléments d'études et d'argumentaires portant notamment sur :

- *Le renforcement des objectifs fixés en matière de développement durable dans les documents d'urbanisme.* **Art. L.101-2 du Code de l'Urbanisme**
- *Le renforcement du principe de gestion économe de l'espace, avec la mise en œuvre d'une politique active à travers les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des dynamiques économiques et démographiques.* **Livre I, Titre II, Chapitre III du Code de l'Urbanisme**
- *La constitution de la trame verte et de la trame bleue, en participant à la conservation des milieux naturels, des connexions pouvant s'établir entre eux tout en prenant en considération les activités humaines et notamment agricoles.* **Art. L.371-1 à -6 du Code de l'Environnement**
- *L'évaluation des incidences Natura 2000.* **Art. L.414-1, -3 et -4 du Code de l'Environnement**
- *L'inopposabilité des règles d'urbanisme relatives à l'espace extérieur des bâtiments pour l'installation des systèmes de production d'énergies renouvelables.* **Art. L.111-6.2 du Code de la Construction et de l'Habitat**
- *Le dépassement des règles de densité de constructions pour les bâtiments très performants en matière énergétique.* **Art. L.151-28 à L151-29 du Code de l'Urbanisme**
- *La faculté pour les communes de créer une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur un ou des sites d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.* **Art. L.642-1 à -9 du Code du Patrimoine**
- *L'autorisation du maire à intervenir, avec l'accord du juge, pour mettre fin aux constructions irrégulièrement édifiées et à toutes les constructions et installations irrégulières* **Art. L.480-14 du Code de l'Urbanisme**
- *L'intégration de nouvelles dispositions concernant la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières favorisant une gestion économe de l'espace et limitant ainsi les possibilités de mitage de ces espaces sensibles d'un point de vue écologique, environnementale et paysager.* **Art. L.151-10 et suivants du Code de l'Urbanisme**

➤

CHAPITRE II. RAPPEL DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

Le scénario de croissance démographique a été retenu d'après un double constat :

- ⇒ Du point de vue qualitatif : le territoire reste attractif pour des personnes extérieures. L'augmentation constante du nombre de logements en témoigne. Compte tenu de sa situation privilégiée aux abords de l'agglomération de Périgueux, la commune déléguée de Boulazac offre un cadre de vie apprécié par la population.
- ⇒ Du point de vue quantitatif : le parc de logements progresse de manière soutenue depuis les années 1960. Le parc est ainsi passé du simple au triple lors des quarante dernières années.

L'objectif démographique est d'organiser le territoire pour permettre l'accueil de 130 habitants supplémentaires par an, soit une population totale de 8 500 habitants d'ici 10 ans.

| Projection sur la base des données SIT@DEL | SYNTHESE | | |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Evolutions globales 2015-2026 | Evolution annuelle sur la période | A l'horizon 2026, sur la commune |
| Besoins en logements | + 850 logements à prévoir | 78 | Entre 4 300 et 4 350 logements |
| Population attendue | + 900 habitants à accueillir | 85 | Entre 8 300 et 8 700 habitants |

CHAPITRE III. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, EN 4 AXES STRATEGIQUES

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reprend pour partie les orientations générales de l'ancien projet et les complète sur les points suivants :

