

**LE GRAND PERIGUEUX**

**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD014-2018**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	58
Votants	67
Pouvoirs	9

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux  
le 2 février 2018

**LE 8 février 2018**, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

**OBJET : APPROBATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA VILLE DE PERIGUEUX EMPORTANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

M. Jacques AUZOU, Président  
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, FAURE, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MAXHEIM-MALARD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, RAT-SOUIILLER, SALOMON.

MM. LE MAO, MOTTIER, SUBERBERE, PASSERIEUX, CHERON, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, PROTANO, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, RIGAUD, MERILLOU, BARBANCEY, DUNOYER, KHAIRALLAH, MOSSION, ROUQUIE, TALLET, RAUZET, GUILLEMET, LOURD, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, CACAN, MONTORIOL.

ABSENTS :

Mmes : KERGOAT, ROUFFINEAU, GATAULT, CHABREYROU, MONTEIL-MAYAUD, DORET, DECABRAS.

MM. : BUISSON, BEYLOT, DESPLAT, BONNET, LARRE, BREAU, CURNIL, RAYNAUD, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, DENIS, LE PAPE, PUYRIGAUD, AUDI, CIPIERRE, COUDERC, MOSSION, LE VACAON, TENAILLON, MALLET, MATHIEU, REYNET, COLBAC, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

M. CURNIL	Pouvoir à	M. PASSERIEUX
M. BELLEBNA	Pouvoir à	M. MARTINEAU
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES
M. AUDI	Pouvoir à	M. AUZOU
M. GIRAUD	Pouvoir à	M. BARBANCEY
M. MACARY	Pouvoir à	Mme DARTENCET
Mme PAUL	Pouvoir à	M. ROUSSARIE
Mme DORET	Pouvoir à	M. LARENAUDIE
Mme ROUX	Pouvoir à	M. DUCENE

**OBJET : APPROBATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA VILLE DE PERIGUEUX EMPORTANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-13 et suivant.

**Vu** le code du patrimoine et notamment son article L. 631-4.

**Considérant que** le Grand Périgueux exerce la compétence planification urbaine depuis le 1er octobre 2015. A ce titre, il est responsable des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux, jusqu'à ce que le PLUi soit approuvé. Le conseil communautaire réalise les actes de procédure après avis du conseil municipal.

**Que** l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme, en l'occurrence le PLU de Périgueux. C'est pourquoi ces deux documents ont été élaborés ensemble, ont fait l'objet d'une enquête publique unique, et sont approuvés ensemble. L'objectif de l'AVAP de Périgueux est d'assurer au mieux la protection et la gestion qualitative du patrimoine des quartiers concernés au regard de la notion de développement durable et de l'amélioration du cadre bâti.

**Que** cet outil vient en complément du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Périgueux (PSMV) en couvrant les quartiers du centre-ville non protégés par celui-ci. Le règlement de l'AVAP s'impose au PLU qui doit lui être compatible.

**Que** la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine intègre les AVAP au sein d'un nouveau dispositif appelé SPR : secteurs patrimoniaux remarquables. Selon la même Loi, l'AVAP de Périgueux, une fois approuvée, sera considérée comme un PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cela ne change rien ni à son contenu, ni à sa valeur juridique.

**Que** l'article L. 642-3 du code du patrimoine (version antérieure à la Loi du 7 juillet 2016 précitée, qui s'applique à la présente procédure engagée avant la publication de la Loi) indique enfin que lorsqu'il y a eu enquête publique unique sur les dispositions de l'AVAP et du PLU, la délibération approuvant l'AVAP prononce également la révision du PLU. Le conseil communautaire se prononce donc sur les deux objets lors de la même délibération.

**Considérant qu'en** raison de la densité de la richesse du patrimoine architectural, et d'un gisement archéologique sur l'ensemble du méandre de l'Isle, la Ville de Périgueux, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2008, a souhaité lancer une mission d'étude pour la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur le quartier de Vésone - La Cité.

**Que** cette mission devait répondre aux objectifs suivants :

- Identifier les éléments qui constituent le patrimoine et le paysage du secteur retenu (monuments, ensembles bâtis, espaces publics, petits édifices, vestiges archéologiques, sites et paysages, plantations et boisements, etc...) et en montrer la cohérence d'ensemble ;
- Adapter les servitudes de protection des Monuments Historiques aux circonstances des lieux ;
- Renforcer la protection du patrimoine en mettant en place des règles précises, connues de tous et les intégrer durablement dans le paysage urbain de la Ville ;

- Répondre aux enjeux du Plan d'Aménagement et de Développement
- Engager une dynamique avec tous les acteurs concernés par la protection du patrimoine ;
- Offrir un régime fiscal plus avantageux pour inciter les investisseurs privés à rénover des immeubles.

**Que** par délibération du 30 mars 2010, la Ville a souhaité élargir le périmètre d'étude à la première ceinture du secteur sauvegardé incluant les deux têtes de pont, la rue des Tanneries ainsi que la rue des Prés. Cet élément a donné lieu à la signature d'un premier avenant au marché de maîtrise d'œuvre en date du 26 Avril 2010.

