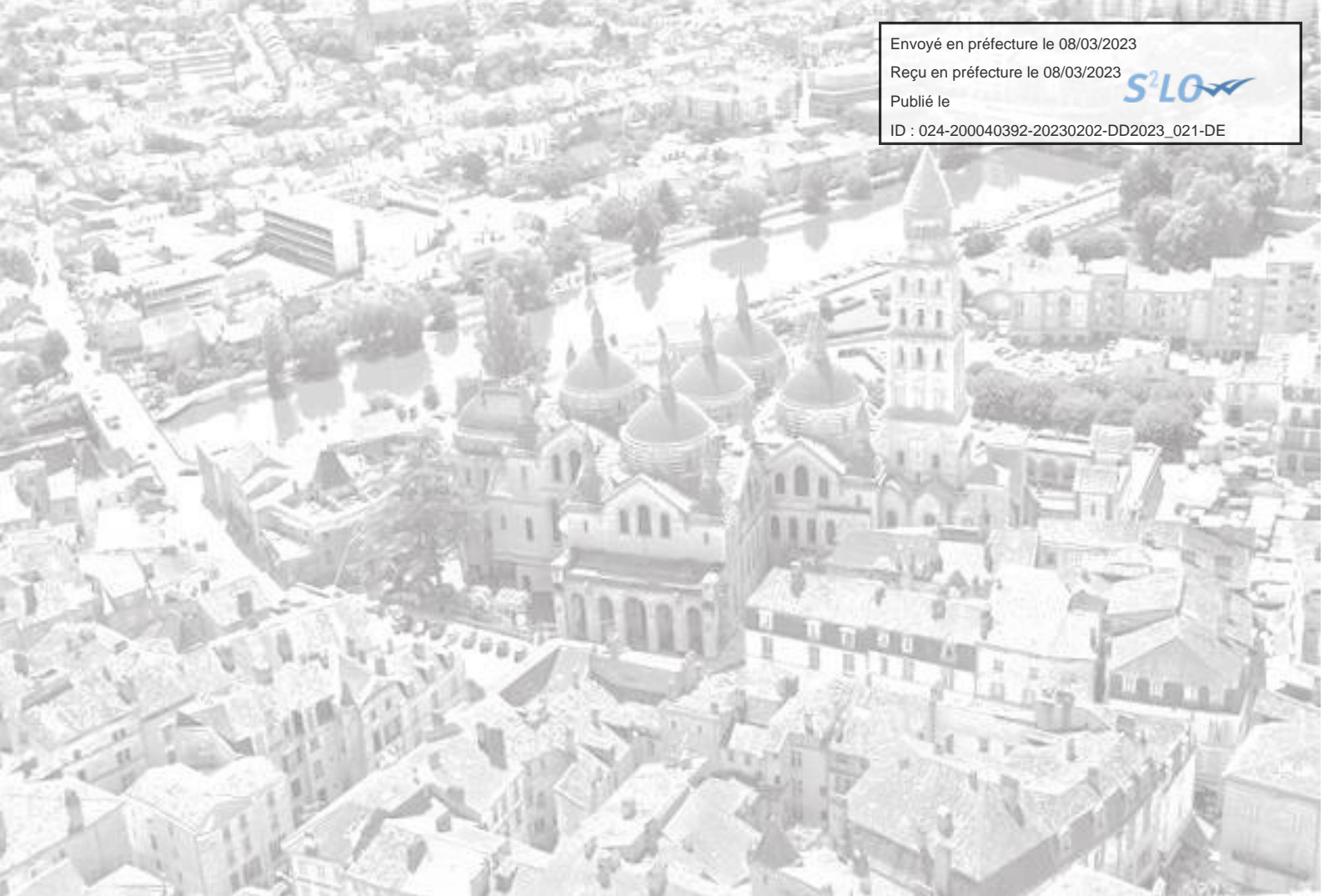


Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230202-DD2023\_021-DE



# Périgueux

## Site Patrimonial Remarquable

### PSMV

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Révision et extension du PSMV

## 1 - Rapport de présentation

*Arrêté le*

*Direction des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine  
Communauté d'Agglomération « Le Grand Périgueux »  
Commune de Périgueux*



Atelier LAVIGNE, mandataire  
HADES - G. DUHAMEL - OTEIS



## SOMMAIRE

Préambule .....	7
1 La Ville de Périgueux .....	9
2 Le PSMV, cœur du Site Patrimonial Remarquable .....	11
2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV .....	11
2.2 L'emprise, la contenance et l'extension du SPR-PSMV .....	11
2.3 Les objectifs de la révision du PSMV .....	11
2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP) .....	12
2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV .....	12
2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des biens culturels.....	14
3 La synthèse des diagnostics, acquis et actualisation des enjeux .....	15
3.1 L'analyse du PSMV existant.....	15
3.1.1 Forme et contenu des documents du PSMV : un document ancien.....	15
3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et de la mise en œuvre du PSMV .....	15
3.1.3 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV .....	17
3.2 Le diagnostic patrimonial .....	17
3.2.1 Le patrimoine reconnu et protégé .....	17
3.2.2 L'histoire urbaine et de l'architecture au regard des connaissances actualisées et l'intérêt de l'extension du P.S.M.V.....	17
3.2.3 Les composantes et les éléments régulateurs du patrimoine urbain et architectural .....	18
3.2.4 L'état du bâti et les thématiques issues du terrain .....	18
3.2.5 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV .....	19
3.3 Le diagnostic urbain .....	20
3.3.1 Le PSMV dans la Ville de Périgueux.....	20
3.3.2 Habiter le centre ancien .....	20
3.3.3 L'attractivité économique .....	20
3.3.4 Les mobilités.....	21
3.3.5 La gestion urbaine et les réseaux .....	21
3.3.6 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV .....	21
3.4 Le diagnostic environnemental .....	22
3.4.1 Les données et l'état initial de l'environnement.....	22
3.4.2 L'étude du bâti ancien : caractéristiques et comportement hygrométrique.....	22
3.4.3 La trame urbaine : caractéristiques, enjeux et intérêts environnementaux.....	22
3.4.4 Les énergies renouvelables .....	22
3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental .....	23
4 l'état initial de l'environnement.....	24
4.1 Les données et l'état initial de l'environnement.....	24
4.2 L'évaluation environnementale du projet initial.....	24

4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi .....	25
4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi et le PSMV .....	29
5 Le projet urbain du PSMV .....	32
5.1 L'antériorité des conceptions urbaines.....	32
5.2 Réalisations récentes et projets .....	34
5.3 Les cinq axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV).....	35
Axe 1 - Un PSMV à l'échelle et en lien avec le projet urbain de Périgueux en mouvement.....	35
Axe 2 - Un centre- ville patrimonial élargi.....	36
Axe 3 - Une ville à vivre - habiter, commercer, se déplacer.....	37
Axe 4 - Un centre-ville durable, la transition énergétique moteur du PSMV .....	38
Axe 5 - la mise en valeur des grands espaces publics structurants.....	40
5.4 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain.....	42
5.5 Les recommandations générales sur les espaces publics .....	43
5.6 Les fiches espace public.....	44
6 Le fichier immeuble .....	44
6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle.....	44
6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie .....	45
6.3 Les critères d'évaluation et de conservation .....	45
6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement .....	46
6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble.....	46
7 Le plan, le règlement.....	46
7.1 Le plan et la légende.....	46
7.1.1 Composition et actualisation.....	46
7.1.2 Contenance et protections.....	47
7.1.3 La légende du plan.....	48
7.1.4 Emplacements réservés.....	51
7.2 Le règlement.....	51
7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV.....	51
7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV .....	52
8 Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation .....	58
8.1 OAP1 de l'ilot cours Fénelon, OAP2 rue des Drapeaux et OAP3 place Mauvard.....	58
8.1.1 L'objectif des OAP.....	58
8.1.2 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'OAP, médiation .....	58
8.1.3 Les thématiques et principes développés : restructurer un îlot en faveur de l'habitat et requalifier l'espace public, intégrer un petit bâtiment public, requalifier un espace sur la séquence majeure Cathédrale/Isle.....	59
9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme .....	60
9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD du PLUi .....	60

9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme .....	64
9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de l'Isle en Périgord .....	64
9.2.2 Le PSMV, composante centrale du SPR.....	66
9.2.3 Le PSMV et le PLH D du grand Périgueux.....	67
10 Le relais des autres outils opérationnels pour la mise en œuvre du projet urbain du PSMV .....	68
11 Les incidences du PSMV sur l'environnement .....	70
11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV.....	70
11.2 Le PPRi et le PSMV.....	70
11.3 Les fiches développement durable .....	71
11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV .....	72
11.4.1 La consommation d'espaces et la biodiversité .....	72
11.4.2 Le paysage et le patrimoine bâti pour un cadre de vie amélioré.....	73
11.4.3 La qualité de l'air et la consommation d'énergie.....	74
11.4.4 La ressource en eau.....	76
11.4.5 Les risques naturels et technologiques et les nuisances sonores .....	77
11.4.6 La gestion des déchets .....	79



## Préambule

Le secteur sauvegardé de Périgueux a été créé et délimité par arrêté ministériel du 29 janvier 1970, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 12 mars 1980 (décret du conseil d'Etat) et modifié par arrêté ministériel le 20 décembre 1988.

Il est aujourd'hui, intégré de fait dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Périgueux comprenant aussi l'AVAP, depuis la loi LCAP de 2016.

Le PSMV a été mis en révision par un arrêté préfectoral en date du 24 février 2016.

Le présent document constitue le Rapport de Présentation du PSMV de Périgueux.

Le PSMV proposé est fondé sur un nouveau projet urbain longuement discuté avec les élus, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine représentés par l'architecte des bâtiments de France, les services de la communauté de communes du Grand Périgueux et de la ville de Périgueux et les autres services de l'Etat, notamment la DDTM.

Ce projet de PSMV répond également aux objectifs fixés par le cahier des charges de la consultation rappelés ci-après.

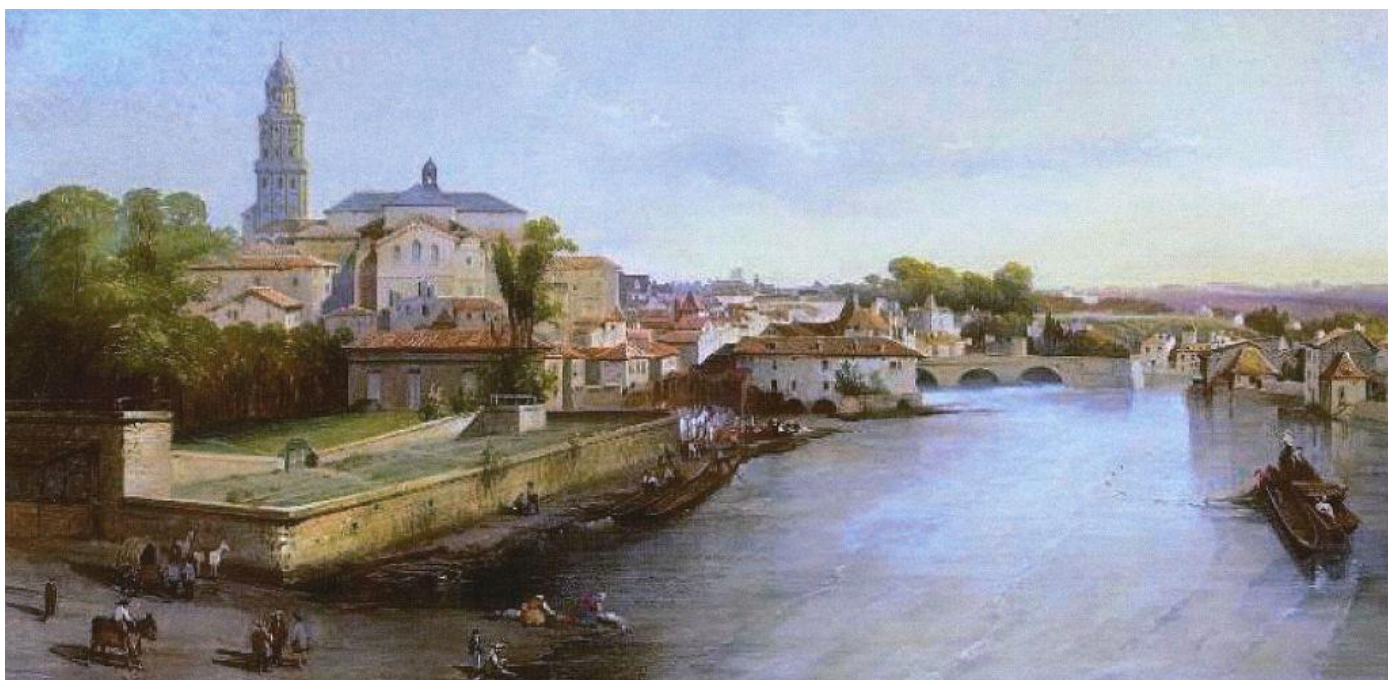
C'est pourquoi l'ensemble des pièces du dossier a été actualisé au regard aussi de l'évolution du bâti dans le cadre de la gestion du PSMV, des données nouvellement disponibles, du projet municipal et de l'évolution réglementaire.





*Point de vue sur la ville : ses quais sur l'Isle bordés par les façades des maisons renaissance et la cathédrale comme point dominant. Source : Atelier Lavigne*

*La relation ancienne de la ville et de l'Isle : ouvrages d'art, rempart, jardins et quais représentée sur cette peinture ci-dessous. Source : MAAP – Service Ville Art et Histoire Périgueux*





# 1 La Ville de Périgueux

## Présentation de Périgueux

La commune de Périgueux (31 642 habitants, chiffres INSEE 2018) est le centre d'une agglomération le Grand-Périgueux regroupant 43 communes et près de 100 000 habitants. Elle est la préfecture du département de la Dordogne.

Située à 90 km d'Angoulême et à 120km de Bordeaux, elle est desservie par l'axe nord/sud Limoges - Agen (N21), l'axe est/ouest Lyon – Bordeaux (A89) et par de nombreuses voies départementales.

Périgueux est situé dans le Périgord central et plus précisément dans le Périgord Blanc, très vallonné dont les collines calcaires sont creusées par les vallées de l'Isle (sur un méandre de laquelle est implantée Périgueux), de la Beauronne, de la Loue et du Vern.

La commune a une superficie de 982 ha. Le relief est important, la ville elle-même se situe entre 75 et 189m d'altitude (110 environ au niveau du secteur sauvegardé) et est entourée des plateaux de Champcevinel au Nord et Coulounieix au Sud.

## Un ensemble monumental constitué autour de Puy-Saint-Front

Autre caractéristique essentielle de Périgueux, la ville médiévale s'est constituée autour du monastère de Puy-Saint-Front qui domine l'Isle. Il en résulte aujourd'hui, la grande façade urbaine s'étagant de la rivière en haut de la ville d'où émerge le clocher de la cathédrale. Cet ensemble constitue un ensemble monumental exceptionnel et est l'un des principaux enjeux patrimoniaux et urbain, par la reconquête du lien entre l'Isle et les principaux espaces de la ville dont la Place de la Clautre, parvis de la cathédrale.

## Les éléments de l'histoire urbaine, de l'Antiquité à nos jours

Des premières occupations du site, sur les hauteurs de la rive gauche de l'Isle, sont largement antérieures à l'époque romaine.

A la fin du 1er siècle avant J.-C., l'empereur Auguste crée la province d'Aquitaine et le territoire des Pétrucos devient alors la civitas Petrucoriorum, dont le chef-lieu reçoit le nom d'une divinité locale, Vesunna. L'agglomération gauloise originelle est remplacée par une ville au pied d'un plateau calcaire à la suite de la conquête romaine.

Au Bas-Empire, la cité subit une diminution importante qui la mène à s'enfermer dans une enceinte réduite à une superficie de 5,5 hectares au début du 4e siècle. Jusqu'au 11e siècle, c'est dans la Cité que se concentrent les prérogatives de chef-lieu religieux et politique : s'y trouvaient le groupe cathédral où résidaient l'évêque et le corps des chanoines et des clercs, le château comtal (le castrum Radulphie), les maisons d'habitations des chevaliers s'appuyant pour la plupart sur le rempart antique.

Au Moyen-Age, la ville médiévale était constituée de deux entités distinctes :

- la Cité, édifiée dans l'enceinte antique de la fin du 3<sup>e</sup> siècle, siège du pouvoir épiscopal et de la puissance comtale à partir du milieu du 12<sup>e</sup> siècle,
- le Puy Saint-Front, bourg polynucléaire qui semble émerger à partir de la première moitié du 11<sup>e</sup> siècle grâce à l'installation d'une population d'artisans et de marchands autour d'un monastère. La ville ainsi créée progressivement se protège derrière un rempart édifié probablement à la fin du 12<sup>e</sup> siècle ou au cours du premier tiers du 13<sup>e</sup>.

À la Renaissance, Périgueux continue à se développer et devient un carrefour commercial régional. Elle redevient une petite ville active où la domination par les marchands est illustrée par l'édification d'hôtels particuliers dont ils restent de nombreux témoins.

L'aspect de la ville commence à changer au cours du 18<sup>e</sup> siècle. L'intendant Tourny ordonne ainsi la destruction de la barbacane de la porte Limogeanne. Celle des remparts est programmée par la municipalité en 1792. Progressivement, les fossés sont comblés. Sous l'Ancien Régime, des projets

d'urbanisme se concrétisent par la création de « cours » et d'allées plantées d'arbres entre les deux villes (Cité et Puy-Saint-Front) restées jusqu'alors distinctes.

La physionomie actuelle de Périgueux prend forme à cette époque et se poursuit au cours du XIX<sup>e</sup> siècle avec l'implantation de nouveaux édifices publics dont le palais de Justice accompagné du front bâti du boulevard Montaigne, les projets d'embellissement, l'élargissement des rues étroites de la ville médiévale.

C'est également au cours de cette période que la gare et le chemin de fer sont construits et que les quais sont aménagés, marquant encore aujourd'hui le paysage urbain.

Le système urbain et le paysage sont à la fois hérités du Moyen-Age et des périodes modernes. Les maisons et les bâtiments publics se sont renouvelées et présentent une architecture intéressante de toute époque.

En accompagnement, la ville déploie des espaces publics aux motifs variés et pittoresques (place de la Clautre, quais, rues médiévales, cours et boulevards plantés...).

### **Le PSMV dans le contexte territorial**

Le PSMV est un document d'urbanisme qui s'applique dans l'espace délimité par les boulevards et la rive gauche de l'Isle.

Cependant le projet urbain du PSMV s'inscrit dans les orientations du territoire à des échelles de gestion plus larges. Cela se traduit par la compatibilité du PSMV avec les documents cadre de gestion du territoire dont le PLUi du Grand-Périgueux.

## 2 Le PSMV, cœur du Site Patrimonial Remarquable

### 2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV

Le SPR-PSMV de Périgueux (ancien secteur sauvegardé) a été créé et délimité sur le territoire de Périgueux par arrêté ministériel du 29 janvier 1970, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 12 mars 1980.

Le PSMV a été modifié le 20 décembre 1988 afin d'actualiser le plan du PSMV et sa légende, dorénavant polychrome.

La révision et extension du SPR-PSMV a été engagée par délibération de la commune le 3 juillet 2015 et arrêté préfectoral en date du 24 février 2016.

### 2.2 L'emprise, la contenance et l'extension du SPR-PSMV

La limite du Site Patrimonial Remarquable est figurée par un trait discontinu sur le plan du PSMV.

Le périmètre initial du PSMV comprend :

- L'ensemble de la ville médiévale dans la limite du tracé de l'enceinte.
- La révision du PSMV est l'occasion d'étendre son périmètre afin de prendre en compte des deux rives des anciens fossés, aménagés en boulevards plantés et à un espace aménagé actuellement en jardins, prolongeant la ville ancienne et permettant sa lecture (rampe de l'Arsault), ainsi que les quais, le Pont vieux et la portion de l'Isle correspondante. Cette extension intègre une grande part du patrimoine du XIXe siècle et les grands espaces publics structurants (cours et boulevards) entre la ville médiévale et les quartiers du XIXe-XXe siècles ainsi que le lien vers la Cité.

Le PSMV initial de Périgueux couvre une surface de 21 hectares 50 environ suite à l'extension, la surface proposée est de 43 hectares 86.

Il comporte 968 parcelles, 1749 immeubles identifiés dont 1303 immeubles bâtis et 446 immeubles non bâtis. Il comprend 38 édifices ou partie d'édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques ; la commune en comprenant 44 au total. On observe que l'extension du PSMV inclut plusieurs Monuments Historiques, ce qui contribue à la justifier.

### 2.3 Les objectifs de la révision du PSMV

Telle que définie dans le CCTP, la révision du PSMV a pour objectif, d'établir un projet urbain pour le centre ancien et d'étendre le SPR-PSMV à l'enceinte urbaine des boulevards et des places Tourny, Montaigne, Bugeaud.