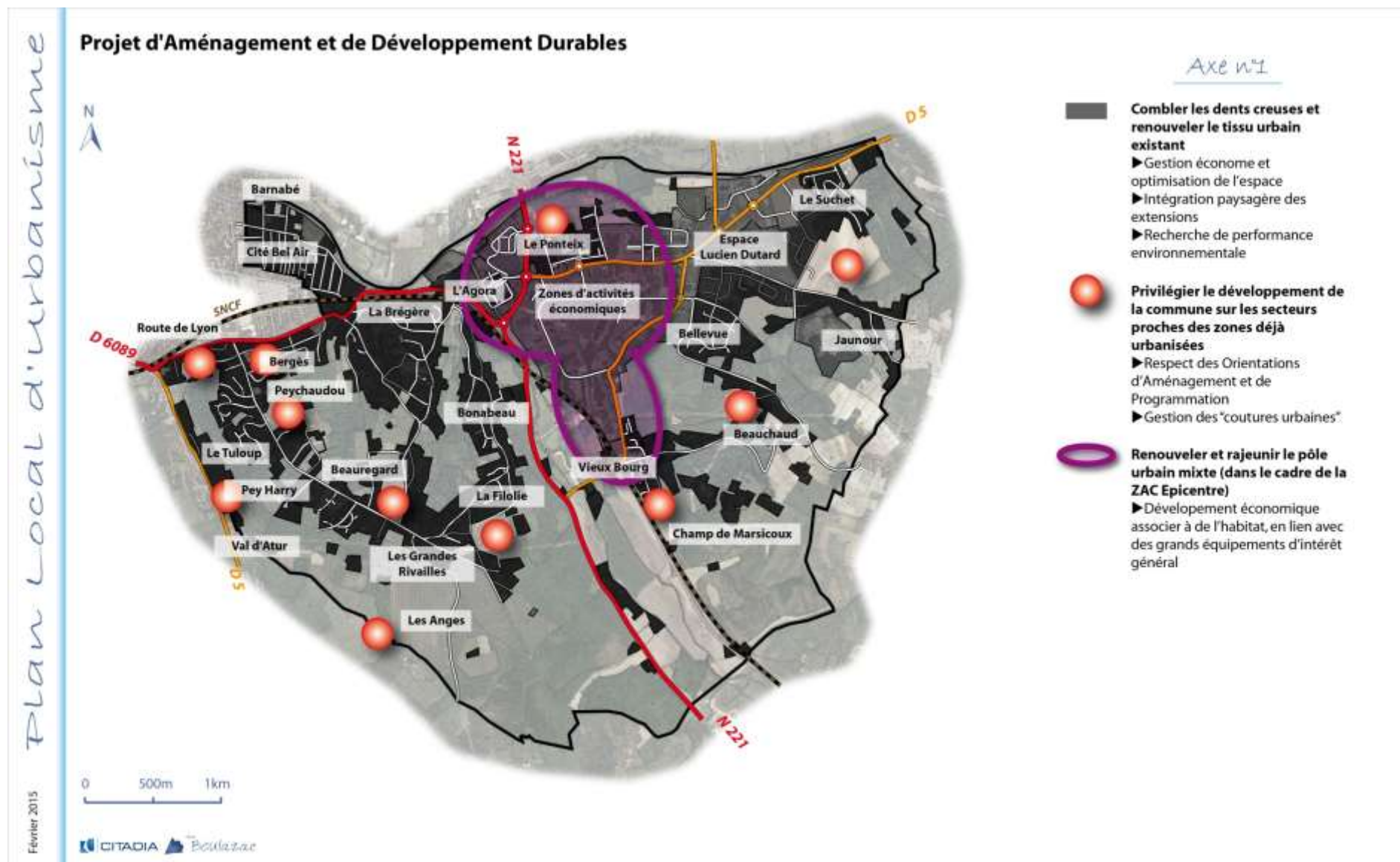
- ⇒ Hiérarchisation et programmation des secteurs de développement ;
- ⇒ Précision des objectifs de renouvellement urbain de la ZAC ;
- ⇒ Restauration des continuités « trames vertes / trames bleues ».

Il s'organise autour de 4 axes stratégiques :

- ⇒ **Axe n° 1.** Structurer durablement l'attractivité résidentielle
- ⇒ **Axe n° 2.** Moderniser l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi
- ⇒ **Axe n° 3.** Accompagner le développement résidentiel au sein d'un espace solidaire et connecté au reste de l'agglomération
- ⇒ **Axe n° 4.** Restaurer les continuités vertes et bleues, inviter et valoriser la Nature en Ville et valoriser le patrimoine

Axe n° 1.