**Que** par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Mars 2011, a été acté le principe de transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en application de la loi n°2010 – 788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

**Considérant que** le projet d'AVAP complet a été remis par le prestataire à la Ville en décembre 2013 sans avoir été pour autant approuvé par le Conseil Municipal. Les travaux sur ce sujet ont repris en 2016, par les délibérations du conseil communautaire des 29 avril et du 2 juin, permettant de conclure un contrat de prestation intellectuelle ayant pour objet de finir l'étude.

**Que** la ville de Périgueux dispose par ailleurs d'un PLU approuvé par une délibération du conseil municipal du 17 mars 2009, qu'elle a décidé de réviser par une délibération du 24 mars 2011.

**Que** dans le cadre de la révision du PLU, le nouveau projet de PADD a été proposé au débat et les orientations ont été fixées au premier semestre 2016. Dès lors il s'avérait nécessaire d'envisager des ajustements au dossier d'AVAP remis en décembre 2013 afin de le rendre compatible avec le PADD élaboré. Il s'agissait d'un ajustement du périmètre et du règlement afin de tenir compte des projets et développements futurs de la Ville.

**Que** le dossier d'AVAP comprend :

- un rapport de présentation, comprenant une synthèse du diagnostic ;
- un règlement écrit comprenant les prescriptions sur les différents secteurs du territoire concerné, mais pas de recommandations ;
- un document graphique qui fait apparaître le périmètre de l'AVAP, une typologie des secteurs concernés, les immeubles protégés bâtis ou non, et les conditions spéciales concernant l'implantation, la morphologie et les dimensions du bâtiment ;
- Un diagnostic détaillé en annexe du dossier.

**Que** par délibération du 24 mars 2011, la Commission Locale de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (CLAVAP) a été installée. Ses membres ont été désignés par délibérations des 24 mars 2011, 18 septembre 2012, 26 février 2013, 11 avril 2014 du Conseil municipal et 29 septembre 2016 du Conseil communautaire du Grand Périgueux. Une première présentation du projet a été faite le 5 juillet 2013. Le projet modifié comprenant diagnostic, enjeux et orientations, a fait l'objet d'un dernier passage en CLAVAP le 10 novembre 2016.

**Qu'**ayant examiné le projet dans son intégralité, la CLAVAP a émis un avis favorable.

**Considérant que** le 17 novembre 2016, le projet tel qu'examiné en CLAVAP a été présenté en pré Commission régionale du Patrimoine et des Sites.

**Que** le projet d'AVAP a été arrêté par délibération du Conseil communautaire également tiré un bilan de la concertation.

**Que** le projet d'AVAP a été soumis pour avis aux personnes publiques associées, toutes ont émises un avis favorable. Les services de l'État (DDT, ABF, DRAC, ...) ont émis un avis favorable en demandant la correction de quelques erreurs matérielles sans impact sur le fond du dossier. Toutes ces remarques ont été intégrées par la collectivité. La Chambre des Métiers, de l'Agriculture, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ainsi que la mairie de Boulazac ont également émis un avis favorable.

**Que** le projet d'AVAP a par ailleurs été soumis à examen au cas par cas de l'autorité environnementale. Par une décision n°2017DKNA23 du 16 mars 2017, l'autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine a exonéré l'AVAP de Périgueux d'une évaluation environnementale.

**Que** la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) a donné un avis également favorable au projet d'AVAP de Périgueux lors de sa séance du 24 janvier 2017.

**Considérant que** le projet d'AVAP de la ville de Périgueux a été soumis à une enquête publique unique, conjointement avec le PLU de Périgueux, par un arrêté du Président du Grand Périgueux n°ARRU010-2017 du 23 août 2017. Celle-ci a eu lieu du lundi 18 septembre au vendredi 20 octobre 2017, à l'Hôtel de Ville de Périgueux.

**Que** le procès-verbal dressé par le commissaire enquêteur a été remis le 23 octobre 2017, il y a été répondu avec les observations de la collectivité le 30 octobre 2017.

**Que** durant les 5 permanences tenues, 17 personnes ont été reçues. Après clôture du registre et de ses documents annexés, ont été enregistrées :

- 12 mentions au registre (9 PLU + 3AVAP) référencées sous la lettre R, se décomposant en 7 observations (5 PLU + 2 AVAP) et 5 mentions de simple consultation des dossiers ou de demande de renseignements ;
- 6 pièces jointes (5 PLU + 1 AVAP) référencées sous les lettre L ou PJ déposées ou parvenues dans les délais.

**Que** concernant la seule AVAP, 1 observation concerne une demande de renseignements qui ont été fournies par le commissaire enquêteur et n'appelle pas de réponse de la collectivité.

**Que** 2 observations faites durant l'enquête appellent les réponses suivantes de la collectivité :

- **Mr F** - Ayant déjà adressé des correspondances à différents services sur le sujet, il a exprimé oralement son étonnement sur la réalisation du pôle commercial place Montaigne situé en limite de l'actuel périmètre du secteur sauvegardé. Il a regretté la non information des propriétaires riverains et a contesté l'intérêt général de l'opération. Après avoir débattu de ce projet avec une représentante des services techniques de la Mairie à qui le commissaire enquêteur a fait appel, il a été invité à déposer une observation écrite au registre ou à la faire parvenir par courriel ou postal dans les délais de l'enquête. Mr F n'a finalement pas déposé d'observations écrites pendant l'enquête. Réponse du Grand Périgueux : Réponse déjà faite par courrier lors d'une précédente observation de ce Monsieur.
- Anonyme vivant à l'intérieur du secteur sauvegardé - Regrette que tout soit consacré au projet Montaigne dans le but d'attirer de nouveaux commerces. Souhaite que l'intérêt soit aussi porté à l'amélioration du cours Fénelon, importante entrée dans le secteur sauvegardé et comportant des commerces à améliorer. Demande des jeux pour les enfants et une meilleure promotion

touristique à l'intérieur du secteur sauvegardé. Réponse du Grand  
et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cette obs