- La mise en conformité du plan de sauvegarde et de mise en valeur avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), du plan local d'urbanisme (PLU) et la prise en compte des nécessités liées au développement durable.
- La volonté de valoriser le site inscrit au patrimoine mondial des chemins de Saint-Jacques de Compostelle à Périgueux.
- La nécessité d'affiner la connaissance et ainsi les protections des édifices du secteur sauvegardé.

- La volonté de favoriser la mixité sociale, la vie sociale urbaine et la reconquête des espaces résidentiels inoccupés.
- La volonté de maintenir et développer les activités économiques et commerciales.
- La compatibilité avec les autres opérations d'urbanisme.
- A intégrer la dimension du patrimoine archéologique (élévation et sous-sol) dans la conception et la réalisation des projets architecturaux

## 2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP)

Aujourd'hui le PSMV est inséré dans un site patrimonial remarquable étendu.

Au-delà du PSMV, le patrimoine architectural urbain et paysager est pris en compte par l'AVAP, créée le 8 février 2018 qui couvre près de 170 hectares. Elle s'étend sur les quartiers autour de la Cité et les quartiers constitués au cours du XIXe siècle sur le dessin du grand projet urbain de la ville et les faubourgs bordant l'Isle en face de Saint-Front.

## 2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV

Trente-huit édifices ou partie d'édifices sont protégés par la législation sur les Monuments Historiques dans le périmètre du PSMV.

Ces protections recouvrent les principaux édifices emblématiques de la ville (cathédrale, tour Mataguerre, palais de justice...).

Le Moyen Age, la Renaissance et plus largement le 16e siècle, sont les périodes les plus représentées. Il s'agit surtout d'édifices civils, contrairement aux quelques monuments historiques datés du 19e siècle qui sont surtout des bâtiments publics (hôtel de la Préfecture, loge maçonnique.).

Cette reconnaissance du patrimoine monumental de Périgueux s'est établie en plusieurs phases :

La première moitié du 20e siècle (1923 à 1947) s'est consacré aux bâtiments civils médiévaux et Renaissance. Les années 1960-1970 (1960 à 1980) voient surtout des édifices des 18e et surtout 19e siècles bénéficier d'une protection. Enfin, la dernière vague de protection peut être définie entre 1997 et 2011. Aucune époque en particulier n'a été privilégié, mais il s'agissait surtout de préserver des éléments redécouverts à l'occasion de travaux et de prendre en considération le patrimoine de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle.

### Liste des monuments historiques :

#### Un classement précurseur en 1840, 1889 et 1902 :

- Tour Mataguerre (13e s.), classée par liste de 1840.
- Cathédrale Saint-Front (12e s. ; 19e s.), classée par listes de 1840 et 1889.
- Maison Renaissance, 3,5 rue Limogeanne, classée par liste de 1889.
- Maison Renaissance ou maison à colonnes, 17 boulevard Georges-Saumande (16e s.), classée par liste de 1889.
- Maison des Consuls, 16 boulevard Georges-Saumande (15e s. ; 16e s.), classée par liste de 1889.
- Maison dite La Maison du Pâtissier, 17 rue Eguillerie, classée par arrêté du 2 mai 1902.

**De 1923 à 1947**

- Ancien hôtel Saint-Astier, 2 rue de la Miséricorde, escalier Renaissance classé par décret du 8 août 1923.
- Maison, 19 rue des Quais, ISMH par arrêté du 6 janvier 1927.
- Hôtel de Sallegourde, 6 rue Auberge, ISMH par arrêté du 12 janvier 1931.
- Immeuble, 8 rue de la Sagesse (16e s.), ISMH par arrêté du 12 décembre 1936.
- Maison, 3 rue de la Constitution (15e s.), ISMH par arrêté du 12 décembre 1936.
- Maison, 11 rue de la Sagesse (16e s.), ISMH par arrêté du 20 novembre 1938.
- Maison, 3 rue du Calvaire (16e s.), ISMH par arrêté du 22 novembre 1938.
- Maison, 3 rue de la Sagesse (16e s.), ISMH par arrêté du 28 novembre 1938.
- Maison, 16 rue du Port-de-Graule (16e s. ; 17e s.), ISMH par arrêté du 30 novembre 1938.
- Immeuble, 3 rue Denfert-Rochereau (16e s.), ISMH par arrêté du 8 juin 1939.
- Maison, 8 place de la Clautre (18e s.), ISMH par arrêté du 4 octobre 1946.
- Maison, 7 place de la Clautre (18e s.), ISMH par arrêté du 4 octobre 1946.
- Immeuble, 1 rue de l'Harmonie (15e s. ; 16e s.), ISMH par arrêté du 4 octobre 1946.
- Maison, 2 rue de la Nation (16e s.), ISMH par arrêté du 16 décembre 1947.
- Immeuble, 1 rue du Calvaire (16e s.), ISMH par arrêté du 24 juin 1948.
- Immeuble, 3 rue du Plantier (16e s.), ISMH par arrêté du 24 juin 1948.

**De 1960 à 1980**

- Hôtel de la Division, 2 avenue de Paris (18e s.), ISMH par arrêté du 9 novembre 1960.
- Hôtel Gamenson ou Logis Saint-Front, rue de la 7 Constitution (15e s. ; 16e s.), classé par arrêté du 16 octobre 1964.
- Hôtel de Nervau, 14 rue du Plantier (18e s.), ISMH par arrêté du 28 septembre 1970.
- Hôtel de Fayolle, 14 rue Barbecane (17e s.), ISMH par arrêté du 23 novembre 1970.
- Ancienne loge maçonnique, 10 rue Saint-Front (19e s.), ISMH par arrêté du 29 octobre 1975.
- Hôtel de la Préfecture (19e s.), ISMH par arrêté du 29 octobre 1975.
- Maison dite Moulin Saint-Front, 9 boulevard Georges-Saumande (15e s.), classée par arrêté du 17 mai 1977.
- Hôtel de la Monnaie ou Maison du Gouverneur, 24 rue du Plantier (16e s.), ISMH en partie par arrêté du 28 novembre 1938 et classé partiellement par arrêté du 30 juillet 1980.

**De 1997 à 2011**

- Palais de Justice, 19 bis boulevard Michel-de-Montaigne (19e s.), ISMH par arrêté du 10 octobre 1997.
- Maison Renaissance ou ancien hôtel de Lestrade dit aussi "hôtel de la Joubertie », 1 rue de la Sagesse, 11 place du Coderc (16e s.), classée partiellement par arrêté du 27 juin 2005 et ISMH partielle par arrêté du 20 novembre 2003.
- Maison médiévale, 6 rue Notre-Dame (13e s. ; 16e s. ; 17e s.), ISMH par arrêté du 8 octobre 2004.
- Maison, 9 allées de Tourny (19e s.), ISMH par arrêté du 23 mai 2005.



- Hôtel Brou de Laurière, 7 avenue Georges-Pompidou (début du 20e s.), ISMH par arrêté du 4 juillet 2006.
- Maison ancienne dite Maison des Dames de la Foi ou ancien hôtel Arnaud de Laborie, 4 rue des Farges (12e s.), classée par arrêté du 17 mars 2011.

Et très récemment, le Musée d'art et d'archéologie du Périgord (MAPP), 26, cours Tourny, ISMH par arrêté 5 mars 2020.

## 2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des biens culturels

La cathédrale Saint-Front, classée « Monuments historiques » depuis 1840, est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « chemins de Saint-Jacques de Compostelle » depuis le 2 décembre 1998. Il n'y a pas à ce jour, de délimitation de zone tampon ni de plan de gestion.

### **Déclaration de la Valeur universelle exceptionnelle des « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » adoptée par le Comité du patrimoine mondial en juillet 2017**

#### **Brève synthèse**

*Tout au long du Moyen Age, Saint-Jacques-de-Compostelle fut une destination majeure pour d'innombrables pèlerins de toute l'Europe. Pour atteindre l'Espagne, les pèlerins traversaient la France. Quatre voies symboliques partant de Paris, de Vézelay, du Puy et d'Arles et menant à la traversée des Pyrénées résument les itinéraires innombrables empruntés par les voyageurs. Eglises de pèlerinage ou simples sanctuaires, hôpitaux, ponts, croix de chemin jalonnent ces voies et témoignent des aspects spirituels et matériels du pèlerinage. Exercice spirituel et manifestation de la foi, le pèlerinage a aussi touché le monde profane en jouant un rôle décisif dans la naissance et la circulation des idées et des arts.*

*De grands sanctuaires tels que l'église Saint-Sernin à Toulouse ou la cathédrale d'Amiens, - certains cités dans le Codex Calixtinus - ainsi que d'autres biens illustrent matériellement les voies et conditions du pèlerinage pendant des siècles. Soixante et onze éléments associés au pèlerinage ont été retenus pour illustrer leur diversité géographique, le développement chronologique du pèlerinage entre le XIe et XVe siècle, et les fonctions essentielles de l'architecture, comme l'ancien hôpital des pèlerins à Pons, ou le pont « des pèlerins » sur la Boralde. En outre, sept tronçons du Chemin du Puy sont inclus couvrant près de 160 km de route.*

#### **Critères**

*La route de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle a joué un rôle essentiel dans les échanges et le développement religieux et culturels au cours du Bas Moyen-Age, comme l'illustrent admirablement les monuments soigneusement sélectionnés sur les chemins suivis par les pèlerins en France.*

*Les besoins spirituels et physiques des pèlerins se rendant à Saint-Jacques-de Compostelle furent satisfaits grâce à la création d'un certain nombre d'édifices spécialisés, dont beaucoup furent créés ou ultérieurement développés sur les sections françaises.*

*La route de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle est un témoignage exceptionnel du pouvoir et de l'influence de la foi chrétienne dans toutes les classes sociales et dans tous les pays d'Europe au Moyen-Age.*

## 3 La synthèse des diagnostics, acquis et actualisation des enjeux

Les diagnostics se composent de quatre grands chapitres : bilan du PSMV existant, diagnostic patrimonial, diagnostic urbain et diagnostic environnemental.

### 3.1 L'analyse du PSMV existant

#### 3.1.1 Forme et contenu des documents du PSMV : un document ancien

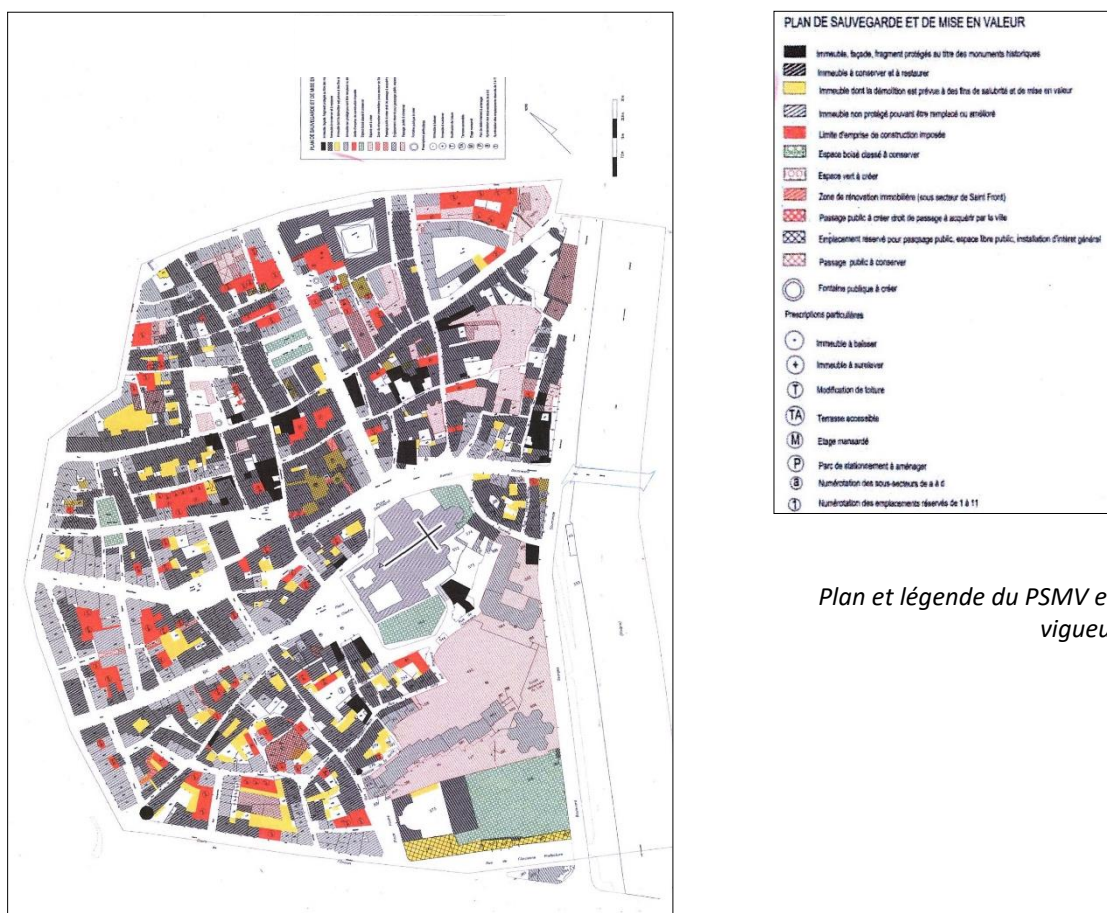
Ce premier chapitre s'attache à analyser les pièces écrites et graphiques du PSMV actuel approuvé le 28 avril 1978 et révisé en 1998.

L'analyse a porté plus spécifiquement sur :

- Les pièces du dossier
- Les connaissances et les contenus mobilisés.
- Le rapport de présentation, ses orientations et ses justifications.
- Le plan et la nomenclature
- Le règlement et les annexes, prescriptions.

#### 3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et de la mise en œuvre du PSMV

Ce chapitre fait le bilan des prescriptions particulières portées au plan, de la mise en œuvre des règles du PSMV sur le bâti et les questions qui en découlent par rapport aux pratiques actuelles et des travaux sur les espaces publics. Les observations et conclusions sont synthétisées ci-dessous.



*Plan et légende du PSMV en vigueur*

### **Le bilan des prescriptions particulières**

Très peu de prescriptions particulières ont été mises en œuvre :

- Les écrêtements ont été partiellement réalisés ;
- Les surélévations, quasiment aucune ;
- Les curetages nombreux sur le plan (repérés en jaune), ont été très peu réalisés mais dont on peut se poser la question de la pertinence aujourd'hui : ouverture de cœurs d'îlot, immeubles que l'on pourrait conserver qui peuvent maintenant présenter un intérêt.
- Les emprises de construction imposée (en rouge sur le plan) avec un taux de réalisation faible.
- Les immeubles pouvant être remplacés n'ont pas été démolis et reconstruits.
- Les emplacements réservés, 11 emplacements réservés dont le bénéficiaire était la commune. Pour plusieurs d'entre eux l'objectif qui leur était assigné a été atteint (création de placettes, stationnement...) : ceux-ci peuvent être supprimés dans le nouveau PSMV.

### **Le bilan du projet urbain et des restructurations d'îlots**

Des secteurs et îlots sont identifiés, dessinés avec des intentions de réaménagement développées.

Seule une partie de ces intentions a été réalisée, notamment l'îlot de de l'impasse Limogeanne et l'îlot situé à l'arrière du Musée et l'impasse Limogeanne.

Certaines intentions ont de fait déjà abandonnées (élargissement du Cours Fénelon) et il y a une distorsion entre le secteur de projet et la matérialité du plan qui préserve des immeubles.

Sur la façade urbaine et la partie basse de la ville, une zone de rénovation est indiquée par un zonage, mais dépourvue d'intentions d'aménagement dans le PSMV. Le plan de 1988 intègre les constructions réalisées entretemps : résidences d'habitation et école.

Un espace important subsiste qui fait partie des enjeux de projet urbain de Périgueux : la maîtrise et la qualification de la façade de la ville sont ainsi toujours d'actualité.

### **La restauration du bâti : acquis, limites et questions**

Les observations sont établies sur la base des études et analyses transcrites dans le PSMV originel et des premières observations lors tests d'analyse du bâti et des espaces, préalables à l'établissement du fichier immeuble.

Ces observations portent sur :

- L'ancienneté, les valeurs et les qualités de l'architecture ;
- L'avancement de la restauration du bâti ;
- L'aspect qualitatif de la restauration du bâti : les limites et les questions sur les techniques et matériaux employés, le parti pris architectural, l'évolution des intérieurs et la division en petits logements.
- Un bâti très largement restauré, parfois au détriment du patrimoine.

### **L'intégration du bâti neuf**

On observe la mise en œuvre de gabarits en accord avec le tissu ancien, ce qui est un facteur d'intégration.

Pour ce qui est de l'architecture les immeubles se partagent entre la tendance au pastiche et la recherche « d'écritures » se voulant innovantes mais sans grand rapport avec le caractère de la ville.

### **Le bilan des espaces publics**

Le bilan sur les espaces publics montre que la plus grande partie des objectifs du P.S.M.V. ont été atteints :

- Création de places permettant au tissu urbain de « respirer »
- Recul de la voiture, piétonisation et espaces partagés,
- Mise en œuvre de matériaux correspondant aux prescriptions sur le paysage urbain (pavage),
- Grâce à ces travaux, une valeur d'image de la ville renouvelée, avec des espaces reconquis (exemple de l'impasse Limogeanne) ;
- Mais des espaces et des problématiques à traiter dans une dynamique actuelle.

### **3.1.3 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV**

Huit principaux enjeux, issus de ces diagnostics, ont pu être listés :

- Actualiser les pièces et informatiser les documents
- Approfondir les connaissances et contenus mobilisés, définir les éléments régulateurs urbains et architecturaux
- Redéfinir les valeurs et les critères, interroger le principe des protections, identifier les problématiques actuelles
- Actualiser les prescriptions
- Traiter les problématiques liées aux techniques de restauration
- Mieux régler l'intégration du bâti neuf
- Actualiser la mise en valeur des espaces publics
- Renouveler le projet urbain.

## **3.2 Le diagnostic patrimonial**

### **3.2.1 Le patrimoine reconnu et protégé**

Ce chapitre fait état des protections existantes au titre des monuments historiques, et du patrimoine archéologique exceptionnel de la ville, des vestiges antiques (Vesunna) à l'enceinte et l'habitat médiéval de Puy-Saint-Front.

Sont rappelés les principaux ouvrages et études historiques et/ou archéologiques menées sur la ville.

### **3.2.2 L'histoire urbaine et de l'architecture au regard des connaissances actualisées et l'intérêt de l'extension du P.S.M.V.**

Ce chapitre retrace les éléments de l'histoire urbaine de la ville.

Les étapes de l'histoire urbaine sont retracées de l'Antiquité à nos jours, afin de dégager les traces et témoins dans la ville et les édifices et de constater que le système urbain et le paysage sont hérités du Moyen Age et de la Renaissance dans la ville « enclose » et du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle, sur les boulevards et extension de la ville hors les murs.

A chaque étape historique décrite, est associée les éléments et témoins encore en place aujourd'hui et leur évolution : l'architecture des maisons et détails de l'art de bâtir (extérieurs et intérieurs), les ensembles urbains (façade des quais, grands aménagements dont les percées dans la ville ancienne, la création des cours et des boulevards...).

Les éléments architecturaux décrits, nommés et illustrés permettent de proposer des critères pour guider les prescriptions architecturales et les conditions d'évolution.



### 3.2.3 Les composantes et les éléments régulateurs du patrimoine urbain et architectural

Les documents d'archives comme les plans anciens, les relevés des îlots et façades réalisés dans le dossier du PSMV actuel, l'atlas historique et les cartes postales anciennes, ont également été étudiés pour faire émerger les éléments régulateurs de l'espace urbain et les évolutions.

Ainsi sont décrits et illustrés les éléments urbains qui règlent l'architecture et son rapport à l'espace public : parcellaire, rythme des constructions, velum urbain et gabarit, paysages urbains, rapport entre monument et espace public.

Les éléments de régulateurs communs de l'architecture des façades et des intérieurs, à toutes les époques de construction, sont rappelés en fin de chapitre.



*Rue Saint-Front, grande rue XIXème et rue de Auberge, ambiance et paysage urbain de la rue « médiévale »*

### 3.2.4 L'état du bâti et les thématiques issues du terrain

Ces tests et observations de terrain ont aussi permis de dresser un état du tissu et du bâti et des problématiques de bâti et d'habitabilité.

L'analyse du tissu urbain met aussi en avant des secteurs urbains « décousus » suite à la démolition d'îlots, partie d'îlot comme le quartier des « rues neuves » situé en contrebas de la cathédrale faisant l'objet d'une réflexion. Ces secteurs présentent de forts enjeux urbains de restructuration.