STRUCTURER DURABLEMENT L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE



Objectif 1 / 1. Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent

- **Permettre le développement de l'urbanisation résidentielle, avec un rythme annuel moyen de l'ordre de 70 à 80 constructions par an**

Programmer le développement urbain selon un ordre de priorité défini et localisé (*voir cartographie de principe page précédente*).

Adapter les formes urbaines en réalisant des opérations mixtes en terme de densités et de formes (petits collectifs, habitat mitoyen, habitat individuel, etc.).

- **Favoriser la mixité sociale en offrant des produits adaptés aux différents besoins en matière de logements**

Créer des logements adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées (en termes de prix, de statut, de type...).

Poursuivre les efforts de la commune qui s'est engagée à répondre à une demande en logements locatifs toujours plus importante. L'objectif est de maintenir la part de logements sociaux telle que définie légalement aux dispositions de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir 20 % (en nombre) du parc total de résidences principales.

Objectif 1 / 2. Recentrer et renouveler l'urbanisation autour du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et des quartiers résidentiels existants

- **Privilégier le développement de la commune sur les secteurs proches des zones déjà urbanisées**

Intégrer la réflexion du projet de ZAC, en cherchant à étoffer le centre-ville, à assurer une mixité des fonctions (commerces, équipements, logements, ...) et à restructurer les espaces économiques vieillissants.

Etablir des limites franches entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Préserver la ruralité et le cadre de vie en recentrant l'essentiel de l'urbanisation autour des quartiers urbanisés.

- **Désenclaver les secteurs disponibles en privilégiant des « coutures urbaines » et en renforçant les liens entre des quartiers plus solidaires**

Comblé les dents creuses dans les espaces urbanisés de manière diffuse et limiter l'étalement urbain en optimisant les surfaces constructibles des opérations d'aménagement, tout en préservant un cadre de vie de qualité.

Inscrire les futures extensions en continuité des tissus urbains existants, en cherchant notamment à prolonger la trame de voirie existante (hiérarchie et organisation des voies) et à recréer des liens fonctionnels entre les quartiers.

Objectif 1 / 3. Produire un urbanisme de qualité environnementale en consommant l'espace de manière optimisée

- **Favoriser les formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espace, tout en préservant un cadre de vie de qualité**

Favoriser la construction sur des parcelles plus réduite avec une densité moyenne de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare sur les zones à urbaniser. Les formes urbaines ne seront pas uniformes et seront au contraire à adapter à la configuration particulière de chaque site de développement.

Cet objectif de densification doit permettre d'économiser à minima 30% de foncier par rapport à ce qui a été consommé dans la décennie passée.