Envoyé en préfecture le 01/03/2018  
Reçu en préfecture le 01/03/2018  
Affiché le  
ID : 024-200040392-20180208-DD0142018-DE

**Que** le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet d'AVAP de la ville de Périgueux. Il y a lieu d'approuver le projet d'AVAP, en corrigeant néanmoins les quelques erreurs matérielles relevées par la DRAC et ne remettant pas en cause le fond du projet. Le conseil municipal de Périgueux s'est prononcé favorablement sur ce dossier lors de sa séance du 25 janvier 2018.

**Que** le projet d'AVAP avant approbation a été soumis à l'avis de Madame la Préfète de Dordogne qui s'est prononcée favorablement, par un courrier en date du 12 janvier 2018.

**Considérant que** s'agissant du PLU la procédure prescrite en 2011 a été reprise suite aux élections municipales en souhaitant que le PLU réponde aux enjeux exprimés dans « Périgueux capitale du Périgord, Périgueux 2000 ans d'avenir, et Périgueux Ville douce ».

**Que** le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil communautaire du 23 mars 2017, qui a également tiré le bilan de la concertation.

**Que** le diagnostic réalisé sur la commune de Périgueux a mis en évidence ses atouts et faiblesses. De là, des enjeux ont été définis pour limiter le risque de perte d'attractivité de la ville-centre vis à vis de sa périphérie, voire inverser la tendance. Les enjeux suivants ont été pris compte pour établir le PADD :

**Que** 4 principes fondateurs ont été fixés :

- le renforcement du dynamisme économique ;
- l'affirmation du développement démographique ;
- la recherche d'une qualité de vie et d'une qualité de ville ;
- la volonté d'inscrire le projet de développement dans le socle paysager de la vallée de l'Isle.

**Considérant que** le PADD a déjà fait l'objet de débats et de validations lors du Conseil municipal du 19 février 2016 et du Conseil communautaire du 25 février 2016.

**Que** le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées, toutes ont émises un avis favorable. Les services de l'État (DDT, ARS, DREAL, DRAC, ...) ont émis un avis favorable en demandant la prise en compte de certains compléments sur la prévention et la gestion des risques, ainsi que sur les zones de sensibilité archéologique. Toutes ces remarques ont été intégrées par la collectivité. La Chambre des Métiers, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ainsi que la mairie de Champcevinel ont également émis un avis favorable. Cette dernière rappelant toutefois sa position sur l'hypothèse de tracé de contournement nord de l'agglomération figurant dans le PADD : ce contournement ne pourra passer par les voies communales proches du bourg.

**Que** le projet de PLU de Périgueux n'ouvrant aucune nouvelle zone à l'urbanisation et ne réduisant pas les espaces naturels, agricoles et boisés, il n'a pas été soumis à l'avis de la CDPENAF, ni de l'autorité environnementale.

**Que** le projet de PLU de Périgueux a été soumis à enquête publique par un arrêté n°ARRU010-2017 du 23 août 2017. Celle-ci a eu lieu du lundi 18 septembre au vendredi 20 octobre 2017, à l'Hôtel de Ville de Périgueux. Il s'agissait d'une enquête publique unique regroupant le projet de PLU et d'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de la ville de Périgueux.

**Que** le procès-verbal dressé par le commissaire enquêteur a été remis le 23 octobre 2017, il y a été répondu avec les observations de la collectivité le 30 octobre 2017.

**Que** durant les 5 permanences tenues, 17 personnes ont été reçues. Après documents annexés, ont été enregistrées :

- 12 mentions au registre (9 PLU + 3AVAP) référencées sous la lettre R, se décomposant en 7 observations (5 PLU + 2 AVAP) et 5 mentions de simple consultation des dossiers ou de demande de renseignements ;
- 6 pièces jointes (5 PLU + 1 AVAP) référencées sous les lettre L ou PJ déposées ou parvenues dans les délais.

**Considérant que** concernant le seul PLU de Périgueux, 4 observations concernent des demandes de renseignements qui ont été fournies aux habitants par le commissaire enquêteur et n'appellent pas de réponse de la collectivité.

10 observations faites durant l'enquête appellent les réponses suivantes de la collectivité :