Sur l'architecture, plusieurs observations sur son état, sont développées dont :

- Les architectures « palimpsestes », ou éléments de plusieurs époques superposés ;
- Le constat qu'il existe un bâti modeste de toute époque ;
- Le constat encore, que le PSMV mis en place depuis de très nombreuses années, a permis la restauration de quasiment tout le bâti et parfois au détriment des structures anciennes ;
- L'état du bâti très restauré laisse des problématiques subsistantes de deux ordres : techniques et doctrine de restauration qui ont évolué depuis l'écriture du règlement du PSMV ;
- La qualité des intérieurs et leur intérêt patrimonial, où plusieurs cas de figure sont observés des intérieurs cohérents et intègres aux intérieurs totalement transformés et remaniés et qui ne présentent plus d'intérêt patrimonial ;



- La valeur du bâti dans l'extension du SPR représentée par les édifices XIX<sup>e</sup> à rattacher au projet sur les boulevards, ce bâti constituant un intérêt architectural dans le cadre de l'ensemble architectural et urbain réglé ;
- Enfin, les architectures à mieux prendre en compte dans le nouveau PSMV et à valoriser, dont les édifices du XIX<sup>e</sup>.



*Cas d'une maison à loyer du XVIII<sup>e</sup> siècle : les éléments cohérents entre façades et l'escalier rampe sur rampe, les portes palières ...*

Plusieurs problématiques liées au bâti et à l'habitabilité sont également observés :

- Des problématiques subsistent en termes de qualité et d'habitabilité du bâti lié à l'état du bâti et la salubrité ;
- Les destinations et la mixité des fonctions à maintenir par la recherche de solutions d'aménagement (commerces en rdc et accès aux étages par exemple)
- Le stationnement résidentiel très limité du fait de la trame bâtie dense et d'autres solutions à proposer ;
- Les problématiques sur les espaces libres et l'occupation des cours, souvent peu qualitatifs et à remettre en cause.

L'ensemble de ces observations et les premiers tests sur le fichier immobilier, ont permis de poser des principes et critères sur l'échelle des intérêts des immeubles et la mise en place de la nomenclature du plan qui distingue les immeubles protégés/ les immeubles non protégés.

Dans le cadre du fichier immobilier, l'observation de l'état des structures intérieures et de leur intérêt, permet d'établir la classification des immeubles, retranscrite à travers la légende du PSMV et le plan.

### 3.2.5 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV

Les observations et constats issus du diagnostic patrimonial, permettent de proposer quatre grands enjeux :

- Des éléments de l'histoire urbaine à prendre en compte pour guider le projet urbain
- Des règles urbaines permettant l'évolution et l'aménagement des espaces dans le respect de la trame urbaine

- Des règles architecturales à faire évoluer et à adapter à la valeur et la complexité du bâti
- Concilier la restauration, la mise en valeur du bâti et les problématiques d'habitabilité et d'usage

### 3.3 Le diagnostic urbain

Ce chapitre aborde plusieurs thématiques pour comprendre le fonctionnement urbain et les enjeux qui en découlent.

#### 3.3.1 Le PSMV dans la Ville de Périgueux

Le PSMV est compatible avec le PADD du PLU de 2017 de Périgueux et s'inscrit au cœur du Site Patrimonial Remarquable. Son extension, au-delà du Secteur Sauvegardé initial, s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé en janvier 2017, qui englobe les parties du SPR non recouvertes par le PSMV dont la ville antique à la Cité, les faubourgs médiévaux aux extensions dans le méandre de l'Isle et l'Isle elle-même.

Le projet urbain de la ville ambitionne de valoriser le centre urbain étendu en intégrant le quartier de la gare (pôle intermodal). Ceci pousse nécessairement à porter un regard au-delà des limites seules du PSMV pour mener une approche transversale et cohérente avec le projet de conservation et de valorisation du patrimoine de Périgueux.

#### 3.3.2 Habiter le centre ancien

Le centre ancien se caractérise par une population jeune mais fragile. Pour autant, le centre ancien se caractérise par une plus forte présence de professions intermédiaires, de professions intellectuelles supérieures et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (catégories CSP+).

Le fort objectif de densité affiché par le PSMV de 1980 est loin d'être atteint. Les ambitions actuelles du Programme Local de l'Habitat (2017-2022) sur la délimitation du PSMV sont réduites.

En parallèle des objectifs de densification des logements et de croissance démographique, le PSMV de 1980 affiche un objectif de créer des aérations du tissu en créant des jardins publics et privés par curetage des îlots notamment. Si l'objectif n'est pas atteint, cet enjeu demeure aujourd'hui afin d'améliorer l'habitabilité et la présence de la végétation en ville.

Concernant le parc de logement, le diagnostic du PSMV fait apparaître la surreprésentation des petits logements (T1 et T2), la forte mobilité des ménages, et la part très majoritaire de logement locatif ainsi que l'évolution à la baisse des prix de l'immobilier. Si l'offre en logement social est faible, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat établi en 2016 montre que le parc privé potentiellement indigne est très représenté dans le centre ancien et constitue de fait le logement « social ».

Cette question est ancienne et apparaît dans le PSMV de 1980 comme un souci majeur. Depuis la mise en œuvre d'une OPAH a permis de remettre sur le marché des logements vacants ou indignes. Une seconde OPAH est relancée sur 5 ans depuis 2017. Mais la question de la vacance, en augmentation, reste une problématique majeure.

#### 3.3.3 L'attractivité économique

Cœur du dispositif touristique de la ville grâce à son patrimoine bâti et urbain et ses grands monuments, lieu de restauration privilégiée et quartier qui offre parmi le plus grand nombre de linéaires commerciaux, le centre ancien est encore aujourd'hui la vitrine de la ville de Périgueux mais qui est mis en concurrence avec le développement de pôles d'activités périphériques.

La commune a mis en place des aides ciblées (FISAC) et les projets en cours pour une meilleure desserte en transports participent de maintenir l'attractivité commerciale. Le PSMV doit aussi permettre de maintenir l'activité et le commerce.

Le diagnostic souligne l'importance des marchés et l'attractivité du centre ancien que ce soit pour les habitants du centre, des environs ou des touristes très nombreux en Dordogne. Pour autant, les chiffres montrent que les touristes font des courts séjours à Périgueux. La marge de progression est possible mais doit être accompagnée notamment par la surveillance du développement des hébergements « BnB » en progression alors que l'offre hôtelière est sous-utilisée.

Le développement de l'offre et de la découverte de la ville est donc un enjeu qui doit s'appuyer sur le label Sites et Cités Remarquables et la recherche de lien entre la Cité et Puy-Saint-Front.

### 3.3.4 Les mobilités

Le centre ancien offre un vaste cœur piéton initié par le projet du PSMV de 1980. Les actifs utilisent la marche à pied ou les transports en commun. Mais de très nombreux actifs comme usagers, n'habitent pas le centre. Il en découle un fort trafic routier aux heures de pointes. Depuis 2018, le réseau des bus s'améliore et le projet de BHNS va aussi dans ce sens à l'horizon 2025 et 2030.

Périgueux demeure tout de même une ville à la campagne et la question du stationnement et de son impact sur les espaces publics dont des lieux majeurs (place Mauvard, allées de Tourny) est toujours d'actualité. Au-delà des impacts sur les espaces publics, la circulation entraîne des nuisances acoustiques notamment. La ville met en œuvre des subventions pour améliorer l'isolation acoustique des logements.

Enfin, la commune s'est engagée à améliorer l'accessibilité du centre ancien. Le périmètre du PSMV du fait de sa topographie et de l'ancienneté de certains aménagements présente encore des parcours difficilement accessibles.

### 3.3.5 La gestion urbaine et les réseaux

Un dispositif particulier de collecte des déchets est mis en place dans le périmètre du PSMV : l'implantation de bornes enterrées pour les ordures ménagères, la collecte sélective et le verre permet de limiter l'impact des bacs individuels et les dépôts sauvages sur la voie publique. Ces dispositifs sont amenés à être développés mais cela pose la question des contraintes techniques : archéologie, intégration dans le paysage urbain...

Concernant les réseaux, les réseaux d'eau potable et d'assainissement font l'objet d'une gestion à l'échelle urbaine, bien au-delà du périmètre du PSMV. Il s'agit bien de relayer ces dispositions dans le cadre de l'élaboration du PSMV et d'établir les règles de raccordement.

### 3.3.6 Synthèse : les conclusions et conséquences pour le PSMV

Cinq principaux enjeux ou pistes de réflexion, issus de ces diagnostics, ont pu être proposés :

- Positionner le projet urbain du PSMV dans le centre-ville étendu
- Adapter l'offre de logements pour le retour des familles dans le centre ancien
- Participer au maintien de l'attractivité commerciale du centre-ville étendu
- Elargir la découverte touristique sans porter atteinte à la qualité de vie du centre ancien
- Un centre ancien apaisé mais desservi efficacement par la voiture et les transports en commun.

## 3.4 Le diagnostic environnemental

### 3.4.1 Les données et l'état initial de l'environnement

Le PLU de 2017\* aborde de nombreuses questions environnementales à l'échelle de Périgueux. A l'échelle du Plan de sauvegarde et de mise en valeur ces thèmes ne sont pas abordés dans le PSMV actuel et les incidences sont plus ténues.

Pour autant ce premier chapitre dresse un état initial de l'environnement en s'intéressant aux milieux physiques (relief, hydrographie), le contexte climatique, les milieux naturels et à la biodiversité, les risques naturels et technologiques. Ce chapitre fait aussi un point sur les servitudes dont le PPRI de février 2000.

*\*Nota : le PLUi était en cours d'élaboration au moment de l'écriture des diagnostics du PSMV. Ils se sont donc basés sur le PLU de Périgueux de 2017.*

### 3.4.2 L'étude du bâti ancien : caractéristiques et comportement hygrométrique

Ce second chapitre distingue le bâti ancien, traditionnel et le bâti récent.

Le bâti traditionnel en pierre et en pan de bois, est étudié suivant ses caractéristiques et ses performances énergétique. Il montre que le bâti en pierre a de réelles qualités et que le principal poste de déperdition est lié au toit. Le bâti à pan de bois présente des spécificités très différentes et des préconisations qui visent notamment à améliorer la thermique des panneaux de remplissage entre pan de bois.

Le respect de l'équilibre hygrométrique est aussi un enjeu essentiel à la préservation du bâti en pierre et en pan de bois.

Il est proposé que l'amélioration du confort soit envisagée au regard des enjeux patrimoniaux, de la répartition de déperditions moyennes, du coût des travaux et de l'économie escomptée (retour sur investissement).

Pour le bâti et les constructions récentes, le sous-chapitre rappelle la législation et les enjeux liés au PSMV en termes de qualité urbaine et architecturale.

### 3.4.3 La trame urbaine : caractéristiques, enjeux et intérêts environnementaux

Plusieurs thématiques et motifs sont déclinées :

- Les espaces végétalisés dont les boulevards plantés, la voie verte le long de l'Isle et les jardins, pour leur valeur dans le paysage de Périgueux, et comme filtre et espace de continuité entre espace privé/espace public, pour leur valeur environnementale (espace planté, perméable, effet de rafraîchissement, qualité de l'air...).
- La problématique des sols urbains (perméabilité/gestion des eaux pluviales sur l'espace public et praticabilité), et du recueil du pluvial à l'échelle du bâti à développer.
- Les différentes natures de pollution (air avec particulièrement la pollution l'été lors des fortes chaleurs), la pollution sonore à corrélérer avec les voies classées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Périgueux et la pollution lumineuse surtout due au matériel, implantation, couleur.

### 3.4.4 Les énergies renouvelables

Ce dernier chapitre expose quelques dispositions compatibles avec le patrimoine ancien :

- En proposant d'améliorer les modes de chauffage (gaz/bois).

- En interrogeant les énergies renouvelables (solaire, filière bois, géothermie, hydroélectricité)
- et leur compatibilité avec les enjeux du conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

### 3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental

A l'échelle du PSMV, les thèmes environnementaux sont très peu abordés dans le PSMV en vigueur (qui date de 1980) : le contexte a en effet fortement évolué tant du point de vue des mentalités, que des besoins, et des aspects réglementaires.

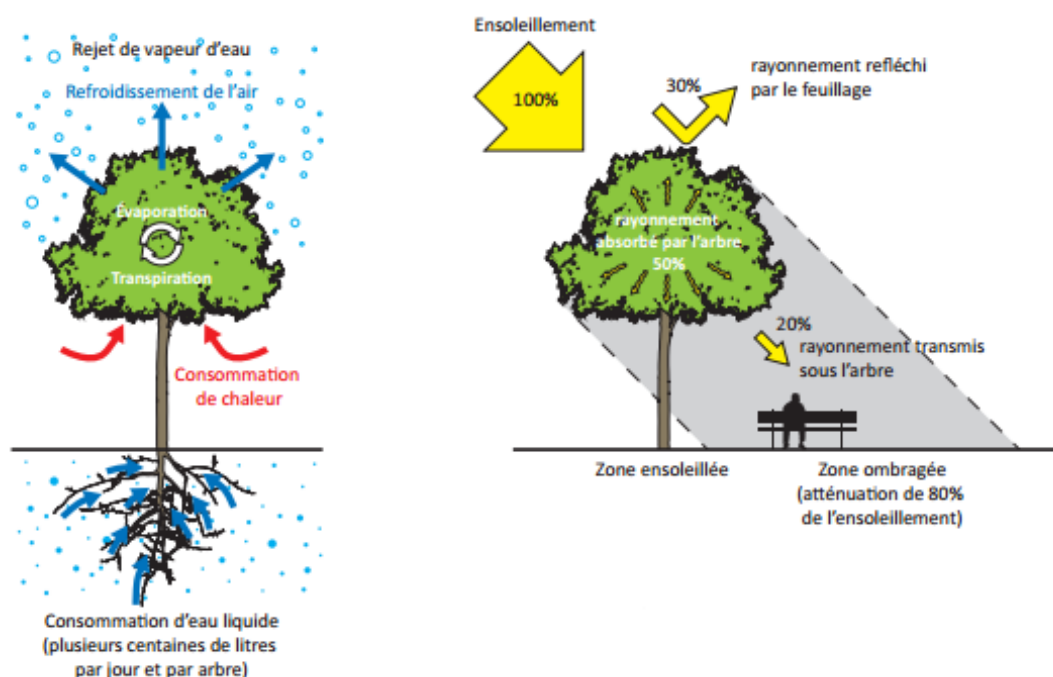
Toute intervention sur le PSMV devra être menée en examinant ses impacts non seulement patrimoniaux mais aussi sur la dimension environnementale.

L'objectif est de ne pas aggraver l'empreinte de l'existant, voire de réduire ses impacts lorsque cela est possible.

Les enjeux sont variés :

- Maîtrise des impacts sur les milieux et la biodiversité
- Maîtrise de l'eau (imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales)
- Maîtrise des énergies (ressource et consommation)
- Maîtrise des confort dans le bâti
- Maîtrise des pollutions
- Valorisation des espaces végétalisés dans les espaces publics
- Synergies avec la question de la gestion des réseaux
- Synergies avec la question des déplacements urbains, et du stationnement.

Pour répondre à ces enjeux, des fiches développement durable sont réalisées. Elles font l'objet d'un cahier spécifique joint au dossier du PSMV et décrit ci-après.



*Evapotranspiration et ombre.*

*Article : des toitures végétalisées pour réguler l'effet d'îlot de chaleur urbain / Source APUR 2012*



## 4 l'état initial de l'environnement

### 4.1 Les données et l'état initial de l'environnement

Les données et l'état initial de l'environnement sont abordés dans le cadre du diagnostic du PSMV révisé et étendu.

Le secteur du PSMV, fortement anthropisé, conserve malgré tout des qualités environnementales : les grands espaces arborés des boulevards, mais aussi les places du cœur de ville plantées, les quais de l'Isle, rive gauche surtout avec une végétation de ripisylve et enfin, les espaces de jardin ou de cours au sol perméables, en cœur d'îlot.

Ces espaces végétalisés peuvent accueillir une faune et une flore adaptées aux milieux qu'ils constituent.

### 4.2 L'évaluation environnementale du projet initial

Le projet initial qui date de 1980, n'aborde pas la question environnementale en tant que telle mais plutôt sur des thématiques précises et toujours d'actualité, décrites dans le rapport de présentation :

- La circulation et les stationnements, avec le constat que la voiture envahissait la ville ancienne et des solutions proposées pour les limiter aux boulevards et grandes voies rue Taillefer et Saint-Front ;
- Les espaces verts, indispensables au secteur sauvegardé, avec des espaces plantés d'arbres de haute tige dont les promenades, les petites places (Saint-Silain, Marché au Bois, Eguillerie...), la terrasse de l'évêché ; les jardins publics (rue des Dépêches, angle du cours Montaigne, angle rue des Places) ;
- Les jardins et cours plantées d'arbres existants et des préconisations pour que les toits en terrasse des constructions situées en cœur d'îlot et composées d'un rdc, soient aménagés en pelouse gazonnée.

Dans le règlement, à l'article Us 11, plusieurs règles concourent à maintenir la qualité environnementale de ces espaces par le traitement des sols et les essences à planter :

« Rues, Places, Jardins Publics

Rues et places

Les dispositions anciennes subsistantes seront conservées en particulier les modes de pavage.

Les sols seront en pavés ou en galets roulés, les enrobés ou les revêtements de bitume étant interdits à l'exception des principales voies de circulation, qui seront déterminées pour chaque opération en accord avec l'Architecte des bâtiments de France.

Espaces plantés

Tous les jardins devront faire l'objet d'aménagements soignés et d'un entretien constant en particulier dans le domaine de l'évacuation des eaux et de la qualité des revêtements du sol. Ils ne devront être plantés que d'essences traditionnelles dans la région.

Les arbres bordant les voies devront être choisis parmi les essences traditionnelles à la région : platanes, tilleuls, ormes, chênes verts, etc... »

A la suite, l'article Us 13, espaces libres, plantations, espaces boisés classés, prescrit :

- la conservation des espaces boisés classés portés au plan ;
- Le maintien des espaces libres et cours privées, libres de construction et leur aménagement en jardin ou en espace planté ;
- Les essences traditionnelles de la région pour les plantations de haute-tige ;
- La plantation des places publiques et promenades, listées, avec des arbres de hautes tiges dans les essences locales (platanes, tilleuls ou ormes).

Par rapport au bâti, on peut noter que les prescriptions en matière d'emploi de matériaux traditionnels, de fabrication ou de provenance locale (pierre, terre-cuite), sont tout à fait compatibles avec une gestion durable du bâti. Les qualités intrinsèques de ces matériaux sont en effet tout à fait pertinentes : en termes par exemple d'inertie ou de contrôle naturel de l'hygrométrie.

### 4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi

L'état initial de l'environnement est largement évoqué dans le PLUi approuvé en décembre 2019.

Le patrimoine naturel intercommunal est riche et diversifié mais fragile.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, sont répertoriés :

- 11 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), réparties en 3 ZNIEFF de type I et 8 ZNIEFF de type II ;
- 3 sites Natura 2000, désignés au titre de la Directive Habitat, dont le site de « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (FR7200661) qui concerne uniquement les communes de Razac-sur-l'Isle et Annesse-et-Beaulieu, et constitue la partie la plus en amont du site Natura 2000 ;
- 1 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), qui concerne la commune de Paunat ;
- 1 Réserve Mondiale de Biosphère qui concerne tout le territoire du Grand Périgueux ;
- 1250 ha acquis au titre de la politique départementale des Espaces Naturels Sensibles (ENS), sur les communes d'Antonne-et-Trigonant, Trélissac et Sarliac-sur-l'Isle ; Razac-sur-l'Isle et Savignac-les-Églises.