- **Economiser le foncier de façon judicieuse**

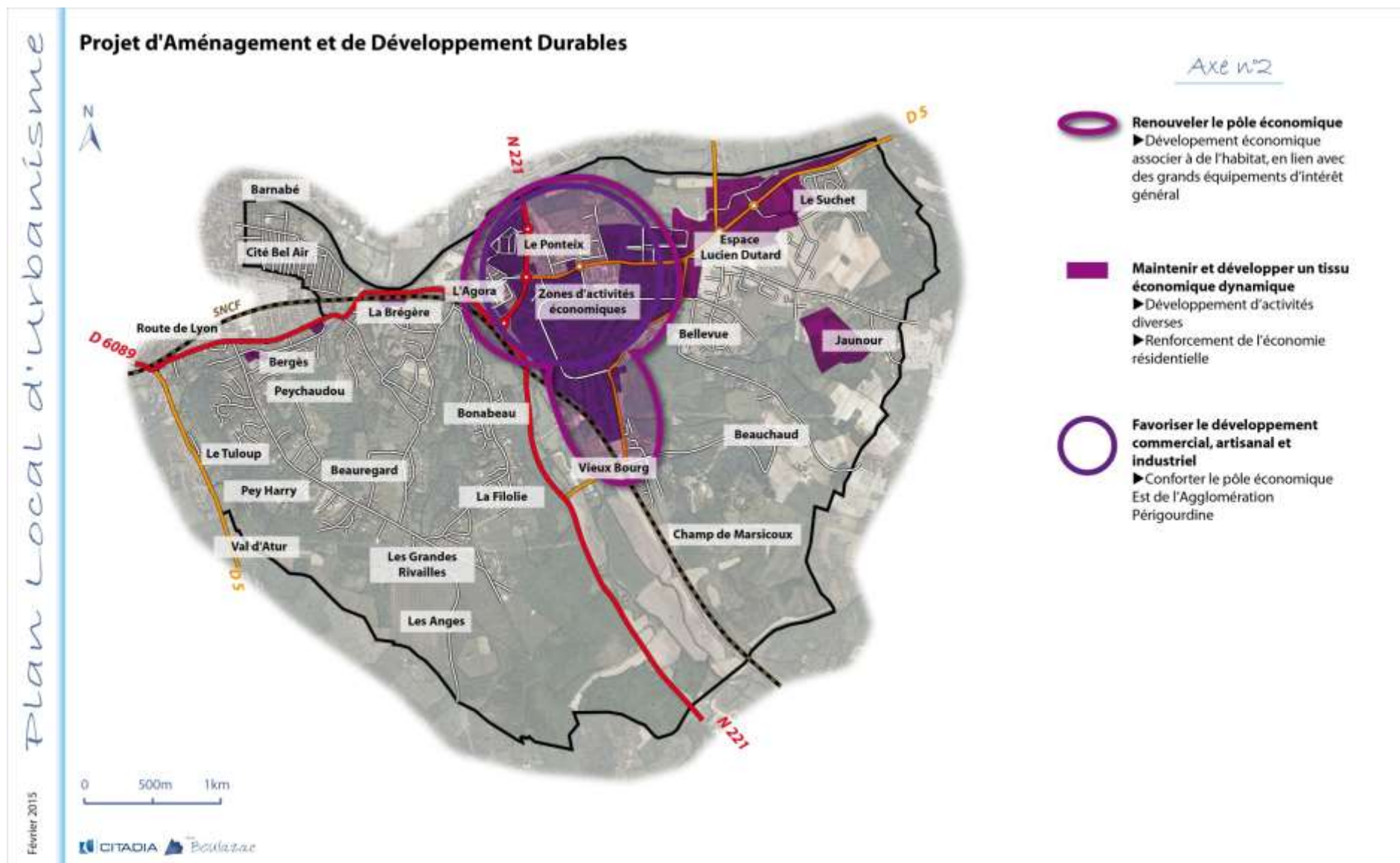
Privilégier les actions de développement et de recomposition urbaine en relation avec les tissus urbains existants.

Gérer l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, la qualité et la cohérence architecturale, la qualité paysagère et environnementale, ...

- **Maintenir des coupures d'urbanisation, espaces agricoles ou naturels de franges et vierges de toute urbanisation**

Axe n° 2.

MODERNISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET LA DYNAMIQUE DE L'EMPLOI



Objectif 2 / 1. Renouveler et rajeunir le pôle économique de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

- **Repenser l'aménagement de la zone d'activité économique, aujourd'hui vieillissante, afin de redynamiser ce pôle économique majeur**

Favoriser une réorganisation par « secteurs » des activités économiques présentes sur Boulazac afin d'en améliorer la lisibilité.

- **Organiser un pôle économique mieux desservi, ouvert sur l'extérieur, connecté aux quartiers voisins et aux ensembles environnementaux de qualité situés en périphérie**

Réorganiser la desserte interne de la zone économique afin de la rendre plus accessible : hiérarchiser les voiries (rendre lisibles les voiries principales), créer des transversales pour fluidifier les trafics, sécuriser les déplacements des différents usagers (véhicules légers et lourds, piétons, cycles), ...

Aménager des espaces de transition entre les vocations économiques et résidentielles.