- **Mme D** - Venue consulter le dossier. Constate que les plans PLU et PPRI ne sont pas compatibles. Précisions du commissaire enquêteur : le plan de zonage PLU est difficilement lisible compte tenu de son échelle et des multiples couches superposées. Réponse du Grand Périgueux : le PPRI est une servitude qui s'impose au PLU. Le plan en est élaboré par les services de l'État, validé par la Préfecture, et ne peut être modifié par la collectivité. Son échelle n'est pas tout à fait la même que celle du PLU, ce qui peut induire parfois une difficulté de lecture. Le principe est que toute parcelle concernée par ce zonage est impactée par le règlement du PPRI et tout aménagement soumis à l'avis des services de l'État compétents. En concertation avec les services de l'État, il a été décidé de modifier le rendu des plans de zonage afin de les rendre plus lisibles pour les habitants (4 planches au lieu d'une).
- **Mr et Mme F et Mr L** - S'interrogent sur l'opportunité de «l'existant conservé» ( 5 parcelles bâties dont 2 achetées par la ville) dans l'OAP de la gare. Craignent une dépréciation de leur bien due à la présence des immeubles collectifs. Jugent les espaces verts publics insuffisants dans ce projet. Réponse du Grand Périgueux : Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de ces avis et observations. L'OAP de la Gare permettra de revaloriser le quartier, en particulier l'îlot compris entre la rue du Bassin et l'Avenue du Maréchal Juin. Un large axe vert transversal Nord-Sud est prévu afin de développer les itinéraires de déplacements doux. La densité d'espaces verts sera précisée dans le cadre de l'avancée du projet de ZAC.
- **Mr B** - Souhaite attirer l'attention des aménageurs sur le danger des précipitations, la saturation des équipements collectifs d'assainissement et les rejets en rivière ainsi que les dégâts aux voiries et aux biens particuliers. Regrette que sa demande de réalisation des parkings relais en surface absorbante n'ait pas été prise en compte. Souhaite une végétalisation des zones urbaines, la création d'espaces réservés pour les habitants (jardins, jeux, promenades), l'amélioration des déplacements avec renforcement des déplacements collectifs et des modes actifs. Réponse du Grand Périgueux et du commissaire enquêteur : Le PLU est soumis à un risque de ruissellement des eaux pluviales. Le schéma de gestion des eaux pluviales (annexé au dossier voir pièce n°5-3-1) préconise des dispositions pour lutter contre ce phénomène que le PLU intègre. La superficie de la zone naturelle (N) de ce dossier est confortée par environ 22 hectares provenant de la réaffectation de zones à urbaniser (AU) de l'actuel PLU, du reclassement en ville de certains secteurs des berges de l'Isle (zones humides) et de la réduction (2,5 hectares) de l'unique secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (secteur Nh) du PLU. Enfin, afin de préserver la qualité

architecturale et paysagère de chaque site et de lutter contre l'imperméabilisation des sols, les règles concernant le coefficient de pleine terre ont été édictées (fermés, ouverts, semi-ouverts) allant de 10% à 40% de CPT. Concernant les déplacements, le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cette observation.

- **Mme L** - Demande que soit amendé le périmètre de servitude EBC (espace boisé classé) sur la parcelle BM333 d'une partie ayant fait l'objet de plusieurs projets accordés par la collectivité n'ayant pu être menés à bien, mais toujours d'actualité. Réponse du Grand Périgueux : Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cette demande. Avis favorable de la collectivité et du commissaire enquêteur. Le projet de PLU sera modifié en conséquence.
- **Mr et Mme T** - Demande le classement en zone constructible de la partie non boisée située en façade entre 2 maisons existantes de leur terrain cadastré AI82 et AI83. Réponse du Grand Périgueux : Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cette demande. Avis favorable de la collectivité et du commissaire enquêteur. Le projet de PLU sera modifié en conséquence concernant l'EBC bordant le Chemin de la Monzie, par ailleurs déjà classé en zone UB.
- **Mr et Mme G** - Souhaiteraient que la parcelle AK174 (39a20ca) située au Petit Puyrousseau passe de la catégorie N à la catégorie AU. Réponse du Grand Périgueux : Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cet avis et de cette observation. La superficie de la zone naturelle (N) de ce dossier se voit confortée par environ 22 hectares provenant notamment de la suppression de zones à urbaniser (AU) de l'actuel PLU. Avis défavorable de la collectivité et du commissaire enquêteur. Cependant cette personne est invitée à refaire sa demande dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du PLUi.
- **Mr le Maire de Périgueux** – Demande une modification légère des dispositions de la pièce écrite du règlement pour permettre la réalisation de projets de densification (notamment démarche Bimby) pour ce qui concerne notamment les règles :
  - d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
  - de dimensionnement des voies de desserte des opérations ;
  - de coefficient de pleine terre.

Demande également une modification d'un emplacement réservé dans le cadre de l'OAP de la Source (parcelles AM 0555 et AM 0556 au lieu de AM 0557). Réponse du Grand Périgueux : Avis favorable du Grand Périgueux sur la base des éléments complémentaires fournis par la Ville de Périgueux. Nota : la demande de modification de l'emplacement réservé sur l'OAP de la Source n'est plus d'actualité et ne sera pas réalisée dans le dossier de PLU approuvé.

- **Mme L, Mrs B et B** - Compte rendu d'ateliers citoyens – Synthèse des remarques des habitants. (Le document est joint intégralement au rapport d'enquête publique). Réponse du Grand Périgueux :

Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de ces avis et observations et renvoient au bilan de concertation annexé à la délibération du conseil communautaire du 23 mars 2017.

L'ensemble des documents a été disponible pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie et via le poste informatique mis à disposition, ainsi que sur le site internet de la Ville à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête publique.

S'agissant de l'argument d'incohérence des documents présentés, le Grand Périgueux et la ville de Périgueux prennent acte de ces avis et observations.

### **OAP Commerce - élargissement du centre-ville- Équilibre de l'activité commerciale :**

Les élus de la commune de Périgueux et le Grand Périgueux prennent acte de ces avis et observations.