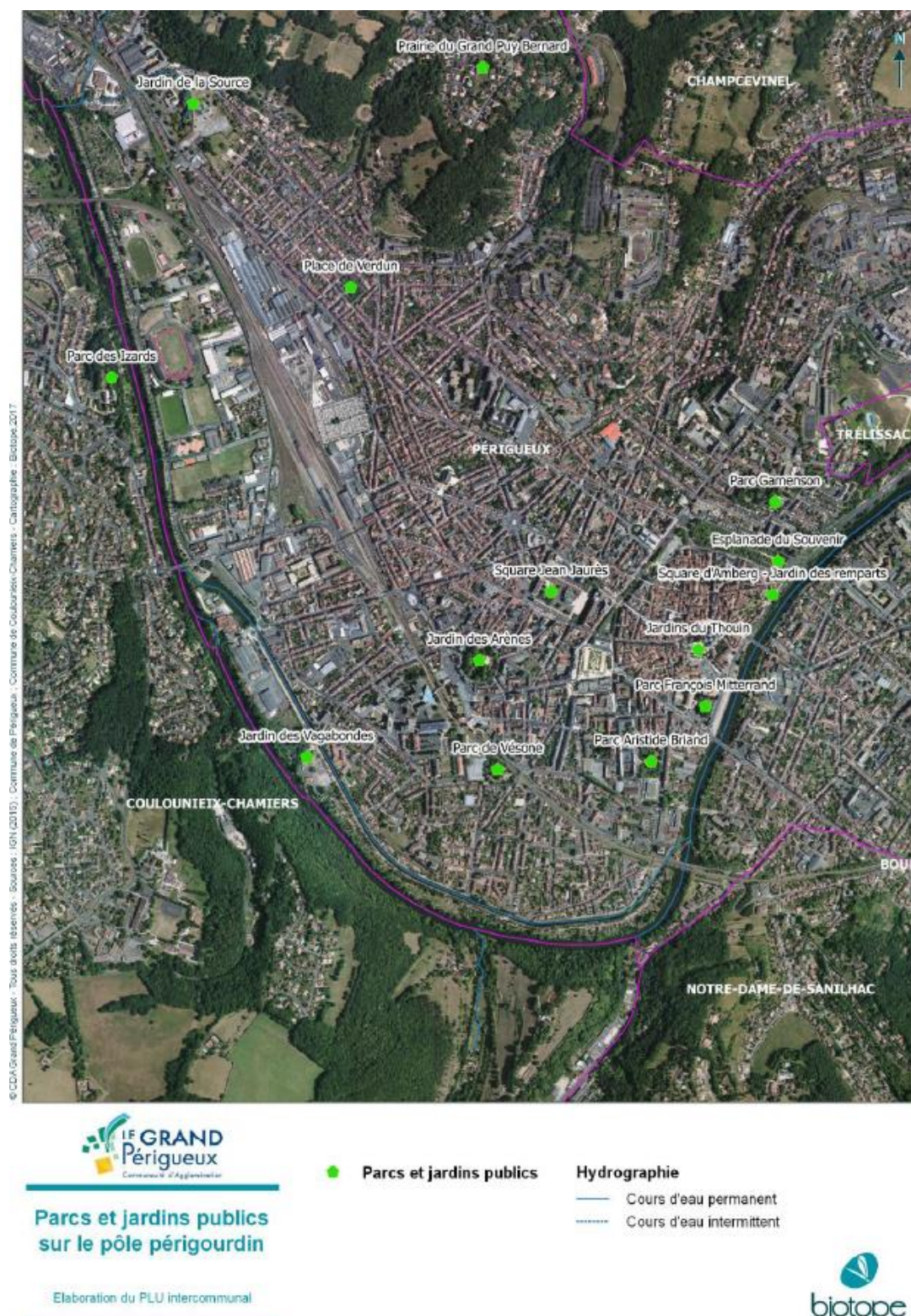
Le PLUi, dans son état initial de l'environnement répertorie également précisément les milieux humides, dont les milieux humides soumis à de fortes pressions anthropiques (Périgueux et les communes autour étant citées pour leurs zones de développements urbains et commerciaux), les boisements à l'intérêt environnemental et paysager fort (boisements et milieux associés) et les milieux agricoles.

Un point plus spécifique est établi sur les zones urbaines qui sur le SPR et ses limites, porte l'accent sur les espaces publics plantés :

*« Si le territoire de la Communauté d'Agglomération se caractérise par une tonalité rurale très prégnante, le pôle urbain périgourdin est aujourd'hui très largement urbanisé.*

*Le cœur historique de Périgueux se caractérise par un tissu urbain très dense, qui ne laisse finalement que peu de place à l'expression de la nature, à l'exception des espaces verts publics qui constituent des sites réellement favorables à l'accueil de la nature en ville. »* extrait du rapport de présentation du PLUi, p.54.

Ainsi, 13 parcs urbains et jardins publics sont répertoriés, dont la plupart se situent sur la commune de Périgueux et 5 dans le SPR-PSMV : parc François Mitterrand, jardin du Thouin, place Francheville, Esplanade du Souvenir et square d'Amberg-Jardins des remparts.



Extrait du PLUi : carte des parcs et jardins publics.



Le PLUi met en avant la qualité de ces espaces car ils constituent des lieux apaisés et variés (diversité des habitats, variété des essences...) propices à l'accueil de la biodiversité, et notamment de la faune sauvage et participent aussi à la réduction des îlots de chaleur et à la qualité du cadre de vie.

En lien avec les parcs et jardins, les autres espaces publics et la place accordée au végétal est bien établie : allée plantée, trottoir enherbé, berges de l'Isle pour leurs fonctions écologiques, paysagères et sociales.

La trame Verte et Bleue développée a pour ambition de développer cette pluralité de milieux et de biodiversité. Sur le territoire de Périgueux, la sous-trame des milieux humides et les continuités écologiques sont associées à la vallée de l'Isle, avec une attention particulière portée sur les risques de fragmentation, liée en partie à l'urbanisation des zones humides, et pour être de moindre impact environnemental.

Le PLUi, dans son état initial de l'environnement répertorie également précisément les grands ensembles paysagers dont la vallée de l'Isle et les grandes typologies paysagères et leurs enjeux parmi lesquels les paysages urbains surtout représentés par la commune de Périgueux. Dans ces paysages urbains, on note que l'utilité de la présence du végétal en ville (jardins, mails plantés, arbres isolés), est clairement exposée pour :

- La limitation des surchauffes d'été pour lutter contre les îlots de chaleur
- La fixation de polluants
- La régulation de l'aire urbaine
- Des espaces de rencontre et de convivialité
- Des refuges pour la faune.

**Ces éléments paysagers étaient déjà classés au titre du PLU. Le PLUi s'interroge pour savoir si ces éléments sont suffisants en quantité et en qualité pour constituer une trame verte urbaine.**

Un point est réalisé sur les ressources et capacités de développement et s'intéresse entre autres aux eaux superficielles (le réseau hydrographique et la qualité des eaux), les ressources en eau potable, (l'Isle), l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Il rappelle les orientations du SDAGE Adour Garonne.

Sur les consommations et productions d'énergie renouvelable du territoire, il est constaté que les enjeux de la consommation d'énergie sont liés au résidentiel, aux transports et au secteur tertiaire (plus de 90% de la consommation d'énergie du territoire).

On peut noter que dans le résidentiel (43% des consommations d'énergie), les 2/3 des consommations sont liées au chauffage. Le second poste est celui de l'électricité spécifique, c'est-à-dire des usages de l'électricité qui ne peuvent pas être substitués par une autre énergie (exemples : éclairage, multimédia). Sur la mobilité, la consommation d'énergie est dû au transport routier (déplacement de la population, trafic de transit, fret, livraisons...). Le secteur tertiaire, qui concentre ¾ des emplois, est le premier consommateur d'énergie pour ce qui concerne les activités économiques.

En termes de production d'énergie renouvelable, le territoire produit 14% de la consommation d'énergie finale et reste très dépendant des autres énergies.

Dans le cadre du PSMV, des réflexions ont été menées dans les diagnostics et les fiches de développement durable, sur les qualités du bâti ancien et récent et les améliorations à apporter, les ressources en énergie renouvelable présentant des potentiels mais limités et sectorisés.

[illegible]

L'état initial aborde également les thématiques des pollutions et nuisances (de tous ordres), de l'émission des gaz à effet de serre et la qualité de l'air avec des niveaux élevés, relevés sur le centre-ville (avenue du Maréchal Foch, place Bugeaud), aux nuisances sonores (tout particulièrement sur la portion de la RD allant de l'avenue Michel Grandou au Cours Tourny), pollutions lumineuses, gestion des déchets, ondes électromagnétiques et exploitation du sol et du sous-sol.

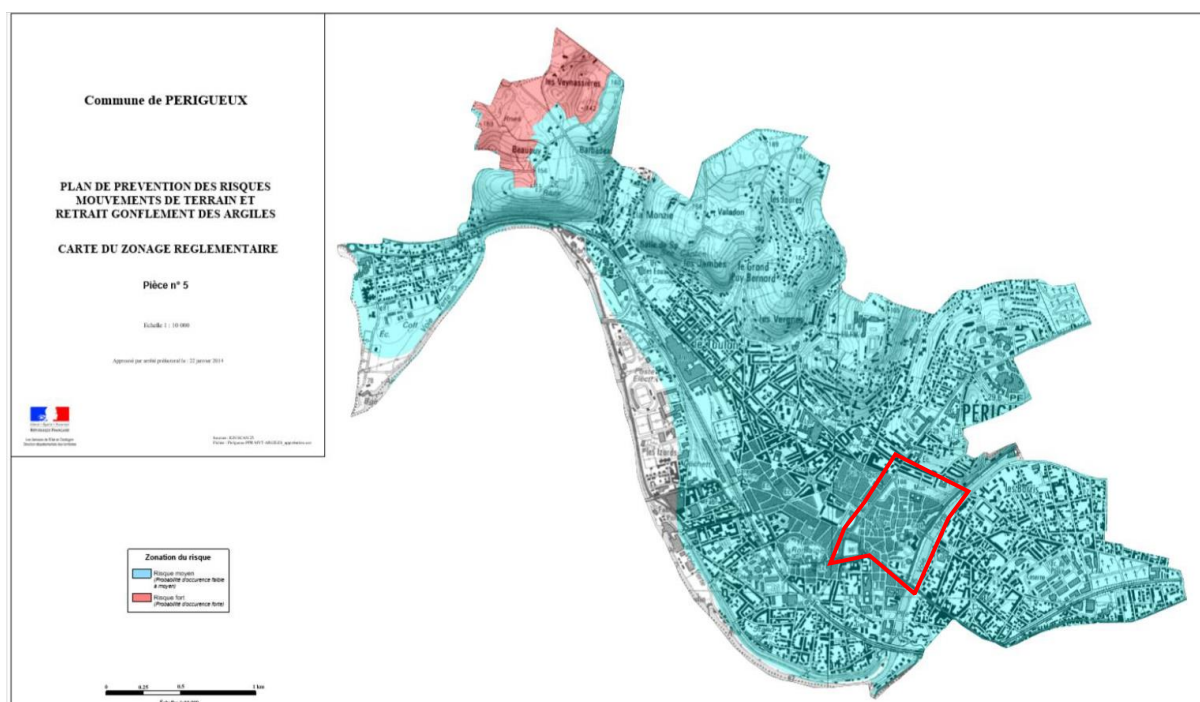
PSMV de Périgueux - Rapport de présentation – Atelier Lavigne, mandataire  
Hadès- G.Duhamel – Otéis



Le PPRn (plan de prévention des risques mouvements de terrain et gonflement des argiles de la commune de Périgueux distingue 3 zones.

**Le centre-ville et le PSMV sont en zone bleue** « exposée à des risques moindres permettant la mise en œuvre de mesures de prévention. Cette zone correspond aux versants des coteaux et la quasi-totalité de la zone basse du secteur urbain, caractérisés par la fréquence élevée de l'aléa karsts. ». Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G12.

Dans le PSMV, les possibilités de construction nouvelle sont assez limitées : cas de remplacement d'immeuble non protégé, reconstruction après sinistre ou emprise bâtie portée au plan. Ces mesures seront toutefois à prendre en compte.



Zonage du PPRn retrait gonflement des argiles de la commune de Périgueux, extrait du rapport de présentation du PLUi, p.284.

La communauté de communes est aussi soumise aux risques incendies, au risque TMD (transport Matière Dangereuse -gaz mais pas Périgueux) et risque transport routier (autoroute, RD6089 et RN21) et compte des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais pas de site en SEVESO (risques industriels).

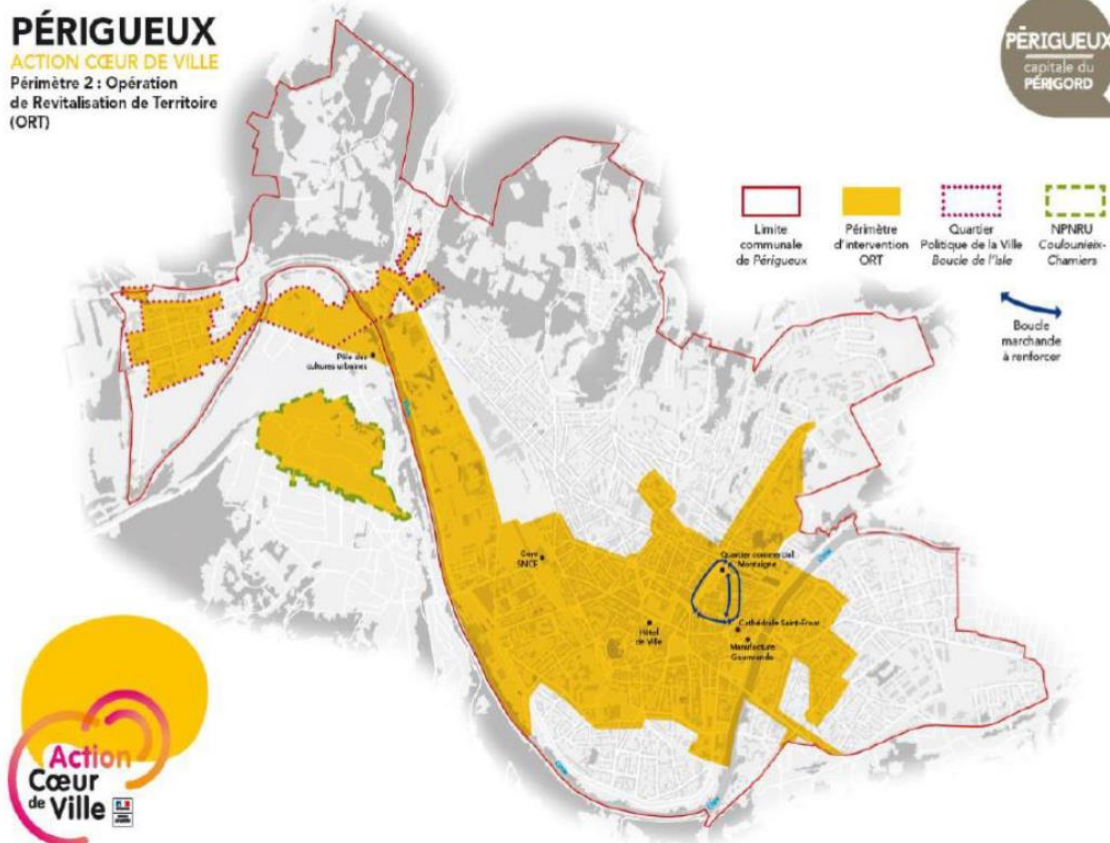
#### 4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi et le PSMV

Le PADD, a pour buts en premier Axe de « **conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional** », en affirmant, notamment, la fonction de centralité de Périgueux (B).

L'objectif du PLUi est de développer un projet de territoire qui permette sur Périgueux de :

- Faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville par une offre plus attractive en centre-ville (Réhabilitation du parc de logement vieillissant, densification des îlots urbains bâtis, opérations de renouvellement urbain, diversification de l'offre en logements pour développer les parcours résidentiels des jeunes générations),

- Donner de la force au tissu économique et commercial, incluant l'appui à la transformation numérique des PME-TPE pour assurer un regain de dynamisme de ses commerces et activités du centre-ville,
- Favoriser la mobilité professionnelle par une offre locative urbaine adaptée aux besoins des salariés,
- Améliorer la qualité de vie (mobilités, services publics, culture, sport...) et le lien social
- Soutenir la vie locale par la qualification des espaces publics et l'animation des centres (réaménagement du boulevard Montaigne, réaménagement de la place Mauvard et des abords de l'Isle, restructuration de la rue de la Cité et de la rue Chanzy),
- Améliorer et diversifier l'offre des services et d'équipements publics structurants (requalification du Musée D'art et d'Archéologie du Périgord, création du Pôle des Economies Sociales et Solidaires et des Cultures Urbaines).



Source PADD du PLUi p.13 et Action Cœur de Ville Périgueux (comité de projet du 14 juin 2018).

A la suite, en point D. positionner le tourisme comme un potentiel fort à développer, il est précisé que le Grand Périgueux doit mettre en lumière les atouts touristiques locaux et déjà existant qui s'appuient sur des points d'intérêts (Vesunna, l'abbaye de Chancelade, secteur sauvegardé de Périgueux...).

Dans son troisième axe « **maitriser et intégrer le développement** », le Grand Périgueux affirme la volonté de « 1. Valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et environnementale », en particulier, en mettant en avant au point F. Le patrimoine local comme vecteur d'identité et de vitalité notamment : « A travers le travail réglementaire inerrant à l'élaboration du PLUi, l'objectif est de révéler et partager les qualités paysagères et patrimoniales du territoire en alternative des modèles « standardisés » d'extension et de renouvellement de l'urbanisation. Il s'agit de prendre en considération le vivier à projets que peut constituer le patrimoine architectural et paysager présent sur l'ensemble du territoire :

- En inventoriant le patrimoine bâti, architectural et paysager pour mieux le connaître et l'appréhender, afin de le mettre en valeur dans le cadre d'éventuels projets de restauration.
- En proposant une complémentarité d'outils réglementaires pour gérer les enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine local (PSMV du Secteur Sauvegardé de Périgueux, SPR, OAP « patrimoine, usage de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,). »

Les dispositions proposées sont des relais du PSMV, pour valoriser et protéger le patrimoine élargi à l'ensemble du territoire.

Au point 3. « S'inscrire dans un projet responsable face aux risques et nuisances connus », et le sous-chapitre « B. S'attacher au bon fonctionnement du réseau hydrographique », des dispositions sont clairement posées pour limiter « l'artificialisation des sols et mise en œuvre de solutions compensatoires dans les projets publics et privés et dans l'aménagement des espaces publics (noues, plantations de pleine terre, récupération des eaux, etc.) pour favoriser la gestion aérienne des eaux de pluie. » Le PSMV à travers les règles et les recommandations sur les espaces publics devra prendre en compte ce point.

Au point 4 « Intégrer le Grand Périgueux dans l'objectif de transition énergétique », le Grand Périgueux vise à une réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution de la consommation énergétique et l'adaptation au changement climatique. Pour cela, rappelle des objectifs sont fixés :

- Pour l'habitat de favoriser la production d'énergie renouvelable mais aussi de limiter les îlots de chaleurs urbains par la limitation de l'artificialisation des sols et le développement d'une nature en ville, par une meilleure gestion des eaux pluviales permettant de « retenir » l'eau en ville. Le Grand Périgueux se donne aussi des objectifs de rénovation de logements.
- Pour les déplacements, le développement de l'offre de transports collectifs et les aménagements nécessaires aux modes actifs.

L'ensemble de ces ambitions, doivent être assises dans le document du PSMV notamment son projet urbain et son règlement.

## 5 Le projet urbain du PSMV

Faisant suite aux enjeux issus du diagnostic, les nombreux échanges réalisés en atelier du projet urbain par thématiques (commerce, habitat, mobilités et espaces publics, projets) et lors du groupe de travail du PSMV réunissant élus, techniciens et partenaires institutionnels, ont permis de définir une synthèse et une priorisation des principaux attendus du projet urbain qui justifient les axes d'intervention du PSMV.

### 5.1 L'antériorité des conceptions urbaines

L'histoire urbaine de Périgueux est jalonnée de concepts et d'idées dont les grands projets urbains des boulevards et des quais de l'Isle.

#### De la ville enclose à la ville ouverte et restructurée, au XVIIIe et XIXe siècles

Au XVIIIe et XIXe siècle, la ville médiévale enclose évolue vers une ville « ouverte et restructurée. Ainsi, l'intendant Tourny ordonne la destruction de la barbacane de la porte Limogeanne. Celle des remparts est programmée par la municipalité en 1792. Progressivement, les fossés sont comblés. Sous l'Ancien Régime, des projets d'urbanisme se concrétisent par la création de « cours » et d'allées plantées d'arbres entre les deux villes restées jusqu'alors distinctes.