Rendre ces transitions perméables, en particulier pour les piétons et cycles, grâce à l'aménagement de modes doux qui relient le centre économique au centre-ville, au pôle de formation, aux espaces verts urbains (Parc de Lamoura et berges de l'Isle) et aux équipements sportifs et culturels. L'objectif est de renforcer l'attractivité de la zone économique en valorisant les liens que la zone entretient avec son environnement immédiat particulièrement qualitatif, dans le souci d'offrir un cadre de vie et de travail agréable.

- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines à proximité du centre-ville de Boulazac**

Intégrer des formes urbaines mixtes associant des logements, des commerces, des services de proximité et des équipements dans l'objectif de renforcer le dynamisme du lieu de vie qu'est le nouveau centre-ville.

- **Valoriser les entrées en vitrine de la zone économique, correspondant aussi à des entrées de ville majeures pour le territoire**

Créer un front urbain plus structuré de type boulevard urbain au niveau de l'avenue Marcel Paul, dorsale reliant la zone d'activités au centre-ville et ouvrant la zone économique sur l'extérieur.

Affirmer des entrées de zone (et de ville) plus urbaines pour renforcer la position du centre-ville et du centre économique comme polarités incontournables de l'agglomération.

Objectif 2 / 2. Accompagner le développement résidentiel d'une économie résidentielle dynamique

- **Favoriser les implantations artisanales et commerciales de proximité en créant des petites polarités qui facilitent leur développement**

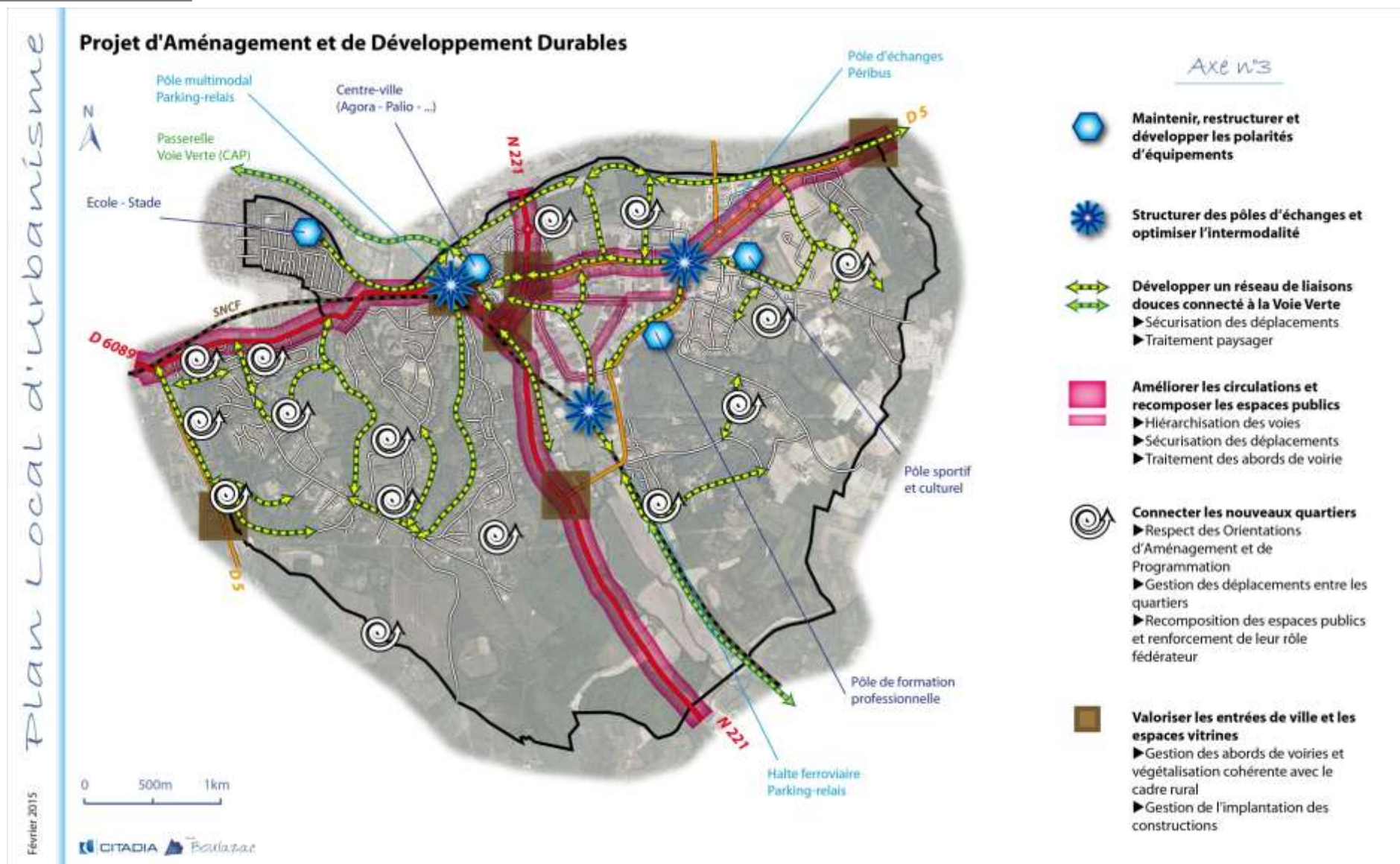
Proposer du foncier adapté à l'implantation de petites unités artisanales et commerciales de proximité, au contact des différents « bassins de populations » présents (résidents, travailleurs sur la zone économique, étudiants et apprentis du pôle de formation professionnelle, ...).