Concernant l'ambition d'extension du cœur de ville, les élus n'ont pas souhaité mettre en œuvre d'OAP. Mais ils portent cet objectif à travers l'élargissement du périmètre de la zone UA, afin de permettre la jonction avec le quartier de Gare et l'augmentation des droits à construire dans le cadre de la pièce écrite.

La volonté de dynamiser la ville passe également par le soutien de la vocation commerciale de Périgueux en pérennisant l'offre dans le cœur du centre-ville. Cela se traduit dans le règlement par la création d'un «linéaire destiné à la diversité commerciale» permettant de conserver des rez-de-chaussée actifs.

Cet objectif est repris également dans l'OAP de la gare par la création de nouveaux commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue du Maréchal Juin afin d'accompagner l'émergence de ce nouveau quartier.

La question des équilibres commerciaux et économiques d'agglomération sera traitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

### **Stationnement : réflexion globale**

Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de ces avis et observations.

Depuis fin 2016, dans la perspective de l'application de la loi Maptam, la Ville a entrepris une réforme de sa politique de stationnement, menée concomitamment à la mise en œuvre du PGD du Grand Périgueux adopté en décembre 2016.

Concernant le PLU à proprement dit, les normes de stationnement pour les zones urbaines UA, UB et UC ont été réglementées dans le PLU arrêté, contrairement au PLU actuel. Ce afin de trouver un équilibre entre la possibilité de densifier en limitant les contraintes techniques et financières liées aux places pour les véhicules et la nécessité de limiter un report important sur la voie publique.

Ces normes intègrent la proximité du futur BHNS et donc la possibilité d'un report modal.

### **Déplacements: priorité / contournement / BHNS**

Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cet avis et de ces observations.

La question du contournement de Périgueux sera abordée dans le cadre du PLUi.

Les études, sous maîtrise d'ouvrage du grand Périgueux, permettant le déploiement du BHNS sont en cours de réalisation. Les travaux débuteront au cours du premier semestre 2018.

Le PLU arrêté mentionne les emplacements réservés inscrits le long du parcours du BHNS.

Concernant le stationnement, les normes de stationnement pour les zones réglementées dans le PLU arrêté, afin de trouver un équilibre entre la possibilité de densifier en limitant les contraintes techniques et financières liées aux places pour les véhicules et la nécessité de limiter un report important sur la voie publique.

L'objet de l'OAP est justement de connecter le cœur du quartier du Toulon au Parc et de permettre la liaison douce avec la voie verte en traversant la rue Pierre Sépard.

La création d'un cheminement piéton traversant assurera ainsi une boucle piétonne de la rue Pierre Sépard, via le Parc de la Source, en passant par l'assiette de l'OAP et en revenant vers la rue Pierre Sépard par la rue de l'Abîme.

Concernant la question du confortement de l'activité commerciale, les mesures de densification douce du tissu foncier ont pour objectif de conforter les équipements existants ainsi que l'activité économique et commerciale installée (front commercial Bas –Toulon, zone du Privilège).

Concernant l'implantation de nouveaux logements collectifs sociaux, celle-ci est indiquée aux pages 13 et 15 de l'OAP (lot n°1).

Concernant les liaisons entre les différents secteurs de projet, la page 13 de l'OAP fait apparaître des cheminements doux Est-Ouest / Nord-Sud qui assurent le maillage de l'ensemble de l'assiette du projet. Par ailleurs, la partie sud de l'OAP (soit 8.000m<sup>2</sup>) est dédiée à l'intégration paysagère du projet et son appropriation par les habitants.

L'OAP Gare s'inscrit dans la continuité de la concertation menée par la Ville en 2015. Cette étape préalable a permis de construire une OAP qui privilégie la construction de logements, de rez-de-chaussée à usage tertiaire et/ou commerciaux.

La création du périmètre de la ZAC de la Gare contribuera à étudier les réponses à apporter en termes d'équipements publics, comme par exemple le centre de loisirs dont l'emplacement sera précisé, en dehors du périmètre OAP.

Concernant le stationnement, les normes de stationnement pour la zone urbaine UA ont été réglementées dans le PLU arrêté, afin de trouver un équilibre entre la possibilité de densifier en limitant les contraintes techniques et financières liées aux places pour les véhicules et la nécessité de limiter un report important sur la voie publique.

Cette OAP sera l'occasion de poursuivre la concertation et de justifier la mise en œuvre de la ZAC.

- **Mme K** - Signale la dégradation de la qualité de vie et de la sécurité dans la rue Ste Claire dues notamment au trafic d'évitement du Bd Lakanal et de l'église de la Cité en conséquence des travaux en cours. Réponse du Grand Périgueux : Le Grand Périgueux et les élus de la commune de Périgueux prennent acte de cette observation.

Suivent deux remarques du commissaire enquêteur :

- Quoique daté de Mars 2017, le rapport de présentation du PLU :

- ignore la prescription du SCOT et la définition de son périmètre (page 14) - Quid de la dérogation préfectorale en l'absence de SCOT ?

DD014-2018  
Envoyé en préfecture le 01/03/2018  
Reçu en préfecture le 01/03/2018  
Affiché le  
ID : 024-200040392-20180208-DD0142018-DE

Réponse du Grand Périgueux : Les travaux d'élaboration du SCOT sont trop peu avancés pour permettre une prise en compte qui sera réalisée dans le cadre du PLUi du Grand Périgueux. Par ailleurs, le PLU de Périgueux n'ouvrant aucune nouvelle surface à l'urbanisation, il n'est pas soumis à une demande de dérogation auprès de Madame la Préfète de Dordogne.