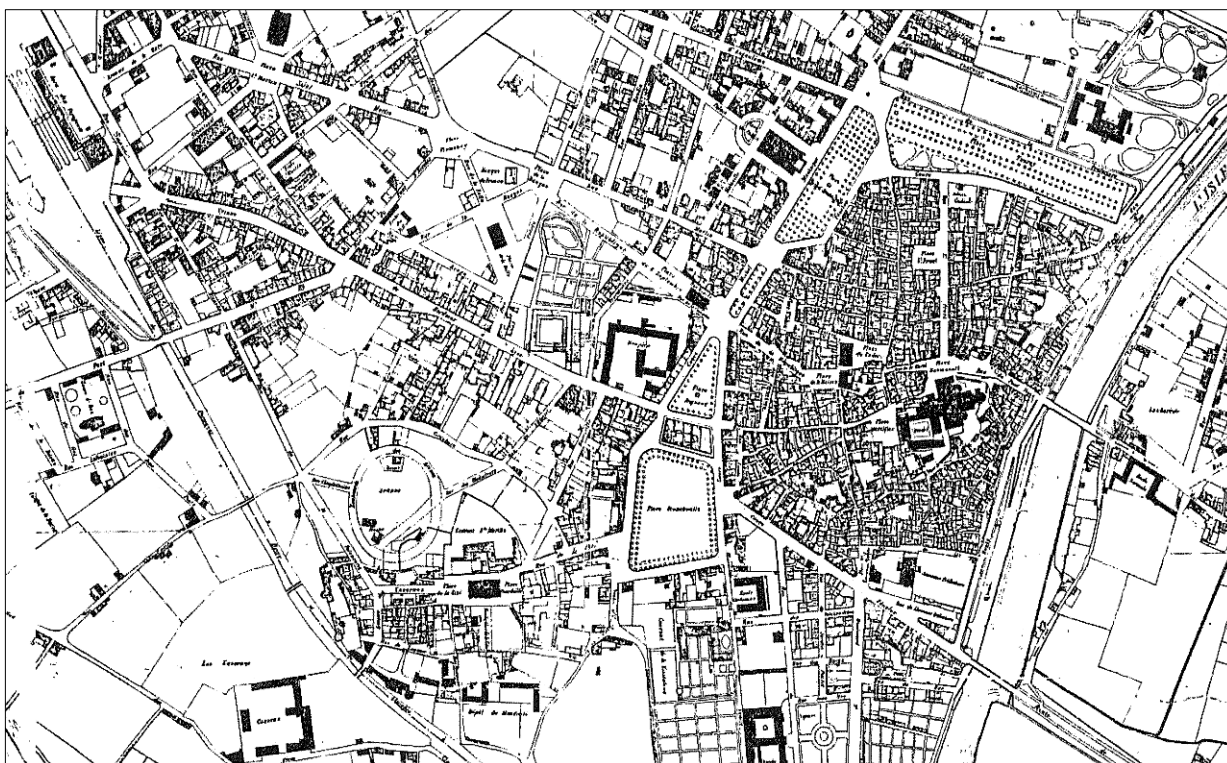
Ce n'est qu'après la Révolution que la muraille médiévale du Puy-Saint-Front, devenue vétuste, est détruite. Sa démolition se poursuit jusqu'en 1855. Pendant le premier tiers du XIXe siècle, la ville ne connaît que des transformations ponctuelles permettant afin d'accueillir les nouvelles fonctions administratives de chef-lieu de département. Elles concernent aussi la voirie, avec l'ouverture de nouvelles routes entre et autour des anciens noyaux urbains de la Cité antique et du Puy médiéval.

La Monarchie de Juillet marque le début de nouveaux embellissements sous la houlette de l'architecte du département et de la ville, Louis Catoire. Le nouveau séminaire et surtout le palais de justice amorcent cette transformation urbanistique décisive qui remodèle la ville en profondeur et voit le développement de nouveaux quartiers hors « les murs ».



*L'architecture réglée du monument et des maisons. Source : Service Ville Art et Histoire Périgueux*





*Le plan de 1872 et le dessin vers l'ouest. Source : Service Ville Art et Histoire Périgueux*

S'ensuit alors la réalisation de nouveaux équipements publics (halles, abattoir, théâtre, adduction et distribution d'eau, etc.) intégrés dans un tissu urbain rationalisé ou constitué ex-nihilo, adapté aux nouveaux modes de circulation mais dont l'implantation entraîne souvent la perte d'un patrimoine ancien.

Suite au décret du 23 juin 1858, le projet urbain prévoit d'aérer les vieux quartiers. D'anciennes voiries sont élargies, comme la rue des Chaînes en 1860, tandis qu'à partir de 1857, les rues de la République, Saint-Front et Daumesnil sont percées.

De nouveaux ponts sont construits sur l'Isle et les anciens franchissements sont consolidés, élargis et améliorés. C'est également au cours de cette période que la gare et le chemin de fer sont construits et que les quais sont aménagés, marquant encore aujourd'hui le paysage urbain.

### **Le plan d'urbanisme de 1920 et 1940**

Le plan d'urbanisme de 1920 et 1940, est conditionné par les nouveaux besoins urbains : tourisme, augmentation de la population, forte demande de logements et d'équipements.

Pour cela, la ville désigne un urbaniste et architecte périgourdin, M. Cocula. Les documents d'analyse qui accompagnent ce plan font un état des lieux d'un point de vue sanitaire. Le constat est que les conditions sont alors particulièrement mauvaises dans la vieille ville en raison de la vétusté de son habitat, du manque d'ensoleillement et d'entretien. Des lotissements ayant été autorisés dans des terrains inondables où les eaux stagnaient et où les maisons s'écroulaient, le plan d'urbanisme préconise de continuer la politique initiée par la ville consistant à acheter ces terrains pour en faire un jardin public.

L'autre point traité est celui de la circulation, car on déplore les difficultés d'entrée et de sortie de la ville. Diverses opérations sont projetées dans le but de faciliter la circulation et les liaisons internes. Enfin, plusieurs opérations de restructuration sont préconisées dans la vieille ville, dont certaines, non réalisées, auraient eu pour effet de modifier très profondément sa physionomie. Elles consistaient



essentiellement en des élargissements de rues et la démolition de bâtiments alors considérés comme sans intérêt.

L'aménagement du nouveau quartier Sainte-Ursule, la démolition du quartier des "Rues Neuves" au pied de la cathédrale entraînent, jusque dans les années 1970, le peuplement des quartiers de Campniac et du Gour-de-l'Arche.

Plus récemment, en centre-ville, de nouveaux espaces urbains apparaissent comme la place Saint-Louis, inaugurée en 1980 et la place Francheville, rénovée en 2006.

- ***La révision du PSMV est l'occasion de renouer avec cette démarche par le projet urbain et les recommandations sur les espaces publics.***

## 5.2 Réalisations récentes et projets

Depuis la publication du PSMV différents réalisations et projets relativement récents constituent une évolution significative du contexte. Ces projets concernent pour l'essentiel des aménagements d'espace publics, situés pour partie sur les boulevards.

- 1- le réaménagement du cours Montaigne en 2018-2019, comprenant l'intégration de pistes cyclables. Dans la continuité et vers les autres quartiers en périphérie, le projet de la place André Maurois (2016). Ces aménagements redonnent une grande place au piéton dans la ville.
- 2- la Place de l'ancien hôtel de ville en 2009 qui recrée un espace de place partagé et planté dans le centre ancien.
- 3- Travaux sur le rondpoint (2019) et les allées de Tourny (2020) notamment par la création d'un parvis au-devant du musée nouvellement protégé MH.
- 4- Aménagement de l'Avenue Daumesnil (2013-2014) et rue de la Clarté dans la continuité (2008).

Le PSMV au travers de son projet urbain reprend la thématique de la mise en valeur des espaces publics et des secteurs qui restent à embellir dans la continuité de ceux réalisés ces dernières années.

### 5.3 Les cinq axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV)

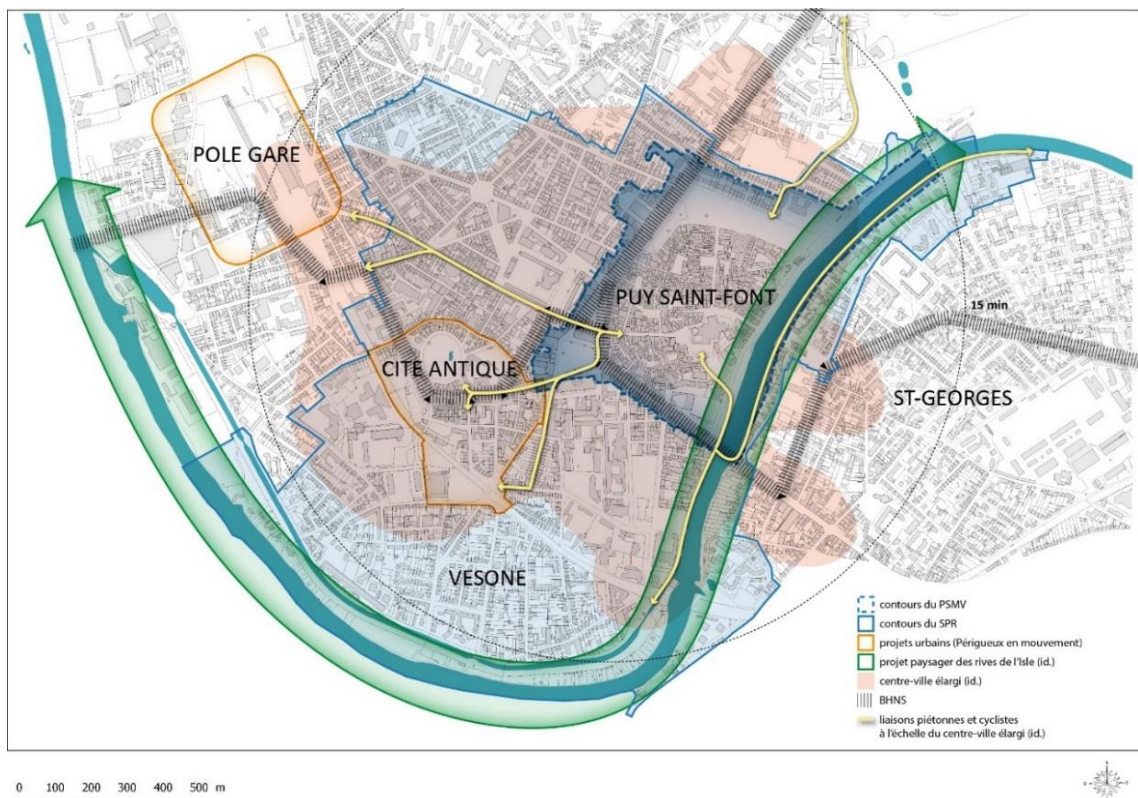
Le projet urbain du PSMV est décliné en 5 axes d'intervention stratégiques qui articulent la traduction opérationnelle du projet urbain.

#### Axe 1 - Un PSMV à l'échelle et en lien avec le projet urbain de Périgueux en mouvement

Le PSMV et son élargissement aux boulevards prend en compte l'articulation recherchée depuis le XVIII<sup>e</sup> s vers le reste de la ville.

En termes de valeur d'usage et valeur historique, le PSMV de Périgueux, vise à :

- Etablir un projet d'embellissement sur les tissus et le bâti, comme lien patrimonial du centre médiéval de Puy Saint-Front, aux quartiers des boulevards nouvellement intégrés dans le PSMV.
- Articuler le PSMV dans le projet plus large de territoire (reconquête de l'Isle-le grand parc de Périgueux, coulée verte et bleue, le pôle économique de la gare PEM + quartier d'affaire, pôle gare renové)
- Mettre en cohérence le PSMV avec les autres outils existants : document d'urbanisme, PADD du PLUi, PLH, lien avec la ZPPAUP (futur PVAP) et autres actions en cours dont l'action Cœur de ville.
- Conforter à travers les recommandations sur les espaces publics, le lien avec Vesuna et le Périgueux antique.
- Intégrer les projets neufs, en posant le cadre et les règles sur les éléments régulateurs urbains (gabarits, alignements...).
- Donner des recommandations sur l'intégration des mobilités dans une ville patrimoniale : le réseau de transports en commun, les déplacements doux (schéma directeur cyclable, le stationnement, les modes actifs).



**Traduction et outils dans le PSMV :**

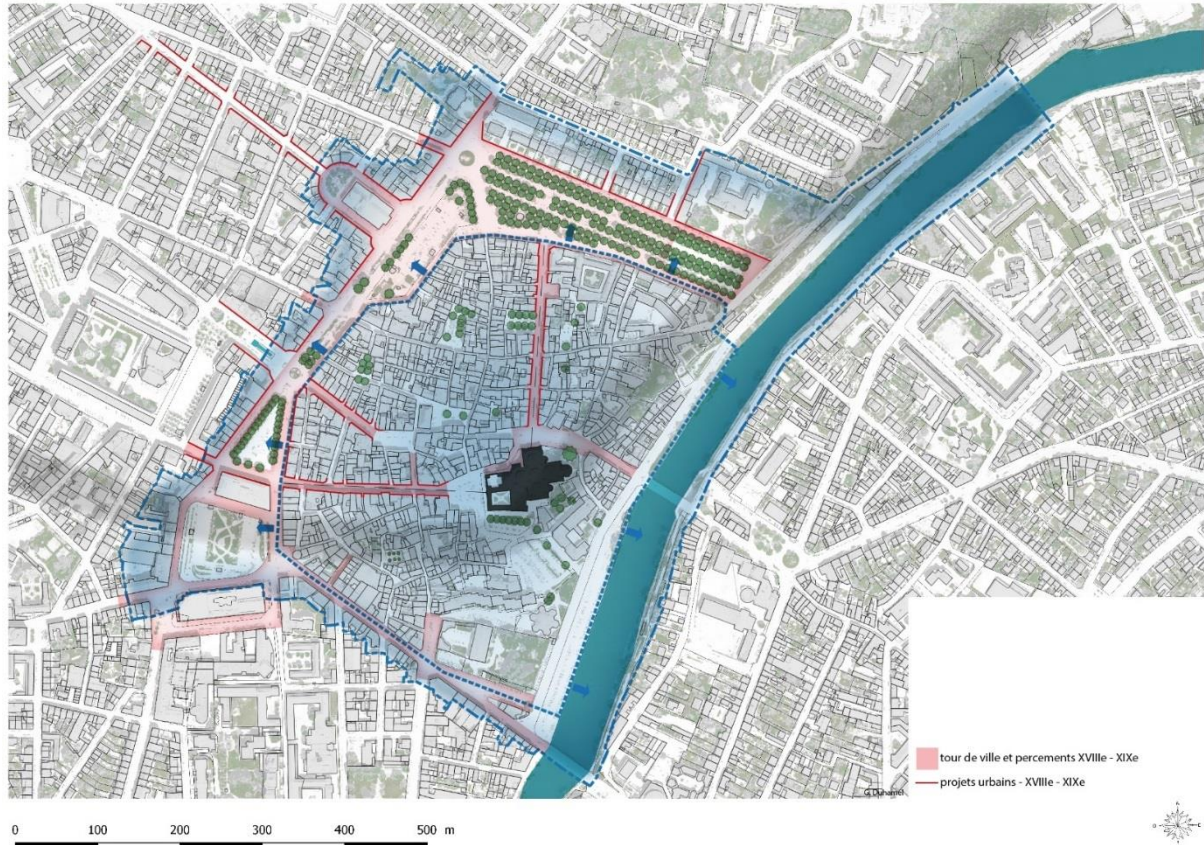
- **Règlement** : règles urbaines et architecturales sur l'insertion du bâti neuf (article 10, 11)
- **Règlement** : les places de stationnement (article 12)
- **Recommandations** sur les espaces publics et entrées de ville en lien avec la cité et les faubourgs

**Axe 2 - Un centre- ville patrimonial élargi**

C'est un des objectifs fondamentaux du PSMV pour affirmer la valeur historique, artistique, patrimoniale d'intérêt général et la Valeur humaine de qualité de cadre de vie.

Dans ce sens, le PSMV propose de :

- Mieux protéger le bâti dont l'architecture XIXe dans la ville enclose et sur les boulevards. Pour cela un travail fin a été réalisé sur la constitution du fichier immeuble et les prescriptions établies selon 3 catégories de protection (au lieu de 2 aujourd'hui).
- Intégrer la valeur historique des boulevards et l'architecture du XIX<sup>e</sup> s liée. Les visites des immeubles sur les boulevards ont permis de relever les intérêts patrimoniaux de cette architecture conçue dans le grand projet urbain d'ouvrir et d'étendre la ville depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle.
- Conforter le tourisme culturel, en révélant la richesse architecturale et des lieux.
- Accroître la connaissance (fiche du fichier immeuble) et la partager.
- Retrouver le sens des lieux et la qualité des espaces publics, comme cadre patrimonial et cadre de vie.

**Traduction et outils dans le PSMV :**

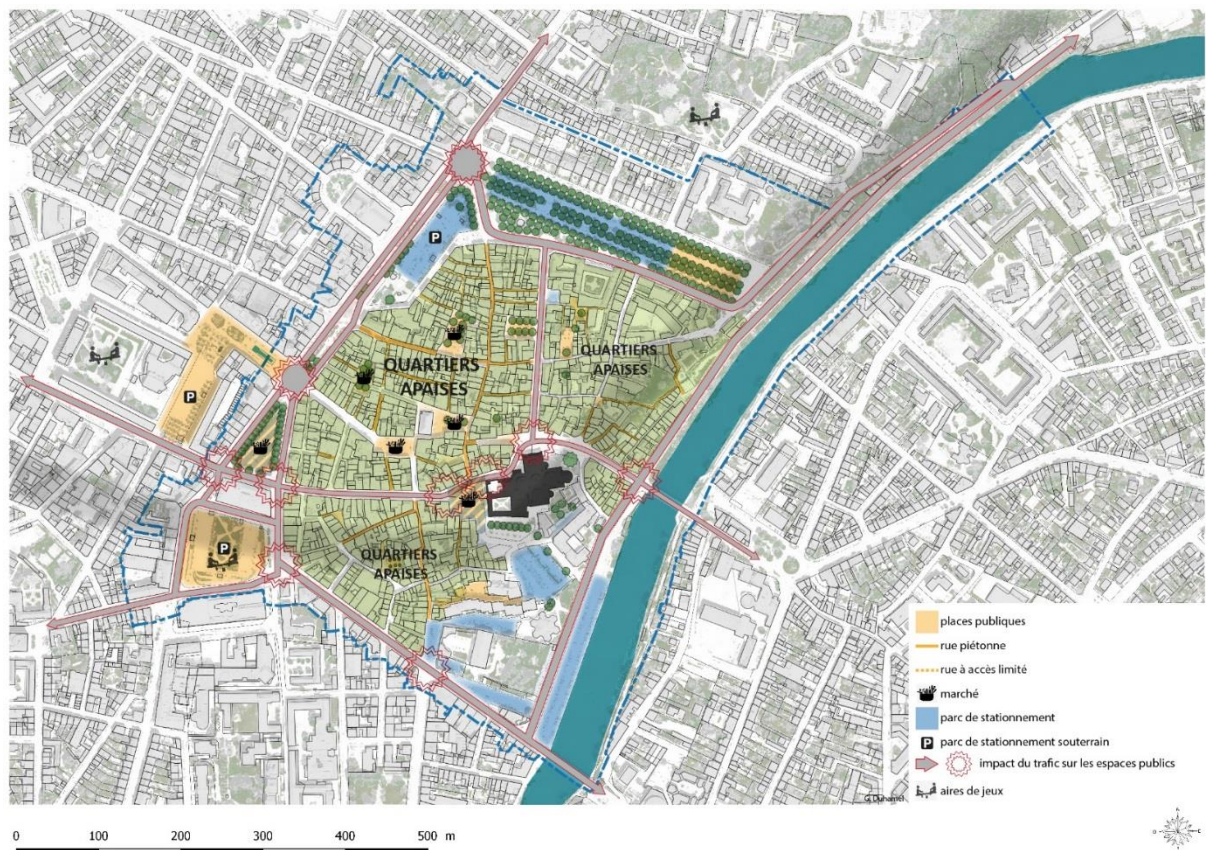


- **Plan** : légende et catégories de bâti et espaces libres- via le fichier immeuble identification et intérêt suivant les critères actuels de chaque bâti et non bâti.
- **Règlement** : règles architecturales, urbaines et paysagères qualitatives.
- **Recommandations pour les espaces publics suivant les lieux et problématiques** : L'Isle, la façade urbaine sur l'Isle, les projets en cours, le lien avec la place de la Clautre, la suite des boulevards, Fénélon, la rive gauche.

### Axe 3 - Une ville à vivre - habiter, commercer, se déplacer

En lien avec l'ORT - action Cœur de ville, la valeur d'usage du patrimoine et le cadre de vie sont prises en compte dans le PSMV. Pour cela, plusieurs dispositions peuvent être mises en place :

- Adapter le tissu et le bâti pour le rendre plus attractif.
- Faire évoluer les catégories des immeubles bâtis et non bâtis suivant la nouvelle nomenclature du PSMV.
- Permettre au bâti d'évoluer en cohérence avec les intérêts patrimoniaux : habiter un centre ancien au XXI<sup>e</sup> siècle ?
- Sur la dynamique commerciale, permettre de renforcer et de respecter, un centre urbain qui se démarque des zones périphériques par la vitalité des marchés et du tissu de petits commerces, en lien avec Plan d'action de redynamisation commerciale en cours et la boucle marchande.
- Maintenir et renforcer les équipements et permettre leur intégration dans le tissu. Réfléchir à l'embellissement des espaces publics, en lien avec les stationnements du tour de ville. Offrir une expérience par la mise en valeur de parcours dans la ville, des ambiances et motifs des espaces publics (rues et places commerçantes), et la mise en place d'actions éphémères...