- **Structurer un pôle de formation professionnelle performant, au contact direct des acteurs professionnels**

Réorganiser les structures de formation disséminées sur le site de la ZAC et développer les équipements liés à cette vocation afin de créer un « pôle de la connaissance » moderne et dynamique.

Axe n° 3.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU SEIN D'UN ESPACE SOLIDAIRE ET CONNECTE AU RESTE DE L'AGGLOMERATION



Objectif 3 / 1. Adapter et anticiper l'offre de services et de commerces aux évolutions démographiques et économiques du territoire

➤ Requalifier l'avenue Marcel Paul en développant les commerces et les services de proximité

Créer un front urbain plus structuré de type boulevard urbain au niveau de l'avenue Marcel Paul, dorsale reliant les centres « névralgiques » de la commune (centre-ville, zone d'activités, quartiers résidentiels à l'Est).

Favoriser l'implantation de services et commerces de proximité, au contact des différents « bassins de populations » présents (résidents, occupants de la zone économique et du pôle de formation, ...).

Objectif 3 / 2. Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics

➤ Permettre à l'espace public d'exprimer de manière lisible et claire son rôle fédérateur

Valoriser ce qui fait l'originalité du lieu et ce qui peut être le support d'espaces de convivialité. Un usage particulier (esplanade piétonne, esplanade verte, esplanade commerçante, espace de stationnement, espace de jeux, ...) ou un élément singulier du paysage quotidien (petit patrimoine, perspective privilégiée sur une construction emblématique, vue dégagée sur les coteaux, vue dérobée sur un cours d'eau, ...) peuvent constituer la focale fédératrice autour de laquelle un espace public original peut être aménagé. Un espace public rassemble lorsque qu'il reflète l'identité d'un lieu, lorsqu'il offre aux usagers un repère et une fonction identifiable par tous.

Renforcer les liens grâce à des espaces publics qui fédèrent les circulations : prévoir dans les aménagements des « passages publics » ou des voies structurantes qui permettent de passer facilement d'un quartier à l'autre, en particulier pour les piétons et cycles.

➤ Réciproquement, faire en sorte que les futurs espaces ouverts à l'urbanisation continuent d'entretenir un lien avec cet espace commun

Consolider ou prolonger un alignement caractéristique des constructions pour rendre l'espace public plus lisible et améliorer la perception des entrées de ville et des entrées de quartiers.