- n'explicite pas plusieurs aménagements sectoriels déjà rendus publics et pour certains bien avancés : Place Montaigne (avis CDAC favorable et permis de construire en cours d'instruction) - Quartier d'affaire de la gare et Manufacture gourmande, par exemple.

Réponse du Grand Périgueux : A l'époque de l'élaboration du PLU de Périgueux (phase avant arrêt du projet de PLU), les projets cités n'étaient pas suffisamment avancés pour être détaillés et finement pris en compte par celui-ci. Ils sont cependant compatibles avec le PLU. Ils sont portés à la connaissance des habitants au fur et à mesure de leur avancement.

**Que** le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLU de la ville de Périgueux.

**Que** le conseil municipal de la ville de Périgueux a émis, lors de sa séance du 25 janvier 2018, un avis favorable sur son projet de PLU et demande au Grand Périgueux de l'approuver. Compte-tenu des observations faites par les personnes publiques associées et les personnes ayant participé à l'enquête publique, et de l'avis de la collectivité sur celles-ci expliqué ci-avant, le PLU de la ville de Périgueux peut-être modifié pour en tenir compte et approuvé par la délibération se prononçant sur l'AVAP.

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide d'approuver l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Périgueux, et d'approuver en même temps la révision du plan local d'urbanisme de la ville de Périgueux, conformément à l'article L. 642-3 du code du Patrimoine.
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et à la Mairie de Périgueux durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Précise que les dossiers d'AVAP et de PLU approuvés sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et à l'Hôtel de Ville de Périgueux aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme.

**Adoptée à l'unanimité**

Délibération publiée le	01 MARS 2018	Pour extrait conforme	01 MARS 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	01 MARS 2018	Périgueux, le	01 MARS 2018

Le Président  
Jacques AUZOU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 5.2.3

### ARRÊTÉ ZAD GRAND QUARTIER DE GARE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 08 février 2018

Le Président

Jacques AUZOU







Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA DORDOGNE

Arrêté n° 2013 - portant création d'une zone d'aménagement différé  
248.0003 sur la commune de Périgueux

Le Préfet de Dordogne,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 210-1, L. 212-1, L.212-2 et L.212-2-1, R. 212-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral n° 120877 du 06/08/2012 donnant délégation de signature à Monsieur Jean-Louis Amat, secrétaire général de la Préfecture de Dordogne,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Périgueux du 28 mars 2013 demandant la création d'une zone d'aménagement différé dénommée « ZAD du Grand Quartier de la Gare »,

VU le dossier de projet de ZAD présenté par la commune,

VU l'avis du directeur départemental des territoires de Dordogne du 28 août 2013,

## ARRETE

Article 1 : Une zone d'aménagement différé dite « Z.A.D. du Grand Quartier de la Gare » est créée sur le territoire de la commune de Périgueux, sur un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 106 ha 44 a 39 ca figurant sur le tableau et sur le plan annexés. Cette zone a pour but la réalisation d'une opération d'aménagement visée à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet urbain.

Article 2 : La commune de Périgueux est désignée comme titulaire du droit de préemption dans cette zone.

Article 3 : La durée de ce droit de préemption est de six ans renouvelable.

Article 4 : Les documents annexés au présent arrêté sont :

- la délibération en date du 28 mars 2013 et sa note argumentaire,
- un plan de localisation de la ZAD,
- le tableau récapitulatif des parcelles de la ZAD,
- le plan du périmètre de la ZAD.

# **TABELAU RECAPITULATIF DES PARCELLES DE LA ZAD**

Annexe à la délibération en date du 28.03.2013

refparc	surf_fisc
AR0670	226
BD0195	492
BD0137	171
BD0207	307
BD0208	5 361
BD0209	228
BD0210	334
BD0211	275
BD0212	353
BD0213	423
BD0215	156
BD0220	176
BD0221	310
BD0222	258
BD0223	348
BD0224	563
BD0225	230
BD0226	196
BD0227	197
BD0228	248
BD0229	123
BD0230	96
BD0231	144
BD0232	148
BD0233	160
BD0234	253
BD0235	151
BD0413	16
AR0943	81
AO0317	18
AO0161	152
BC0004	186
BC0210	39
BD0418	17
AR0491	96
AR0492	207
AR0493	344
AR0494	119
AR0496	138
AR0497	174
AR0498	225
AR0499	160
AR0500	99
AR0501	148
AR0502	118
AR0505	170

AR0559	443
AR0560	122
AR0561	84
AR0562	131
AR0563	135
AR0565	179
AR0568	97
AR0569	160
AR0571	139
AR0572	252
AR0573	221
AR0625	200
AR0626	150
AR0627	184
AR0628	179
AR0629	158
AO0491	10 853
AR0631	241
AR0632	152
AR0633	124
AR0634	123
AR0635	190
AR0636	225
AR0637	153
AR0640	168
AR0641	109
AR0643	158
AR0644	158
BD0408	50
AR0645	143
AR0646	188
AR0647	127
AR0648	140
AR0649	146
AR0650	144
AR0652	255
AR0653	135
AR0654	72
AR0655	96
AR0656	63
AR0567	124
AR0669	242
AR0671	178
AR0672	265
AR0521	227
AR0673	245
AR0674	487
AR0551	285
AR0525	171
AR0675	274
AR0657	235
AR0676	259
AR0679	257