#### Traduction et outils dans le PSMV :

- **Plan** : 3 niveaux de valeur de bâti dont légende gris moyen (immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées) avec la possibilité de repérer des éléments isolés selon la légende PSMV publiée par décret du 10 octobre 2018.
- **Prescriptions particulières** de démolition et/ou construction (jaune/emprise rouge sur le plan)
- **Règlement** : modalités d'évolution du bâti, accessibilités des immeubles, qualités de l'habitat en termes d'habitabilité (aération/ventilation, lumière, isolation, espace extérieur...)
- **Règlement** : rééquilibrer l'offre de logement (une majorité de petits logements /grands logements beaucoup moins nombreux, à conserver, une offre à re développer). Permettre la mutualisation des immeubles pour les dessertes, et l'agrandissement des logements et des commerces...
- **Règlement** : règles urbaines et architecturales sur l'insertion du bâti neuf : distinguer ce qui relève de l'architecture civile, de l'architecture publique.
- **Plan et règlement** :
  - Mise en place d'emplacement réservé pour des équipements publics, des venelles à ré ouvrir ou autres projets portés par la collectivité ?
  - Mise en place de linéaires commerciaux afin de renforcer les rues commerçantes, protéger les commerces de bouche et de proximité, maintenir des secteurs résidentiels et calmes), articles destination des constructions
  - Mise en place d'une servitude de type et de taille de logement.

#### Axe 4 - Un centre-ville durable, la transition énergétique moteur du PSMV

La ville ancienne est durable de fait par l'ancienneté de son tissu et son renouvellement sur elle-même, la trame dense, le recyclage des matériaux et ses espaces publics et plantés.

Le PSMV a pour objectifs fondamentaux de maintenir et renforcer ces valeurs environnementales, par la participation aux trames vertes et bleues et les valeurs d'usage liées au bien-être et à la santé des habitants et des visiteurs. Cela s'appuie sur :

- Les qualités et l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien.
- La recherche de la perméabilité et de la végétalisation des espaces publics, pour participer à la trame verte en pas japonais
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains par la protection et le renforcement des places et boulevards plantés, des îlots jardinés, des jardins publics, la réflexion sur la place de l'eau dans la ville.
- Une attention à porter sur l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable, à l'échelle du bâti.
- La mise en valeur des bords de l'Isle (grand parc de Périgueux) et des grands espaces publics plantés (boulevards).



*Esplanade du Souvenir et place du Marché au bois, deux espaces plantés qui participent à rafraîchir la ville l'été.*





#### Traduction et outils dans le PSMV :

- **Plan : légendes catégories de bâti et espaces libres protégés**
  - Protection des jardins privés comme continuité verte ou ponctuations en pas japonais
  - Sur l'espace public, protection et projet des alignements plantés, espaces de jardins, « rues plantées » (travail sur les pieds de façade)
- **Règlement** : règles architecturales et paysagères qualitatives, règles sur les espaces publics. (Articles 11,13)
- **Orientations d'aménagement et de programmation** : orientations particulières sur un îlot fortement densifié et sans intérêt patrimonial, afin de recréer des espaces végétalisés.
- **Recommandations pour les espaces publics**
  - Végétalisations (plantations, sols perméables et respirants en pied de façade...)
  - Ponctuations en pas japonais sur les places en relais des jardins
- **Fiches développement durable (bâti, espaces publics, jardins) pour rappel :**
  - Fiche n° 1 : la place du végétal
  - Fiche n° 2 : la place de l'eau
  - Fiche n° 3 : l'Isle et ses berges
  - Fiche n° 4 : caractéristiques du bâti ancien en pierre
  - Fiche n° 5 : spécificités du bâti ancien en pans de bois
  - Fiche n° 6 : amélioration du patrimoine bâti ancien
  - Fiche n° 7 : les confort intérieurs
  - Fiche n° 8 : le bâti dans la ville
  - Fiche n° 9 : gestion des déchets
  - Fiche n° 10 : énergies renouvelables

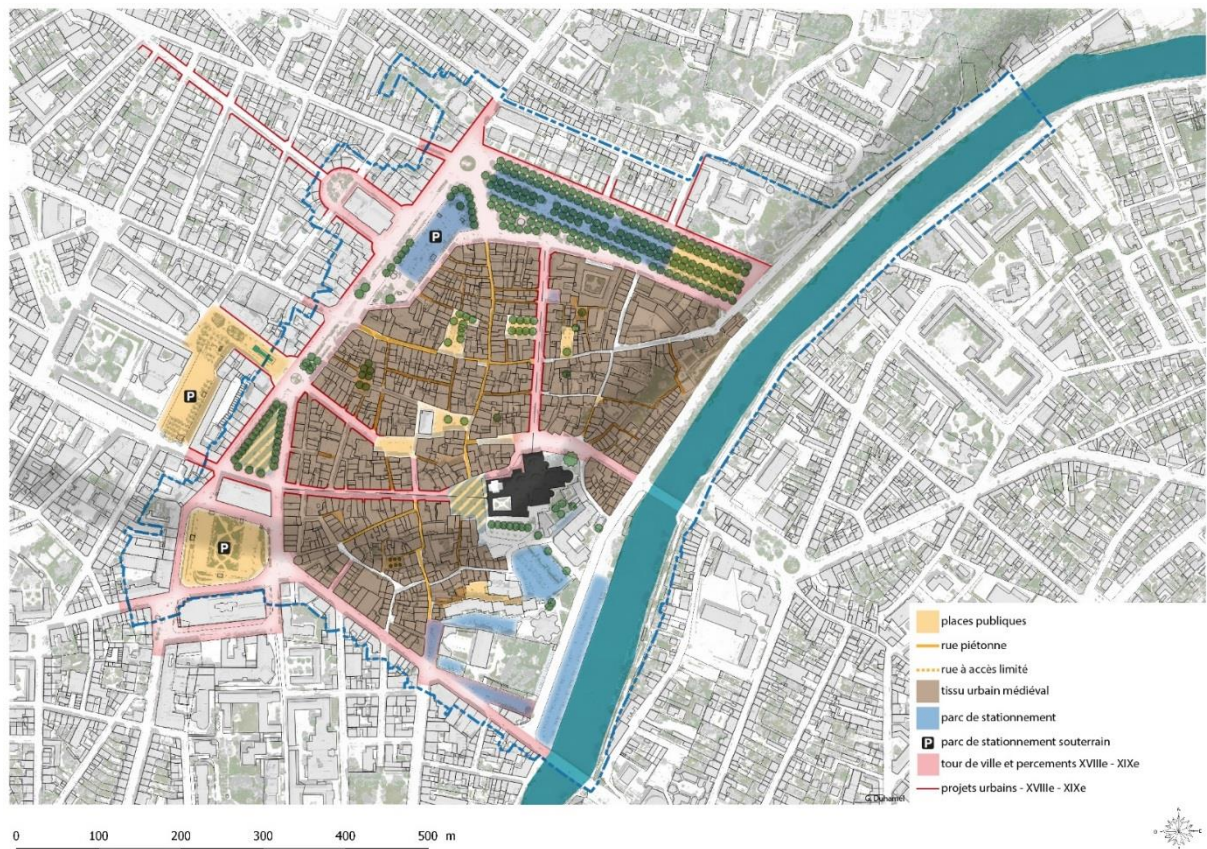


## Axe 5 - la mise en valeur des grands espaces publics structurants

Un des grands enjeux du projet urbain demeure la mise en valeur des espaces publics structurants. La mise en place d'un plan d'aménagement et d'embellissement à long terme, à l'image des projets urbains portés par l'architecte Catoire au XIX<sup>e</sup> siècle, renforcerait la valeur historique, la valeur esthétique, la valeur d'usage et environnementale des espaces publics.

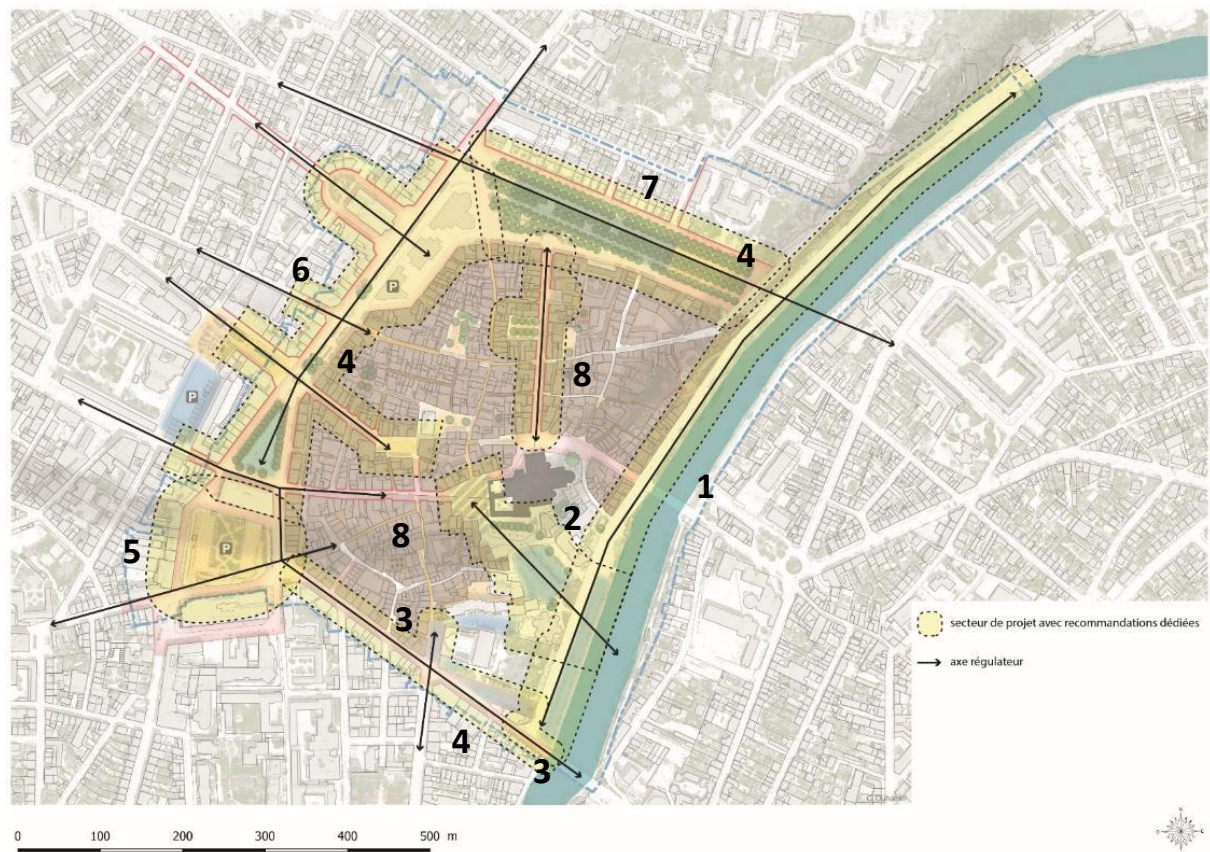
Le PSMV permet trois niveaux d'intervention :

- Le projet d'ensemble transcrit par le plan d'aménagement et d'embellissement joint au dossier.
- Les recommandations sur les espaces publics (recommandations générales et recommandations par lieu structurant).
- Les règles sur les espaces publics.



### Traduction et outils dans le PSMV :

- **Plan** : des retranscriptions du projet d'ensemble, légende, séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, arbre remarquable, place, cour ou autre espace libre à dominante minérale...
- **Règlement** : article 13, article 15
- **Recommandations pour les espaces publics particuliers** : L'Isle, la façade urbaine, la place Mauvard, le lien avec la place de la Clautre, la suite des boulevards, Fénélon, la rive gauche.



Proposition de secteurs de projet avec recommandations dédiées pour fonder un plan d'aménagement d'ensemble et d'embellissement.

**1 Les quais de l'Isle, le Péret, le boulevard Saumande**

> reconquérir les berges de la rivière : quais, rampes, promenades, guinguettes, tête de pont...

**2 La séquence de la place La Clautre à L'Isle,**

> retrouver le lien entre l'Isle et la place de la Clautre, recomposer le quartier bas> cicatriser le tissu urbain en restructurant un nouvel îlot urbain entre l'Isle et la cathédrale

> mettre en valeur la place de la cathédrale : le parvis au-devant du monument

**3 Le cours Fénelon, la tête de pont et le jardin F. Mitterrand**

> intégrer le BHNS dans un tour de ville hérité du XIXe : trottoirs plantés...

**4 Les boulevards plantés en lien avec les autres quartiers, les séquences**

> aménager un tour de ville planté au cœur du nouveau centre-ville élargi

**5 La Place Francheville**

> conforter un parc public entre Puy Saint-Front et la cité antique

**6 La place Montaigne et le palais de justice**

> conforter la place et mettre en valeur le parvis

**7 Les allées de Tourny**

> équilibrer les usages d'un mail planté remarquable

**8 Les rues XIXe dans la cité : la rue Saint-Front, la rue Taillefer...**

> aménager aujourd'hui des percements, alignements du XIXe : trottoirs, chaussée, plantations d'alignement...



## 5.4 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain

Plusieurs outils du PSMV sont mis en place pour servir ces objectifs.

### Les catégories :

La distinction de trois niveaux d'intérêt du bâti est retranscrite à travers la nomenclature du plan du PSMV qui distingue deux niveaux – immeubles protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur et les immeubles non protégés.

Dans les immeubles protégés on distingue deux catégories qui renvoie à des règles particulières :

- Les immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (noir sur le plan).
- Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc...) (gris foncé sur le plan). Des éléments intérieurs particuliers à protéger, peuvent être identifiés et indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire.

Les immeubles non protégés (gris clair sur le plan), peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés.

De même, les catégories sur les espaces libres permettent d'identifier des espaces libres à conserver, à caractère de jardin, ou de cour et des espaces libres à créer ou à requalifier.

### Règles sur l'évolution du bâti :

Dans les règles générales, un article énonce des règles sur l'occupation, le découpage et la mutualisation des immeubles ayant pour objectif de :

- conserver les grandes maisons et appartements par l'interdiction de la découpe lorsqu'elle compromet la logique architecturale et /ou l'usage de l'immeuble.
- favoriser la mutualisation des petits immeubles pour rechercher de plus grandes surfaces habitables, locaux communs et/ou locaux commerciaux plus grands.

Dans l'article 11 – architecture des constructions, les règles sont ajustées suivant la catégorie de l'immeuble :

Les immeubles protégés dont les parties intérieures et extérieures sont protégées, disposent de règles sur les éléments d'architecture intérieure. L'organisation fonctionnelle des locaux, la distribution, le plan des logements, les cloisons qui assurent l'organisation des grandes pièces sont conservés, s'ils correspondent à la logique architecturale de l'immeuble.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées ne disposent pas de règles sur les éléments intérieurs. L'évolution de la distribution, du plan est plus libre à condition de conserver les éléments intérieurs identifiés dans la fiche immeuble et indiqué sur le plan tels qu'un escalier, une cheminée...

Les immeubles bâtis non protégés, s'ils sont conservés, peuvent évoluer et être améliorés. S'ils sont remplacés, les règles du bâti neuf s'appliquent.

### Emplacements réservés :

Sans objet.

**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place.

La première est mise en place sur un îlot situé, sur la partie basse de la ville, cours Fénélon.

Elle répond au besoin de restructurer cet îlot et ces espaces construits en cœur d'îlot, afin libérer des espaces libres, remplacer les constructions existantes (hangars) hauts et sans intérêt patrimonial, par des constructions en rdc avec toit terrasse planté et offrir des espaces extérieurs aux constructions environnantes et ainsi créer un cœur d'îlot plus « frais » pour limiter l'effet d'îlot de chaleur. Par la même occasion, l'OAP prévoit de dégager des fonds de cours qui bordent les murs arrière d'un front bâti constitué en partie par les élévations du mur d'enceinte médiévale.

Cette OAP donne les grandes orientations de conservation de bâti et d'implantation et gabarit de bâti neuf, ainsi que des prescriptions sur la qualité des espaces.

Une seconde OAP est dessinée sur la rue des Drapeaux, afin de rétablir une continuité bâtie, sur un espace cureté, grâce à l'implantation d'un petit bâtiment public qui pourrait accueillir un garage à vélo et la construction d'un mur de clôture au-devant de petites annexes fin XIXe –XXe. Ces espaces sont compris sur l'espace public.

Une troisième OAP est établie sur la place Mauvard afin de donner les grandes orientations possibles d'évolution de cet espace en devenir, et en privilégiant la simplicité des aménagements, l'ouverture et le lien vers la rivière et la cathédrale.

**Les linéaires commerciaux :**

La mise en place de deux types de linéaires a été souhaitée par les élus afin de préserver les rez-de-chaussée avec commerce et activité, en interdisant la transformation en logement, pour renforcer l'attractivité du centre de la ville.

Deux types de linéaires sont proposés et reportés sur le document graphique :

1. Les linéaires de diversité commerciale strict, qui visent à conserver et affecter les surfaces des rez-de-chaussée sur rue, uniquement aux sous-destinations d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration. La transformation en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Les activités de service de type banque, agence immobilière, activités libérales sont interdites.
2. Sur les linéaires souples, le rez-de-chaussée sur rue est affecté uniquement aux destinations de commerces et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**5.5 Les recommandations générales sur les espaces publics**

Le document « Cahier de recommandations sur les espaces publics » présente et développe sur les espaces publics :

- les axes évoqués ci-dessus,
- les méthodes et principes généraux d'aménagement qui en découlent. En particulier, en ce qui concerne la méthode, la mise en place d'un projet fonder sur les connaissances et la dimension patrimoniale du lieu, l'équilibre entre valeur d'usage et valeur d'image, et la promotion de la valeur environnementale.
- des fiches espaces publics avec des orientations d'aménagement (chap. Ci-dessous).



Le fonctionnement des espaces publics, leur partage, leur équipement en même temps que leurs qualités esthétiques et environnementales, sont autant de conditions de l'aménagement des espaces directement liés au devenir de la ville.

Par exemple, la question de la restructuration de certains espaces et des plantations, est en première ligne de ces préoccupations communes.

## 5.6 Les fiches espace public

La réalisation de cette partie du projet du PSMV, constitutive du projet urbain, a été décidée et élaborée d'un commun accord entre le service de l'UDAP, les élus, la Ville de Périgueux et la communauté de communes du Grand-Périgueux et a fait l'objet de plusieurs échanges et réunions.

Les espaces concernés sont d'ordre divers :

- Les quais et les berges de L'Isle, le Péret et le boulevard Saumande.
- La place de La Clautre (parvis de la cathédrale) en lien avec la montée depuis les quais et la place Mauvard OAP n°3).
- L'ensemble du tour de ville et ses boulevards, avec plusieurs secteurs distingués dont la place Montaigne, les allées de Tourny.
- Les principes sur les petites rues médiévales et le maillage des places en cœur de ville
- Les principales rues élargies au cours du XIXe siècle dans cité.

Pour chacun des espaces une « fiche » est établie, précisant les « points d'appui » historiques (motifs anciens), l'état actuel et principales problématiques, les grands principes proposés d'aménagement (dessinés et écrits).

Les orientations sont posées pour garantir de traiter les points clefs sur cet espace en laissant libre le programme et projet.

# 6 Le fichier immeuble

## 6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle

Elle comprend 3 volets :

### **Volet 1 - Les données de la parcelle et des immeubles bâtis non bâtis :**

Les données de la parcelle : adresse, numéro....

Un fonds de plan parcellaire précisant les géométries des immeubles bâtis et non bâtis de la parcelle, issues de l'enquête, avec indication des catégories

L'antériorité dans le PSMV de 1980

Les données générales de la typologie architecturale et historique, et le cas échéant la notion d'appartenance à un ensemble de cohérence

L'inventaire patrimonial détaillé par façades et par éléments y compris intérieurs

La prescription générale à l'échelle de chaque immeuble de la parcelle suivant les catégories du plan

Les prescriptions de détail (modifications, écrêtement...)

L'état général, l'occupation et la destination de l'immeuble, des informations sur l'accès aux étages, le nombre de logements et le stationnement.

### **Volet 2- Le reportage photographique lié à cet inventaire**

Les photographies publiées dans la fiche pdf concernent les extérieurs. Les photographies prises dans les intérieurs ne sont visibles que depuis l'application par les services instructeurs et l'ABF.

### Volet 3 – la documentation

La principale documentation historique dont les fiches inventaires.

## 6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie

Grâce aux visites systématiques de toutes les parcelles, organisée par les services de la commune, une grande majorité des parcelles a pu être visitée par les architectes de l'Atelier Lavigne et les archéologues du bureau d'études Hadès.

### Un taux de visite exceptionnel

Sur 968 parcelles contenues dans le PSMV :

- 619 parcelles ont fait l'objet d'une visite complète, extérieure et intérieure (partie commune et au moins un appartement) soit 63%.
- 177 parcelles ont fait l'objet d'une visite extérieure et des parties communes (escalier) soit 18%.
- 172 parcelles ont été étudiée et évaluée sur les extérieurs soit pour un refus de visite ou immeuble vacant soit 17%.