➤ Veiller à encadrer le développement des publicités, enseignes et pré-enseignes

Objectif 3 / 3. Sécuriser et améliorer les flux des hommes, des véhicules et de l'information

➤ Poursuivre les efforts d'aménagement et de sécurisation des traversées du centre-ville

Connecter les nouveaux quartiers au « grand huit » de l'agglomération qui permet une circulation plus aisée et plus fréquente des transports collectifs. Des aménagements devront être mis en œuvre pour faciliter les accès à ce réseau depuis les quartiers périphériques (parkings à vélos, cheminements piétons sécurisés, ...)

➤ Améliorer la lisibilité des entrées de ville

Travailler sur la mise en scène de « vitrines » de qualité aux portes de la ville (*voir localisation sur la carte précédente*) : structurer des alignements, aménager les abords de voirie principale, valoriser les espaces libres privatifs aux abords de voirie (stationnement, dépôts, espaces verts, ...).

➤ Développer les modes « doux » (alternatifs au « tout-voiture » pour les déplacements de proximité et de loisirs) et l'inter-modalité

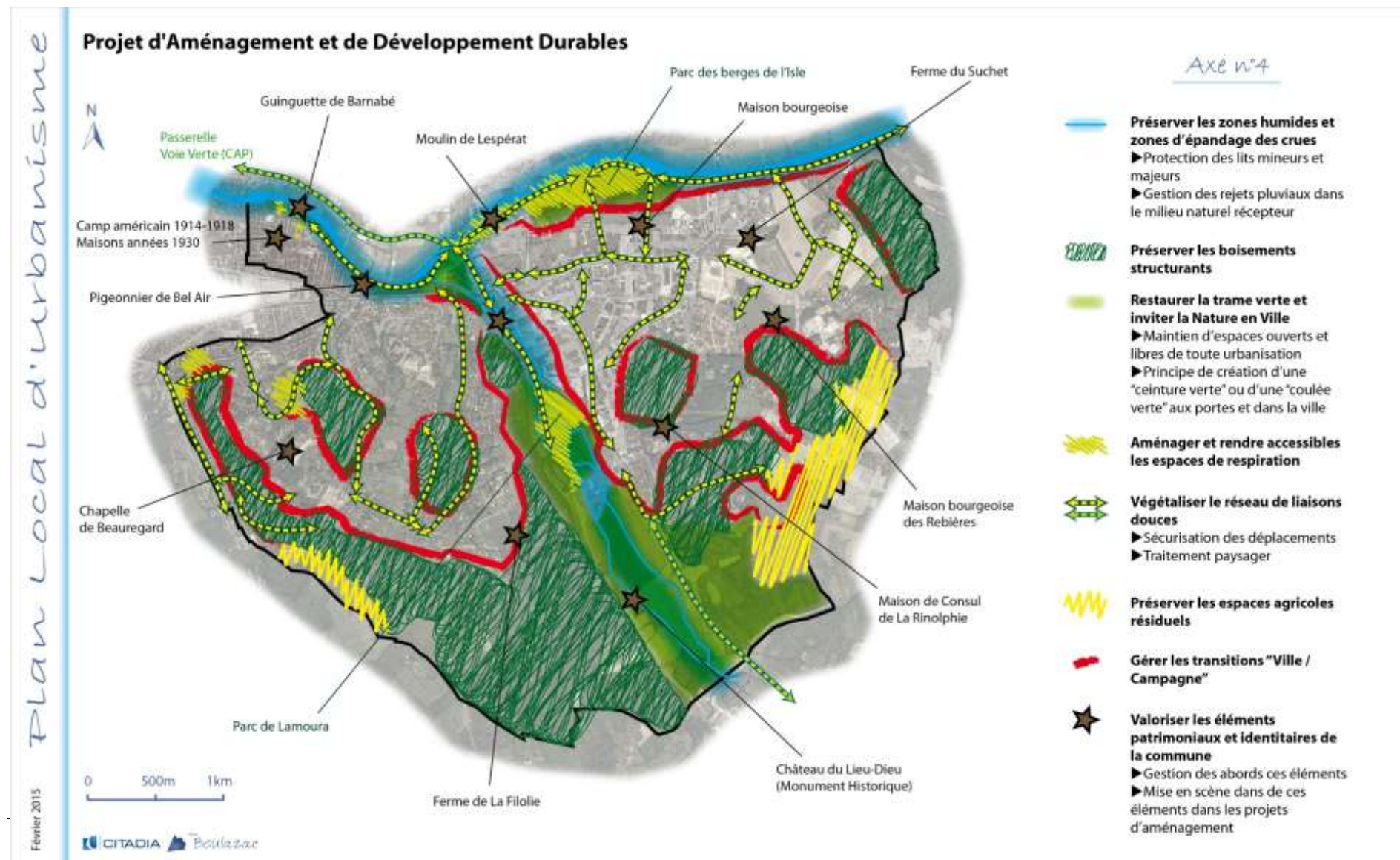
Développer des cheminements piétonniers et des itinéraires cyclables sécurisés sur l'ensemble du territoire en travaillant notamment sur la réorganisation du réseau et l'aménagement de voies (entre les principales zones résidentielles, les pôles d'équipements, le centre-ville et le parc de Lamoura).