BC0297	118
BC0298	141
AO0418	1
AO0134	13
BD0129	18
AR0720	176
BD0382	19
AO0208	130
BC0353	2
AR0709	175
AR0710	283
AR1103	89
BD0136	210
AO0250	50
BC0205	92
AR0558	126
AR0713	270
BC0233	124
AR0714	273
AR0715	235
AR0716	141
AR0717	255
AR0719	150
AR0721	307
AR0712	156
AR0722	200
BC0017	125
AR0723	286
AR0724	254
BD0192	216
AN0023	169
AN0002	196
AN0003	120
AN0004	122
AN0005	157
AN0006	136
AN0007	145
AN0008	170
AN0009	180
AN0010	182
AN0011	169
AN0012	160
AN0014	199
AN0018	261
AN0019	532
AN0020	110
AN0022	163
AN0024	154
AN0025	127
AN0026	153
AN0027	152
AN0028	150
AN0029	182

AO0014	900
AO0015	934
AO0018	400
AO0019	1 650
AO0020	713
AO0021	714
AO0022	1 220
AO0028	708
AO0033	656
AO0036	413
AO0037	450
AO0038	537
AO0039	468
AO0043	366
AO0044	328
AO0045	312
AO0047	545
AO0048	351
AO0049	1 201
AO0050	780
AO0051	325
AO0052	370
AO0053	1 012
AO0056	193
AR1090	6
AO0057	1 053
AO0060	265
AO0061	329
AO0062	296
AO0063	276
AO0064	270
AO0066	275
AO0067	313
AO0068	227
AO0069	4 440
AO0073	648
AO0074	1 322
AO0075	1 355
AO0076	297
AO0077	210
AO0079	166
AO0081	429
AO0082	248
AO0083	307
AO0084	380
AO0086	160
AO0087	636
AO0216	195
AO0088	112
AO0089	388
AO0092	370
AR0727	156
AO0094	554

AO0179	310
AO0181	211
AO0182	313
AO0183	255
AO0184	200
AO0185	307
AO0186	335
AO0187	355
AO0188	322
AO0190	365
AO0191	647
AO0192	498
AO0193	300
AO0194	178
AO0195	777
AO0198	293
AO0199	97
AO0200	130
AO0201	308
AO0202	124
AO0204	237
AO0207	215
AO0209	216
AO0211	75
AO0213	49
AO0214	192
AO0215	383
AO0228	80
AR0329	182
AR0733	195
AO0229	14 518
AO0232	425
AO0234	448
AO0236	16
AO0238	580
AR0730	193
AO0239	1 503
AO0241	244
AO0242	144
AO0243	130
AO0244	140
AO0245	187
AO0248	220
AO0249	175
AO0251	240
AO0252	195
AO0253	437
AO0254	224
AO0255	223
AO0256	241
AO0257	190
AO0259	315
AO0262	86

AO0391	103
AO0393	17
AO0394	53
AO0405	572
AO0406	560
AO0408	725
AO0409	232
AO0410	788
AO0411	3 136
AO0412	1 574
AO0415	138
AO0416	219
AO0417	146
AO0419	13
AO0420	167
AO0421	83
AO0422	315
AR0330	1 680
AO0425	251
AO0426	258
AO0427	575
AO0428	304
AO0429	48
AO0430	42
AO0431	190
AO0436	4
AO0442	274
AO0452	935
AR0734	134
AR0735	184
AR0331	190
AR0332	185
AR0333	306
AO0459	403
AO0461	492
AO0462	9 246
AR0334	187
AO0465	1 222
BD0064	368
AO0466	1 484
AO0468	61
AO0470	303
AO0471	4 454
AO0473	10 140
AO0474	1 742
AO0480	848
AO0482	27
AO0483	34
AO0484	1 166
AO0485	1 298
AO0486	2 558
AO0487	974
AO0489	641

AZ0748	65
AZ0749	15
BD0237	201
AZ0754	2 268
BD0046	242
BC0001	646
BC0002	307
BC0003	197
BC0005	322
BC0006	129
BC0007	252
BC0008	313
BC0009	95
BC0010	163
BC0011	202
BC0012	780
BC0013	510
BC0014	176
BC0015	127
BC0016	104
BC0106	232
BC0107	300
BC0108	330
BC0116	95
BC0117	142
BC0118	160
BC0119	252
BC0120	378
BC0122	229
BC0123	142
BC0124	148
BC0125	131
BC0126	454
BC0128	130
BC0129	97
BC0130	180
BD0088	171
BC0131	105
BC0132	175
BC0133	333
BC0136	164
BC0138	218
BC0139	202
BC0141	470
BC0142	107
BC0143	293
BC0144	592
BC0147	377
BC0149	188
BC0151	217
BC0152	221
BC0154	178
BC0155	85

