

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal - BP 70171 - 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD2021_037

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	66
Votants	73
Pouvoirs	7

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 19 mars 2021

LE 25 mars 2021, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

ETUDE D'OPPORTUNITÉ ET D'AMÉNAGEMENT DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS À MARSAC SUR L'ISLE : RAPPORT D'INFORMATION

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, M. CIPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSE-RIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme DUPEY-RAT, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, Mme FOLGADO, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, Mme LANDON, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme CHABREYROU, M. COLBAC, M. SUDREAU, M. LEGAY, M. GUILLEMET, M. DUCENE, M. MALLET, M. VIROL, M. SERRE, Mme COURAULT

POUVOIR(S) :

M. LARENAUDIE donne pouvoir à M. COURNIL
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme GONTHIER
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. GUILLEMOT
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. DELCROS donne pouvoir à Mme DOAT
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est compétente en matière de planification urbaine et de développement économique (notamment d'aménagement de zones à vocation économique). A ce titre, et suite à la saisine de la Chambre et de Comerce et d'Industrie Territoriale de Dordogne, elle s'interroge sur l'opportunité et la faisabilité technico-financière d'un aménagement du site du Parc des expositions situé sur la commune de Marsac sur l'Isle.

Que lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux, il est clairement apparu que cet équipement représente un enjeu pour le territoire en termes de reconversion et de réappropriation de site, notamment par :

- sa localisation stratégique : entrée d'agglomération, entrée de Ville, visibilité, aux abords d'une zone d'activités en cours de restructuration, axe routier départemental important ;
- son emprise : sa superficie d'environ 11 ha représente un gisement foncier disponible en partie déjà artificialisé sur le territoire. De plus, il compte quelques bâtiments, pour environ 5700 m² de surface de plancher, dont la qualité doit être analysée.

Qu'aujourd'hui, la vocation de ce site est essentiellement liée à l'accueil de foires, salons et diverses manifestations. Toutefois, elle est basée sur un modèle économique vieillissant et qui devient inadapté aux demandes et besoins des utilisateurs, se traduisant par une perte de fréquentation.

Considérant que la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne a commencé à vendre, à l'été 2020, une partie de son site à un porteur de projet privé, pour une surface de 30 409 m² (soit près de 28 % du site). Le projet qui va y être développé consiste en l'accueil d'activités économiques liées aux loisirs (camping-cars, salle de paddle, cabaret...).

Que l'enjeu de ce site se traduit également par les interventions du Grand Périgueux sur ce secteur :

- la zone commerciale de Péri-Ouest dont une partie fait l'objet d'une opération de requalification : intervention de l'EPF Nouvelle Aquitaine sur des acquisitions progressives d'ilots. Un premier îlot a été ciblé, en face de AUCHAN et LEROY MERLIN, d'une surface d'environ 3 Ha ;
- la zone dite « Beaуронне », qui fait l'objet d'une opération de requalification via des acquisitions progressives (surface globale environ 1 Ha). Un projet de pôle médical porté par un acteur privé pourrait voir le jour.

Qu'il est donc décidé de mener une étude sur l'opportunité, l'aménagement et la pré-faisabilité technico-financière d'une intervention du Grand Périgueux sur le site du parc des expositions à Marsac sur l'Isle, élargi au secteur de la Beaуронне à Chancelade. Cette étude devra également permettre d'identifier les secteurs et types d'activités opportuns d'accueillir sur le site, en argumentant les raisons de ces choix. Elle doit permettre à la collectivité d'effectuer des choix d'intervention, à partir d'éléments concrets précis et chiffrés sur les besoins, attentes et investissements nécessaires.

Que pour cela, il est nécessaire de recourir à l'assistance d'un bureau d'étude pluri-disciplinaire pour accompagner le Grand Périgueux.

Considérant que le périmètre d'intervention comprend le site du parc des expositions dans son ensemble, ainsi que le secteur Beaуронне (convention Grand Périgueux-EPF NA) (Cf Périmètre bleu).

Que toutefois, l'étude (diagnostic, recensement, analyse des enjeux, en compte le contexte plus large, à savoir :

- les équilibres économiques et commerciaux à l'échelle de l'agglomération,
- les enjeux propres à l'attractivité économique et commerciale du centre-ville de Périgueux,
- les enjeux économiques et commerciaux propres à la zone d'activités de Péri-Ouest (secteur ayant fait l'objet d'études, en cours de restructuration) (cf Périmètre rouge).