Connecter ce réseau « doux » à la Voie Verte de l'agglomération périgourdine.

Développer des parkings-relais et des plateformes multimodales (*voir la carte précédente*).

Axe n° 4.

RESTAURER LES CONTINUITES VERTES ET BLEUES, INVITER ET VALORISER LA NATURE EN VILLE ET VALORISER LE PATRIMOINE



Objectif 4 / 1. **Préserver les boisements significatifs des coteaux et du plateau**

- **Créer une ceinture verte autour de la commune en préservant les espaces boisés pour leur intérêt paysager et la prévention des risques naturels de glissements de terrain**

Objectif 4 / 2. **Gérer la ressource en eau en améliorant la prise en charge des eaux pluviales**

- **Protéger les berges de l'Isle et du Manoire soumises à un risque d'inondation**
- **Préserver de tout développement urbain les zones d'épandage des crues (prairies humides et boisements humides)**

Objectif 4 / 3. **Aménager de manière adaptée et rendre accessibles les « espaces de respiration » aux portes de la ville**

- **Ouvrir la ville sur la vallée du Manoire et les berges de l'Isle**
- **Poursuivre l'aménagement de la plaine de Lamoura**

Renforcer l'aménagement de la plaine de Lamoura, maintenir et développer sa vocation support dans le cadre de la scène conventionnée cirque

Objectif 4 / 4. **Tirer parti de l'aménagement d'espaces publics pour « inviter la Nature en Ville »**

- **Restaurer une « coulée verte » le long de l'ancienne voie ferrée et le long des ripisylves du Manoire et de l'Isle**

Créer une coulée verte au milieu de la zone urbanisée, en lien avec les pôles d'habitat, d'activités et d'équipement : s'appuyer sur les éléments supports tels que les prairies humides du lit de l'Isle et du Manoire, les boisements pénétrant entre les quartiers résidentiels, la voie ferrée désaffectée en cœur de zone économique, les parcs urbains, les micro-espaces verts en ville, ...

Connecter ce réseau « doux » à la Voie Verte de l'agglomération périgourdine et poursuivre son extension jusqu'à Saint-Laurent.

Connecter ce réseau « doux » aux espaces verts structurants (berges de l'Isle, parc de Lamoura).

- **Végétaliser les espaces collectifs, de manière harmonieuse et cohérente avec le cadre rural périgourdin**

Objectif 4 / 5. **Préserver les espaces agricoles résiduels et le patrimoine qui participent au cadre rural de la commune**

- **Préserver le caractère naturel et agricole des plateaux au Sud du territoire communal**

Préserver les espaces agricoles offrant un potentiel pour développer une agriculture péri-urbaine aux portes de l'agglomération.

Aider à la diversification de l'activité agricole (développement des circuits courts en filières « bio » ou « production locale », agro-tourisme,...).

Préserver les boisements identitaires (« forêt périgourdine ») des coteaux et du plateau.

- **Mettre en valeur les éléments identitaires et patrimoniaux de la commune (voir carte précédente)**