La visite des intérieurs (complète et parties communes) représentent donc 796 parcelles soit un taux de 82%.

Ce très bon taux de visite permet d'avoir une bonne connaissance du tissu bâti et de porter des prescriptions issues d'une réelle évaluation de terrain.

## 6.3 Les critères d'évaluation et de conservation

L'évaluation de l'intérêt patrimonial des immeubles est établie sur plusieurs critères exposés dans les diagnostics (chapitre 2- diagnostic patrimonial).

Cette évaluation prend en compte :

- Toutes les époques de construction, de l'architecture romane, renaissance à l'architecture du XIXe siècle et XXe siècle.
- L'architecture dans son ensemble, la cohérence de l'écriture entre la composition des façades et l'échelle des détails et les évolutions possibles.
- Les compositions complexes d'époques superposées (façades palimpsestes) qui donnent à voir différentes époques de construction.
- La cohérence entre intérieur et extérieur (façade et distribution, décors)
- L'intérêt du fonctionnement des immeubles (distribution intérieure)
- Dans les intérieurs, la présence d'ensemble de cohérence (pièce avec tous ses éléments d'équipements et décor cheminée, parquet, plafond...) ou d'éléments isolés (une cheminée dans une pièce par exemple).
- Dans les intérieurs, les éléments d'époques superposées qui peuvent constituer un ensemble.
- L'intégrité de ces éléments, leur état et leur conservation.
- Pour les espaces non bâtis, jardins et cours, la valeur en tant qu'espace de vie lié à la maison, l'immeuble et la valeur dans le tissu comme espace de respiration.

## 6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement

L'étude des immeubles et le fichier immeuble servent de base à l'établissement de prescriptions. La majorité des prescriptions particulières sont inscrites dans la fiche parcelle. Elles ont pour but de guider le projet de restauration et d'évolution de l'immeuble bâti ou non bâti. Certaines prescriptions visent à des modifications beaucoup plus conséquentes pour conserver et restaurer un immeuble protégé (légende noir et gris foncé sur le plan) ou améliorer, remplacer un immeuble non protégé (gris clair sur le plan). Elles sont identifiées sur le plan par un M et renvoient à la liste des immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées en annexe du règlement.

## 6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

Les fiches immeubles sont consultables dans l'application – base de données. Elles sont reliées au plan construit sous format SIG. Les fiches parcelles et le plan sont « verrouillés » une fois le projet du PSMV approuvé. La partie documentaire (GED) reste accessible et peut s'enrichir de nouveaux documents.

Les fiches ne devant pas être rendues publiques, un identifiant d'accès réservé est mis en place : accès réservé au service de l'UDAP, au service de l'urbanisme de la Ville, au service instructeur de la communauté de communes du Grand-Périgueux.

# 7 Le plan, le règlement

## 7.1 Le plan et la légende

### 7.1.1 Composition et actualisation

Le plan est composé à partir des catégories définies suivant la légende polychrome correspondante.

Il est établi dans le SIG et peut être édité à toute échelle appropriée pour les besoins des études et instructions des autorisations d'urbanisme. Edité à l'échelle réglementaire du 1/1000<sup>e</sup>, il comprend 1 feuille.

L'ensemble des parcelles, des immeubles bâtis et non bâtis bénéficient des indications qui renvoient aux dispositions du règlement.

L'étude du bâti et des espaces (fichier immeuble) a conduit à reconsidérer l'évaluation et la prescription sur chaque immeuble bâti et non bâti.

La délimitation du SPR-PSMV étant étendu aux boulevards, les immeubles bâtis et non bâti, nouvellement intégrés, ont été aussi finement analysés et traités.

Le plan du PSMV proposé s'avère ainsi sensiblement différent du plan précédent, au-delà de l'extension du périmètre. Il propose :

- La prise en compte de toutes les époques de l'architecture et de leur intérêt patrimonial.
- L'identification plus précise et la mise à jour des protections au titre des monuments historiques.
- Une prise en compte plus large et exhaustive des espaces non bâtis, cours et jardins.
- La réévaluation des prescriptions particulières (emprise jaune à démolir et emprise rouge à construire) et des emplacements réservés.



Extrait du plan du PSMV

### 7.1.2 Contenance et protections

Le PSMV de Périgueux, avec son extension aux boulevards, couvre une surface de 43 hectares 86 et contient 968 parcelles, 1766 immeubles identifiés dont 1303 immeubles bâtis et 446 immeubles non bâtis.

Il comprend 15 édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques.

*Nota : les statistiques présentées ici excluent les MH protégés en totalité et incluent les immeubles dont seuls des éléments sont protégés au titre des MH mais dont les parcelles sont régies par le PSMV.*

Le PSMV comprend également les espaces publics et ensembles emblématiques de Périgueux, dont les quais et la place de la Clautre et les boulevards du tour de ville.

427 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (noir) et représentent environ 24 % des immeubles.

480 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture...) (gris foncé) et représentent environ 28 % des immeubles.

346 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (gris clair) et représentent 20 % des immeubles.

25 immeubles sont identifiés comme immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (jaune) et représentent 1 % des immeubles.

17 futurs immeubles possibles, sont représentés sur le plan sous la légende limite maximale d'implantation de construction (tireté rouge). Ils sont listés dans les annexes du règlement.

### 7.1.3 La légende du plan

La légende du plan est polychrome. Elle correspond à l'ensemble des constructions, espaces libres et éléments en correspondance avec le règlement écrit, et distingués par une couleur et/ou un graphisme en fonction des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur qui leur sont attachés dans le PSMV :

#### 1- Limites du plan de sauvegarde et de mise en valeur

*Limite de PSMV à l'intérieur du site patrimonial remarquable*



*Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation*



#### 2- Les immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques



*Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques*

Ces édifices, parties d'édifices (façade et/ou mur d'enceinte), espaces libres ou éléments, relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant conformément à la Loi du 31.12.1913.

#### 3- Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur



*Les immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité*

Les immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité sont figurés sur le plan polychrome par des aplats noirs.

Toutes démolitions, enlèvements, altérations, surélévations ou modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice conformément au Code de l'Urbanisme, des dispositions du règlement et des éventuelles dispositions désignant les modifications figurant en annexe du règlement.

Les mesures de protection et de mise en valeur s'étendent :

- aux caves et puits,
- aux éléments d'architecture, de distribution et de décor intérieurs.

*Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc...)*



Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées sont figurés sur le plan polychrome par des aplats gris foncés. Comme la catégorie précédente, les démolitions, enlèvements, surélévations ou modifications sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice.

*Les éléments intérieurs particuliers (indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire)*



Les éléments intérieurs particuliers identifiés dans les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées, sont figurés sur le plan par une vignette avec le nombre d'éléments. Ces éléments sont listés dans une annexe du règlement. Ils sont conservés et restaurés suivant les règles sur les éléments d'architecture intérieure.





*Les murs de soutènement, murs de clôture*

Les murs de soutènement et murs de clôture d'intérêt patrimonial, sont identifiés sur le plan par un linéaire gris foncé. Ils sont conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

*Les éléments extérieurs particuliers (portail, puits, fontaine...)*

Les éléments extérieurs particuliers sont indiqués sur le plan par une étoile au contour gris foncé et cœur blanc. Ces éléments qu'ils soient situés sur les espaces libres parcs ou jardins ou cours, ou espaces publics, sont conservés et restaurés.

*Les séquences naturelles (front rocheux, falaise)*

Les séquences naturelles type front de taille apparents figurent sur le plan, par un linéaire vert dentelé. Les fronts de taille sont maintenus et entretenus sans ajouts visibles.

*Les parcs ou jardins de pleine terre*

Les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale sont repérés sur le plan par une trame de ronds verts. Ces espaces sont maintenus ou restitués dans leur état et leur motif : parc, jardin...

*Les espaces libres à dominante végétale*

Les espaces libres à dominante végétale sont repérés au plan par une trame verte. Ils désignent principalement des espaces jardinés mais pas en pleine terre à l'image du jardin de la place Francheville construit sur dalle. Ces espaces sont maintenus ou restitués dans leur état et leur motif.

*Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale*

Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale sont repérés sur le plan par une trame mouchetée brune. Ils sont conservés et maintenus libres de construction.

*Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble*

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble sont identifiées sur le plan par un linéaire de cercles verts. Ces ordonnances sont maintenues, entretenues, remplacées et étendues afin de retrouver le motif des boulevards et promenades plantées caractéristiques du tour de ville de Périgueux, représentés notamment par les allées de Tourny, le boulevard et le cours Montaigne, la place Bugeaud.

*Les arbres remarquables ou autres éléments naturels*

Les arbres remarquables ou autres éléments naturels sont identifiés sur le plan par un cercle vert. Les arbres sont maintenus ou remplacés sous certaines conditions définies par le règlement. Ils sont identifiés, notamment, sur les petites places du cœur de ville.

*Cours d'eau*

La rivière de l'Isle est identifiée par un aplat bleu.



## 4- Les immeubles non protégés

Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés sont figurés sur le plan par des aplats gris clair. Ces immeubles ou partie d'immeubles sont soit conservés, restaurés et améliorés, soit démolis pour être remplacés. Dans ce cas le règlement renvoie aux règles sur la construction neuve.

*Les immeubles non bâtis ou autres espace libres, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère*



Les immeubles non bâtis ou autres espace libres non protégés, sont figurés sur le plan par des aplats blancs. Ils peuvent accueillir des constructions sous certaines conditions et pour des extensions, garages et dépendance.

## 5- Les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

*Les immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées*



Les immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées sont identifiés sur le plan par une lettre M en rouge. Les modifications peuvent prescrire une modification, un écrêtement ou une surélévation. Ces modifications sont listées dans une annexe du règlement.

*Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées*



Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées sont figurés sur le plan par des aplats jaune. Ces éléments sont listés dans une annexe du règlement. Ils ne peuvent être reconstruits.

*Les espaces verts à créer ou à requalifier*



Les espaces verts à créer ou à requalifier sont identifiés sur le plan par une hachure verte. Ils sont restitués ou créés suivant les règles sur les parcs et jardins.

*Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou requalifier*



Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou requalifier sont identifiés sur le plan par une hachure brune. Ils sont restitués ou créés suivant les règles sur cours ou autres espaces libres à dominante minérale.

*Les limites maximales d'implantation de construction*

Les limites maximales d'implantation de construction sont figurées au plan par un tireté rouge. Elles définissent l'emprise au sol maximum des constructions. Elles sont listées dans une annexe du règlement avec la prescription de hauteur maximum.



*Les hauteurs maximales de façade*

Les hauteurs maximales de façade sont figurées au plan par un tireté rouge avec une indication de hauteur.



*Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer*

Il s'agit de passages déjà existants à maintenir et d'un passage à rouvrir dans le tissu médiéval.



*Linéaire de diversité commerciale strict*



*Les linéaires de diversité commerciale strict sont représentés par un tireté bleu.*

*Il désigne les rez-de-chaussée sur rue des immeubles où les surfaces sont uniquement affectées uniquement aux sous-destinations d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration. La transformation en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Les activités de service de type banque, agence immobilière, activités libérales sont interdites.*

*Linéaire de diversité commerciale souple*

*Les linéaires de diversité commerciale souple sont représentés par un tireté orange.*

*Il désigne les rez-de-chaussée sur rue des immeubles où les surfaces sont affectées uniquement aux destinations de commerces et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*

#### 7.1.4 Emplacements réservés

Sans objet.

## 7.2 Le règlement

Le règlement s'applique sur tout le périmètre du Site Patrimonial Remarquable géré par le PSMV.

Il est structuré en deux grands chapitres :

Les règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV.

Les règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV qui expose les règles en 3 sections.

#### 7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV

Cette partie expose le champ d'application territorial, la structure du règlement, la légende et la classification des immeubles bâtis et non bâtis. Elle rappelle le régime des autorisations de travaux, fait état de la liste des annexes réglementaires. Elle expose également le rôle de médiation de la commission locale du Site Patrimonial remarquable.

Enfin, elle comprend un ensemble de règles générales applicables de façon large :

- Dépose et réemploi de matériaux et éléments
- Traces et vestiges anciens découverts en œuvre
- Règles au service de la mise en valeur de découvertes et d'éléments parfois épars, privilégiant le maintien sur place, sinon dans le Site patrimonial
- Obligations de modifications, écrêtements, surélévations
- Règle au service de la valeur d'ensemble du tissu urbain, via un repérage à l'immeuble sur le plan et dans le règlement
- Occupation, découpage et mutualisation des immeubles
- Règle au service de la valorisation des grands logements encore existants ou la création de grands logements dans le cadre de la reconquête de logements habités à l'année, de la protection des intérieurs et des caves.
- Principe de réversibilité
- Principe général caractérisant une capacité d'intervention au profit de l'usage tout en permettant d'en fixer une limite

- Principes d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles protégés, des immeubles non protégés et des immeubles à édifier
- Règle au service d'une démarche de transition énergétique tenant compte de l'intelligence du bâti ancien, dans le but d'en respecter la valeur patrimoniale
- Aménagement et constructions dans les espaces non bâtis non protégés
- Règle au service d'aménagements permettant d'améliorer l'habitabilité dans un principe d'équilibre entre le bâti et l'espace libre (cas des cœurs d'ilot)
- Conditions particulières relatives à la salubrité et la gestion des déchets, la vie collective des immeubles
- Conditions particulières relatives à la prévention des risques
- Règle au service des conditions indispensables à l'aménagement et la sécurité de l'habitat urbain, dans le respect du patrimoine de la Cité.

## 7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV

### Section 1

#### Règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions

##### **Article 1 - Destinations des constructions et aménagements**

Les destinations retenues et précisées dans leur description sont en concordance avec :

- les axes du projet urbain,
- la volonté d'équilibrer les fonctions et destinations dans la ville.

##### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Objectif :

Interdire les occupations et utilisations du sol contraires aux destinations retenues et à la vocation du PSMV, en raison de leur impact en termes d'usage et de risque d'altération du patrimoine bâti et des espaces libres.

##### **Article 3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

###### 3.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Objectif :

Réglementer les occupations du sol et les aménagements qui ne sont pas interdits mais qui par leur nature ou leur échelle sont de nature à avoir un impact contraire sur la qualité de vie urbaine, le tissu urbain et le patrimoine archéologique : installations classées, commerce et entrepôt, interventions sur le sol et le sous-sol.

###### 3.2 Conditions particulières relatives aux destinations

Objectifs :

Indiquer pour chacune des destinations (commerces, locaux d'activité ou de services), les objectifs et obligations qui leurs sont afférentes.

Protéger les caves en interdisant la création de logements ou pièces de vie.

Limiter les constructions dans les immeubles non bâtis.

Encadrer les constructions dans l'espace public.

###### 3.3 Servitudes de type et tailles des logements

Objectifs :

Conserver l'intégrité des immeubles, et les distributions et décors des logements.



Limiter la création de petits logements, sur représentés dans le périmètre du PSMV

#### **Article 4 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Objectif :

Permettre de conserver les capacités existantes, de créer de nouvelles aires de stationnement sans toutefois aggraver les conditions de réalisation dans les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis.

Inciter et encadrer la création de stationnement des deux-roues afin de privilégier les modes de déplacement doux de types vélos.

### **Section 2**

#### **Règles en matière de caractéristiques urbaines et architecturales**

#### **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine découlant de la géométrie viaire historique et du mode d'occupation des ilots.

Dans cet article les règles sont établies de façon à garantir le maintien du tissu urbain et de la continuité des espaces publics, essentiellement en cas de (re)construction.

Le sens de la règle est le maintien et la valorisation de la structure et des paysages urbains tels qu'ils sont définis par les continuités bâties de la cité.

Dans ce sens sont envisagés les ajustements liés à des contextes particuliers, la possibilité d'établir des continuités par des clôtures importantes, les cas de découverte archéologique, la mise en œuvre des orientations d'aménagement dans les secteurs concernés.

#### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine découlant du mode d'occupation des ilots.

Dans cet article la règle a pour but de ne pas laisser implanter de constructions (pour celles qui sont autorisées) en milieu de parcs et jardins, cours ou autres espaces libres et de protéger les andrones et venelles encore existants.

#### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 9 – Emprise au sol des constructions**

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine tout en fixant :

- les modalités de renouvellement du bâti en termes de bâti et d'espaces libres,
- une marge d'évolution du tissu dans le sens de l'amélioration des conditions d'habitabilité,
- une possibilité de développement de l'usage des rez de sol (locaux liés aux besoins de l'habitat et aux activités).
- Cinq cas sont précisés :
- Reconstruction d'un immeuble non protégé : l'emprise bâtie est inférieure ou égale à l'emprise existante,
- les constructions nouvelles, non réglementé renvoi à la règle suivante (indication d'une emprise de construction maximale) ,
- les constructions dans les parcs et jardins, les espaces libres à dominante végétale : l'emprise maximale est limitée à 10% de la surface de l'espace libre,
- Les constructions dans les immeubles non bâtis ou autres espaces libres, soumis en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère : l'emprise n'est pas limitée.
- La construction est implantée sur l'emprise de construction maximale figurant au document graphique.

### **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

Objectif :

Maintenir le velum acquis défini par les immeubles à conserver, et harmoniser celle des immeubles nouveaux (par remplacement ou par construction nouvelle), en tenant compte du contexte et du paysage urbain.

Plusieurs cas sont précisés :

- les immeubles bâtis protégés : la hauteur est celle de l'immeuble diminuée des parties à écrêter ou augmenter des parties à restituer, en fonction de l'architecture.
- les immeubles bâtis non protégés : la hauteur est maintenue ou ponctuellement un immeuble peut être surélevé à hauteur moyenne des mitoyens.
- Les immeubles non protégés avec prescription de hauteur : la hauteur est définie sur le plan et en annexe du règlement.
- les constructions nouvelles en remplacement des immeubles non protégés : la hauteur est celle de l'immeuble remplacé sauf indication portée au plan.
- les constructions nouvelles sur terrain libre : la hauteur est la hauteur moyenne des constructions riveraines ou la hauteur est indiqué sur le document graphique du PSMV et l'annexe du règlement.
- les constructions dans les parcs et jardins, espaces libres : la hauteur est inférieure à celle du bâti. Les constructions à usage autres que l'habitation sont limités à 3,50 m au faitage.

### **Article 11 – L'architecture des constructions**

Objectif :

Définir de façon détaillée les modalités d'intervention sur le bâti et les espaces libres dans le PSMV affectant leur aspect. Les règles sont établies dans le sens de :

- la sauvegarde et de la mise en valeur attentive du patrimoine, en valorisant selon les cas soit la restitution, soit l'équilibrage de l'architecture
- En incluant les prescriptions liées à l'environnement et l'amélioration des performances énergétiques.

- Hormis les immeubles protégés par la législation sur le Monuments Historiques dix cas sont développés :
- Les immeubles bâtis protégés, les immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées et les immeubles dont les parties extérieures sont protégées.
- Les immeubles bâtis non protégés pouvant être améliorés ou remplacés lorsqu'ils sont conservés.
- Les constructions neuves ou en remplacement d'immeuble bâti non protégé pouvant être démoli ou remplacé.
- Les constructions dans les immeubles non bâtis protégés et non protégés.
- Les constructions dans les espaces publics.
- Les murs et les clôtures.
- Les immeubles ou partie d'immeubles dont la démolition peut être imposée.

Les règles sur les **immeubles bâtis protégés** sont nombreuses, à la mesure de la qualité, l'étendue et de la diversité des ouvrages qui les composent.

Les règles architecturales ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose la construction et l'architecture, les façades et les toitures, leur entretien et leur restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Le respect des dispositions existantes est un objectif majeur de cette catégorie de premier plan dans le PSMV, ce qui exclue notamment l'altération des façades (matériaux ou menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures.

Les règles incluent de façon transversale les dispositions liées à l'amélioration des performances énergétiques.

Les règles sont ordonnées selon les contenus et chapitres suivants :

#### **Façades**

Composition architecturale des façades

Maçonneries

Pans de bois et maçonneries de panneaux de remplissage

Parements en pierre de taille

Parements de maçonnerie et enduits

Modénature, petits équipements de façade et décors

Bardage extérieure de façade

Menuiseries de portes et leurs impostes

Menuiseries de fenêtres et vitrages

Menuiseries de volets et contrevents, ferronnerie, devantures, enseignes et pré-enseignes

Réseaux, équipements techniques, appareillages divers, coffrets

#### **Toitures**

Charpentes

Débords de toiture

Couvertures

Lucarnes et châssis de toit

Ouvrages en toiture

Recueil des eaux pluviales

## Eléments d'architecture intérieure

Organisation fonctionnelle des locaux, passage des réseaux

Structure des planchers

Murs de refends

Charpentes

Caves

Escaliers

Cheminées

Plafonds

Menuiseries intérieures, boiseries et lambris et décors muraux

Eléments d'architecture à valeur archéologique et architecturale

Ces dernières règles sur les éléments d'architecture intérieure, s'appliquent aux immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées.