Considérant que l'étude se décompose en 3 phases principales :

- phase 1 : réalisation d'un diagnostic du site et définition de ses enjeux :

Le diagnostic sera le plus complet possible. Il comprendra notamment les diagnostics techniques du site et des bâtiments, les différentes contraintes (d'urbanisme, les servitudes, les capacités des réseaux,...), les recensements des activités, services et équipements existants, ainsi que des besoins et attentes des entreprises et utilisateurs (rencontres avec les élus, entreprises,...).

- phase 2 : élaboration et débat sur des scénarios d'aménagement :

Les scénarios d'aménagement seront contrastés, illustrés et répondront aux enjeux définis en phase 1. Ils intégreront aussi les propositions d'activités à accueillir sur le site ; activités adaptées à la zone, aux attentes, aux besoins et au projet d'aménagement, pour permettre la valorisation du site et contribuer à son attractivité. Chaque scenario donnera lieu à une première estimation de sa faisabilité technico-financière. Ils doivent permettre au Grand Périgueux d'effectuer un choix et de se positionner sur l'opportunité de son intervention.

- phase 3 : approfondissement pré-opérationnel du scenario retenu :

Le scenario retenu en phase 2 sera approfondi et il s'agit de proposer un avant-projet sommaire étayé par un bilan financier précis d'opération. Seront abordés notamment les aspects de la faisabilité technique (risques, servitudes, réseaux, pollution, démolition, réhabilitation,...), de la faisabilité économique (coûts des travaux sur le bâti, les VRD, aménagements, établissement d'un bilan financier complet et d'un bilan prévisionnel d'opération), procédure d'aménagement adaptée (portage foncier, ZAC, lotissement, bilan coût / avantage de chaque procédure).

Que dans l'hypothèse où la conclusion de l'étude serait une non intervention directe de l'agglomération, le prestataire fournira également des éléments d'aménagement et outils pour le Grand Périgueux, permettant de gérer et encadrer le devenir du site (notamment outils réglementaires via le PLUi).

Que le rendu final de l'étude est attendu pour la mi-octobre 2021.

Que le marché a été publié le 26 février 2021 et la limite de remise des offres est fixée au vendredi 26 mars 2021. Le prestataire retenu devrait donc être en mesure de débuter les travaux dès la mi-avril.

Considérant que l'élu qui pilote l'étude est M. Le Maire de Marsac sur l'Isle et le chef de projet est la cheffe du service urbanisme.

Qu'un Comité de Pilotage (COPIL) est créé pour le pilotage et le suivi de la mission, tout comme pour les validations intermédiaires.

Qu'il se compose de :

- M. le Président du Grand Périgueux,
- Mme la Maire de Périgueux (ou son représentant),

- M. le Maire de Marsac sur l'Isle (ou son représentant),
- M. le Maire de Chancelade (ou son représentant),
- Le Vice-Président du Grand Périgueux en charge de l'urbanisme,
- Le Vice-Président du Grand Périgueux en charge du développement économique,
- Le Vice-Président du Grand Périgueux en charge des projets, travaux et du patrimoine,
- M. le Président de la Chambre de Commerces et d'Industrie de la Dordogne (CCI) (ou son représentant).

Que le COPIL se tiendra 4 fois au cours de l'étude :

- 1 fois pour une appropriation et validation du diagnostic et des enjeux,
- 1 fois en phase 2 pour le partage et la validation des scénarios,
- 2 fois en phase 3 : avancée des travaux sur les propositions et rendu final.

Qu'un Comité technique (COTECH) est également créé et composé de :

- M. le Maire de Marsac sur l'Isle (ou son représentant),
- M. le Directeur Général des Services,
- Mme la Cheffe du service urbanisme et développement durable,
- Mme la Directrice du développement économique,
- Mme la Directrice des services techniques,
- M. le Directeur de la CCI 24, ou son représentant,
- Un représentant de l'EPF Nouvelle Aquitaine,
- Un représentant du CAUE de la Dordogne.

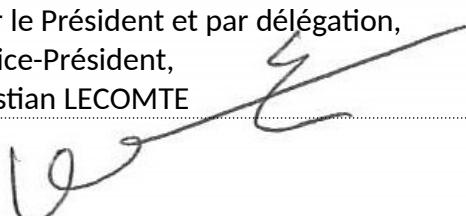
Qu'une présentation du rendu final sera effectuée en bureau et en conseil communautaires.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Prend acte de la démarche en cours.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 26/04/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 26/04/2021	Périgueux, le 26/04/2021
	Pour le Président et par délégation, Le Vice-Président, Christian LECOMTE



Christian LECOMTE