BC0218	110
BC0219	139
BC0220	174
BC0221	152
BC0222	227
BC0223	290
BC0225	75
BC0227	217
BC0228	151
BC0229	229
BC0230	148
BC0231	91
BC0232	220
BC0234	137
BC0235	130
BC0236	288
BC0239	99
BC0240	90
BC0241	265
BC0242	164
BC0243	192
BC0244	130
BC0245	243
BC0246	145
BC0247	245
BC0248	300
BC0249	139
BC0250	166
BC0251	268
BC0252	360
BC0253	203
BC0255	418
BC0256	210
BC0258	95
BC0259	90
BC0260	113
BC0261	134
BC0262	206
BC0263	207
BC0264	223
BC0265	192
BC0266	114
BC0267	119
BC0268	135
BC0388	150
BC0390	1 583
BC0391	48 846
BC0393	43
BC0394	1 133
BC0395	36 518
BC0396	199
BC0397	101
BD0002	136

BD0068	316
BD0069	166
BD0070	191
BD0072	710
BD0073	250
BD0075	310
BD0076	311
BD0077	683
BD0079	95
BD0081	187
BD0082	299
BD0083	288
BD0084	140
BD0085	247
BD0086	156
BD0087	196
BD0089	89
BD0090	74
BD0091	965
BD0138	192
BD0139	160
BD0141	200
BD0142	416
BD0143	325
BD0145	210
BD0147	244
BD0148	256
BD0149	214
BD0150	222
BD0151	210
BD0152	180
BD0153	189
BD0154	151
BD0155	133
BD0156	190
BD0157	255
BD0158	173
BD0161	165
BD0162	155
BD0163	249
BD0164	300
BD0165	304
BD0166	345
BD0167	303
BD0168	293
BD0170	320
BD0171	335
BD0172	270
BD0173	684
BD0174	270
BD0176	145
BD0177	347
BD0178	157

BD0444	797
BD0445	755
BD0447	221
BD0453	425
BD0454	154
BD0455	420
BD0457	656
BD0458	681
BD0459	98
BD0460	98
BD0461	8
BD0466	203
BD0467	91
BD0468	141
BD0469	4
BD0470	156
BD0472	89
BD0477	1 225
BD0478	318
BD0479	24
BD0480	240
BD0482	18
BD0483	10 407
BE0116	5 187
BE0117	355
BE0118	127
BE0119	422
BE0121	223
BE0122	602
BE0124	318
BE0125	907
BE0126	389
BE0306	83
BE0127	287
BE0128	650
BE0129	1 082
AR0338	94
AR0927	212
AR0928	213
AR0966	15
AR1007	115
AR1008	75
AR0490	86
AR1017	581
AO0223	50
BD0388	18
AO0046	19
BD0389	19
AR0516	134
AR1113	17
AR0564	120
AR0566	144
AR0507	323

AR0661	118
AR0711	122
AR0718	209
BC0044	140
BC0056	71
BC0077	126
BC0073	164
BC0091	172
BC0285	352
BC0334	192
BC0337	15
AR1115	52
AR0504	152
AR0630	253
AR1019	50
AR0642	112
AR0677	245
AN0015	200
AN0016	143
AN0017	148
AN0077	38
AN0095	1 000
AN0097	113
AO0093	219
AO0110	313
AO0137	1 132
AO0148	258
AO0164	307
AO0180	207
AO0189	207
AO0217	295
AO0218	304
AO0219	134
AO0221	248
AR0731	156
AO0240	244
AO0260	98
AO0288	3
AO0321	123
AO0356	94
AO0377	13
AO0414	6
AO0444	8
AO0481	26
AP0001	75
AP0025	106 941
BC0238	38
BC0392	47
BD0043	590
BD0160	92
BD0182	172
BD0432	1 516
AN0030	178

AR0340	85
BD0484	0
AO0463	32 714
AZ0494	160
AZ0495	6 492
AZ0496	167
AR0336	36
AR1010	174
AZ0656	122
AZ0657	213
AZ0670	290
AZ0672	286
AZ0674	161
AZ0675	6
AZ0676	1 056
AZ0720	3 556
BC0254	208
AR1018	56
AR0663	124
BC0018	90
BC0019	180
BC0020	135
BC0022	212
BC0023	122
BC0024	271
BC0025	200
BC0026	132
BC0027	196
BC0028	113
BC0030	133
BC0032	95
BC0033	205
BC0034	70
BC0035	174
BC0036	87
BC0037	122
BC0038	115
BC0039	427
BC0041	240
BC0043	285
BC0048	211
BC0049	772
BC0050	241
BC0052	96
BC0053	136
BC0054	190
BC0055	187
BC0057	178
BC0058	292
BC0059	309
BC0060	373
BC0061	150
BC0063	177

BC0316	211
BC0331	259
BC0335	211
BC0339	444
BC0340	758
BC0341	62
BC0342	130
BC0343	2 455
BC0345	922
BC0360	149
BC0346	1 274
BC0347	621
BC0348	177
BC0349	2 978
BC0350	136
BC0351	121
BC0352	97
BC0354	161
BC0357	86
BC0358	85
BC0359	193
BC0361	256
BC0362	131
BC0363	38
BC0364	268
BC0365	206
BC0366	176
BC0367	194
BC0370	112
BC0371	14
BC0372	29
BC0373	1
BC0374	62
BC0375	3
BC0378	25
BC0379	284
BC0380	324
BC0381	3 259
BC0382	299
BC0383	759
BC0384	209
BC0385	22
BC0386	700
BC0387	313
BD0127	107
BD0132	204
BD0133	182
BD0134	177
BD0135	208
AN0013	198
BC0134	98
BD0183	338
BD0415	16