Pour les immeubles dont les parties extérieures sont protégées, sur lesquels sont identifiés des éléments intérieurs particuliers (escalier, cheminée, indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire), ces règles s'appliquent aussi afin de conserver, restaurer l'élément identifié.

Les règles sur **les immeubles bâtis non protégées pouvant être améliorés ou remplacés**, sont du même ordre, en portant sur l'aspect extérieur des immeubles : l'objectif en est la valeur de l'ensemble urbain au-delà de la distinction immeuble protégé ou non.

Les règles sur **les constructions neuves sur terrain constructible ou en remplacement d'immeuble bâti non protégé pouvant être démoli ou remplacé**, portent sur les modalités d'intégration dans le tissu ancien. L'exposé des « éléments régulateurs » à prendre en compte ouvre à la possibilité d'une écriture architecturale nouvelle mais pas autiste.

Une attention particulière est portée sur l'architecture **des constructions dans les immeubles non bâtis protégés et non protégés**, en distinguant les extensions mesurées des constructions existantes, les garages et les dépendances.

Une distinction est faite en faveur **des constructions dans les espaces publics**. Trois cas sont réglementés : les installations provisoires, les ouvrages techniques et petites constructions, les édifices d'usage public. Pour ce dernier cas, leur architecture peut faire appel à la singularité :

- Implantation et programme concerté
- Conception architecturale,
- Matériaux.

Les règles sur **les murs et les clôtures** sont détaillées en fonction de leur nature : clôture sur l'espace public, clôture entre parcelles.

Des règles particulières sont établies pour maintenir et traiter des séquences naturelles-fronts rocheux apparents.

Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée figurent dans l'annexe du règlement. Ils ne peuvent être reconstruit.



## Article 12 – Les immeubles non bâtis et plantations

Objectif :

Promouvoir le maintien des espaces non bâtis et les plantations, sur les espaces privés et les espaces publics, leurs qualités environnementales conformément à la morphologie de la cité, ainsi que leur dégagement selon le plan du PSMV.

Plusieurs cas sont distingués :

Dans les espaces soumis à prescriptions particulières, **les cours ou autres espaces libres à dominante minérale et les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou à requalifier, les venelles et passages encore existants.** Les règles vont dans le sens de maintenir ces espaces libres de constructions, de maintenir des sols perméables, de mettre en valeur les continuités végétales, de conserver les éléments extérieurs particuliers identifiés, à valeur patrimoniale, et de préserver et renouveler les plantations existantes dont les arbres remarquables ou ordonnances végétales repérés sur le plan du PSMV.

Les règles sur les espaces publics sont développées sous plusieurs axes et portent sur les enjeux du projet urbain du PSMV et se déclinent en :

- L'aménagement et les sols urbains (conception, réseaux, traitement des sols, ordonnances végétales, éléments extérieurs particuliers).
- Les étals, chevalets et terrasses, l'enjeu étant la qualité et la cohérence à rechercher par ensemble afin de valoriser l'image de Périgueux.

## Section 3

### Règles en matière d'équipement de la zone

#### **Article 13 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Objectif :

Garantir l'usage des immeubles bâtis et non bâtis dans les conditions de desserte normales, sans mettre en danger le patrimoine.

Maintenir les passages piétonniers.

Cet article :

Rappelle que les parcelles doivent avoir un accès adapté aux besoins, y compris dans les fonds. Il rappelle aussi que les passages piétonniers repérés sur le document graphique sont à conserver ou à établir suivant l'emprise prévue.

#### **Article 14 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Objectif :

Garantir l'habitabilité, le bon usage et le bon fonctionnement des réseaux.

Cet article rappelle que les immeubles pour être aménagés et habitables doivent être raccordés aux différents réseaux.

Il précise que :

- Les branchements nouveaux obéissent à des règles de dissimulation.
- Dans les annexes du règlement figurent les plans des réseaux.

## 8 Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation

### 8.1 OAP1 de l'îlot cours Fénelon, OAP2 rue des Drapeaux et OAP3 place Mauvard

#### 8.1.1 L'objectif des OAP

Deux Orientations d'aménagement et de programmation sont étudiées, en cohérence avec le projet urbain du PSMV. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur un îlot à restructurer, un secteur sur l'emprise public, à suturer et un espace public à retraiter et valoriser dans un contexte très sensible entre l'Ilse et la cathédrale.

Les objectifs de l'OAP sont :

- Définir en termes d'orientations les qualités attendues des programmes d'aménagement sur ces parcelles et espaces
- Constituer le support de l'aménagement et la valorisation de ces espaces qui nécessite une concertation entre la Collectivité et l'Autorité Administrative
- Constituer le support de la médiation présidant à leur mise en œuvre.

L'OAP1 comprend plusieurs parcelles, au sud de la ville :

Aménagement des parcelles BK0127/128/129/132/135/136/137/306 d'un grand îlot qui borde le cours Fénelon.

L'OAP2 correspond à une emprise sur l'espace public, issue de démolition d'îlot.

L'OAP 3 comprend plusieurs parcelles et espaces publics :

BI0333/BI0606/BI0705/BI0544/BI0486/BI0584/BI0597 et portion du boulevard Georges Saumande.

L'OAP1 et l'OAP3 sont accompagnées de principes de recommandations d'aménagement des espaces publics, transcrite dans les fiches espaces publics.

#### 8.1.2 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'OAP, médiation

Les propositions inscrites dans les OAP sont des intentions. A cette fin, les orientations d'aménagement et de programmation dessinées, restent de l'ordre du « schéma » ou intentions écrites, pour ne pas « figer » les prescriptions sur papier et permettre une adaptation des futurs projets aux programmes et à des contraintes soulevées lors de l'étude des aménagements.

Seules un certain nombre de dispositions structurantes (limites maximales d'implantation de construction, hauteur, espace libre à dominante minérale à créer) sont retranscrites directement sur le plan réglementaire et le règlement, tout en restant à apprécier et préciser dans le détail.

Pour être appliquées et mise en œuvre dans le respect du projet du PSMV, les dispositions de l'OAP doivent être étudiées et mises en œuvre de façon concertée entre la Collectivité et l'Autorité Administrative, sous l'autorité de la Commission Locale du SPR.

### **8.1.3 Les thématiques et principes développés : restructurer un îlot en faveur de l'habitat et requalifier l'espace public, intégrer un petit bâtiment public, requalifier un espace sur la séquence majeure Cathédrale/Isle**

L'OAP1 propose des principes pour :

- Restructurer l'îlot et son bâti en faveur de l'habitat et des habitants de Périgueux, en réponse à l'AXE 3 du projet urbain du PSMV – Une ville à vivre – habiter, commercer, se déplacer, ainsi qu'à l'AXE 4 : Un centre-ville durable, la transition énergétique moteur du PSMV.
- Pour cela, l'OAP définit les conditions d'intégration de nouveaux volumes et aménagements des espaces libres tout en préservant une visibilité de l'enceinte médiévale subsistante sur l'arrière du front bâti de la rue.
- Permettre l'occupation du rez-de-chaussée pour du stationnement résidentiel ou des commerces, des activités.

L'OAP2 propose des principes pour :

- Requalifier l'espace public en faveur d'une continuité bâtie et la mise en place d'un petit équipement public lié au développement durable, en réponse à l'AXE 1 – Un PSMV à l'échelle et en lien avec le projet urbain à Périgueux en mouvement, ainsi qu'à l'AXE 2 - Un centre-ville patrimonial élargi et l'AXE 3 – Une ville à vivre – habiter, commercer, se déplacer
- Protéger le bâti ancien et lui permettre d'évoluer en lien avec l'AXE 2 – Un centre-ville patrimonial élargi et l'AXE 3 – Une ville à vivre – habiter, commercer, se déplacer.

L'OAP3 propose des principes pour restructurer les espaces publics et les espaces libres, en lien avec la place de la Clautre et le jardin du Thouin, les quais et l'Isle, espace majeur dans la ville, en réponse à l'AXE 5 – la mise en valeur des grands espaces publics structurants :

- Mettre en valeur les monuments et leur contexte, valeur historique et valeur d'image.
- Aménager un des espaces de la séquence majeure de Périgueux, entre la cathédrale et les quais et l'Isle.
- Restructurer un espace profondément remanié (démolition des îlots, perte des tracés urbains...).
- Retrouver le sens des lieux et la qualité des espaces publics, comme cadre patrimonial et cadre de vie.
- Répondre aux enjeux de valeur d'usage et environnementale sur les espaces publics.
- Donner des recommandations sur l'intégration des mobilités dans une ville patrimoniale : les déplacements doux par le rétablissement de cheminements.
- Réfléchir à l'embellissement des espaces publics.

## 9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme

### 9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU intercommunal du Grand Périgueux, a pour but de rechercher « un équilibre territorial savant, pour embrasser les enjeux de renouvellement et de structuration d'un cœur d'agglomération tout en faisant du territoire rural un espace vivant et pleinement actif dans son développement »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des 43 communes du Grand Périgueux s'articule autour de trois grands axes afin de planifier son développement territorial. Le projet du PSMV est compatible avec l'ensemble de ces dispositions.

#### Les orientations générales et les axes structurants du projet de territoire

#### 1er AXE : CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE D'EQUILIBRE STRUCTURANT REGIONAL

##### 1. Soutenir et accompagner l'attractivité économique

- A. Définir une stratégie économique d'agglomération
  - *Le projet du PSMV encourage la vocation du cœur de ville, comme pôle économique, par le maintien de la diversité des destinations et fonctions : commerces, marché, emploi et équipements et logement.*
- B. Affirmer Périgueux dans sa fonction de centralité
  - *Le projet du PSMV va dans le sens de diversifier l'offre en logement et la rendre plus attractive en centre-ville.*
  - *Le projet du PSMV, encourage l'amélioration du cadre de vie et le soutien de la vie locale, notamment par la mise en place de recommandations pour requalifier les espaces publics et certains cœurs d'îlots.*
- C. Régénérer les espaces commerciaux de périphérie  
*Sans objet*
- D. Positionner le tourisme comme un potentiel fort à développer
  - *Le projet du PSMV appuie la nécessité du lien entre la ville ancienne et la Cité, par son extension, intègre les quartiers en lien avec les quartiers plus récents.*
  - *Le projet du PSMV, par ses propositions de requalification des espaces publics majeurs dont la séquence quais de l'Isle, Perret, place Mauvard et la Clautre, travaille à embellir l'image de la ville auprès des touristes et des habitants.*

##### 2. Désenclaver le territoire

- A. Privilégier le rail pour la mise en relation extérieure du Grand Périgueux
  - *Le projet du PSMV et son périmètre élargi, appuie la nécessité du lien entre la ville ancienne, la Gare et le futur pôle multimodal.*



- B. Accompagner et faciliter la mobilité routière et alternative au sein du Grand Périgueux

- *Le PSMV encourage, à travers les recommandations sur les espaces publics, de mieux partager les espaces entre usagers et d'intégrer le tracé du BHNS.*

### 3. Affirmer le dynamisme du Grand Périgueux autour de ses équipements

- *Le projet du PSMV accompagne les nouveaux projets de réalisation d'équipements.*

## 2ème AXE : STRUCTURER LE GRAND PERIGUEUX DE FACON COHERENTE ET INTERDEPENDANTE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRES DU TERRITOIRE

### 1. S'appuyer sur une armature territoriale impliquant les composantes urbaines et rurales dans une complémentarité de projets

- *Le projet du PSMV accompagne le cœur de ville de Périgueux comme centre de l'agglomération*

### 2. Une politique de l'habitat favorisant les parcours résidentiels et garante de l'ambition du territoire

- *Le projet du PSMV s'oriente sur le retour des habitants dans le cœur de ville, en proposant une offre diversifiée et pour cela la protection des grands logements, les conditions de mutualisation pour en créer.*

### 3. Equilibrer le développement intercommunal pour valoriser les identités urbaines et rurales du territoire

- A. Construire l'avenir du cœur d'agglomération autour d'une stratégie de cohérence et de complémentarité

- *Le projet du PSMV propose de valoriser le maillage des espaces verts et publics plantés pour conforter un cadre de vie agréable.*

- B. Définir la vitalité urbaine du territoire autour de centre-bourgs confortés dans leur rôle

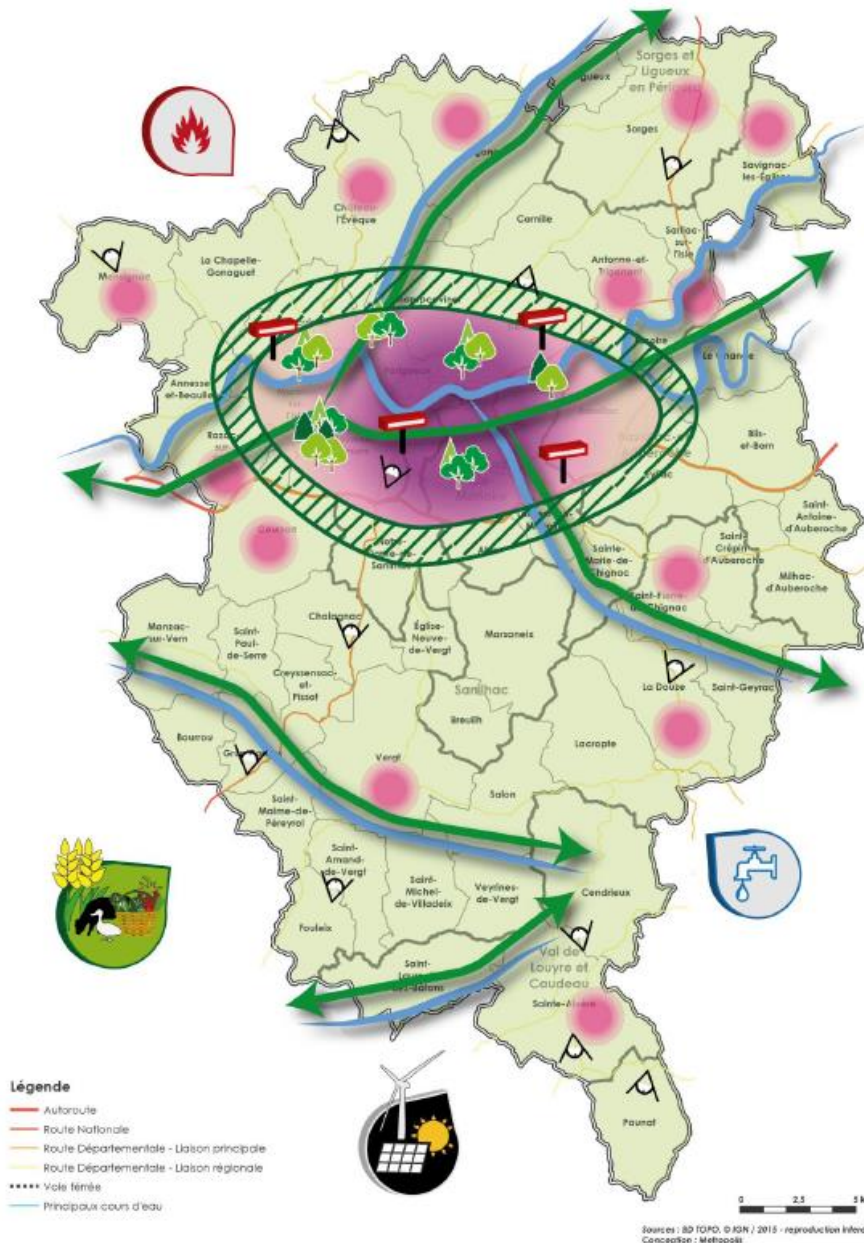
- *Le projet du PSMV met en place des règles pour le maintien de la mixité des fonctions et du commerce en centre-ville.*

### 4. Développer l'agglomération en s'appuyant sur une intermodalité efficiente

- A. Hiérarchiser le réseau de transport en commun

- B. Promouvoir les mobilités actives et alternatives à l'automobile sur le territoire

- *Le projet du PSMV intègre, dans les recommandations sur les espaces publics, le tracé du BHNS et les déplacements doux.*



### Maîtriser et intégrer le développement du Grand Périgueux

Valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et environnementale

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation en favorisant le renforcement des centralités locales

Conforter la chaîne de valeur de l'économie agricole :

- circuits-courts et agrobiologiques
- développement de pôles agro-alimentaires
- agriculture conventionnelle

Maintenir une agriculture de proximité urbaine en particulier dans les secteurs soumis à pression foncière

Trame Verte : préserver les continuités écologiques (boisées, humides, bocagères...)

(Re)Tisser une Trame Verte et Bleue urbaine : la nature en ville

Trame Bleue : préserver et mettre en valeur les écosystèmes d'eau supports de l'aménagement du territoire (tourisme, mobilités...)

Préserver les points de vue et panoramas

Qualifier et requalifier l'insertion urbaine

Limitier le développement urbain linéaire, requalifier les entrées de ville, assurer l'intégration paysagère et urbaine des constructions

S'inscrire dans un projet responsable face aux risques et nuisances connus

Encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Encadrer strictement l'urbanisation au sein du massif forestier face au risque incendie et assurer la gestion des interfaces ville/forêt

S'attacher au bon fonctionnement du réseau hydrographique :

- Préserver la fonctionnalité des cours d'eau
- Adapter le réseau d'assainissement collectif et de traitement des eaux pluviales
- Poursuivre la mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome
- Préserver les lieux de captage

Contribuer à la lutte contre le changement climatique

Poursuivre le développement des énergies renouvelables en portant une forte attention à l'intégration paysagère des installations de production

**3ème AXE : MAÎTRISER ET INTEGRER LE DEVELOPPEMENT****1. Valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et environnementale**

- A. S'inscrire dans un mode de développement plus vertueux en termes de consommation d'espaces par l'urbanisation
  - *Le projet du PSMV accompagne le renouvellement de la ville sur elle-même et le réinvestissement des logements vacants dans le respect des qualités patrimoniales du bâti.*
- B. Accompagner une agriculture productive de qualité dans une dimension de complémentarité et d'équilibre « urbain/rural »
- C. Faire de la richesse écologique et paysagère un patrimoine commun à préserver et à valoriser
  - *Le projet du PSMV décline localement la trame verte et bleue par la protection des jardins existants, la plantation des espaces publics autant que possible et le développement des surfaces perméables et végétalisées.*
- D. Un réseau hydrographique à préserver et valoriser
- E. Un patrimoine paysager à partager
  - *Le projet du PSMV va dans ce sens par la valorisation des bords de l'Ilse, des points de vue sur Puy Saint Front, depuis l'esplanade du Souvenir.*
- F. Le patrimoine local comme vecteur d'identité et de vitalité
  - *Le projet du PSMV s'articule avec les documents de gestion et de reconnaissance du patrimoine culturel dans et autour de la ville ancienne : AVAP notamment.*

**2. Qualifier et requalifier l'insertion urbaine****3. S'inscrire dans un projet responsable face aux risques et nuisances connus**

- A. Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels
- B. S'attacher au bon fonctionnement du réseau hydrographique
  - *Le projet du PSMV, par l'identification des espaces libres et de leur qualité, les règles sur ces espaces et les espaces publics, s'attache à limiter l'artificialisation des sols et à réaliser de plantations de pleine terre.*
- C. Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation
- D. Maîtriser la gestion des déchets

**4. Intégrer le Grand Périgueux dans l'objectif de transition énergétique**

- A. Accélérer la production d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale
- B. Limiter les émissions de gaz à effet de serre, la consommation énergétique et l'adaptation au changement climatique
  - *Le projet du PSMV prend en compte cette dimension et propose des règles d'intégration d'énergies renouvelables et via ces fiches développement durable, ouvre à des solutions d'amélioration des performances énergétiques du bâti.*

## 9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme

Le projet urbain du PSMV du SPR de Périgueux est au cœur de projets de territoires plus vastes, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord avec lequel il doit être compatible.

### 9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de l'Isle en Périgord

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de l'Isle en Périgord a été prescrit le 6 octobre 2016. Il s'étend sur les 93 communes pour un territoire de 1943 km<sup>2</sup>.

Le PSMV doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO version mars 2021) en cours de finalisation et plus particulièrement avec l'axe 2. Celui-ci s'articule suivant les grandes orientations suivantes :

#### Axe 1 L'ARMATURE SUPPORT DE LA VITALITE DU TERRITOIRE

##### **Orientation 1 Les éléments cadres du projet d'accueil**

Objectif 1 Une dynamique démographique et résidentielle intégrant l'ensemble des territoires

##### **Orientation 2 Une armature indispensable à la dynamique et aux équilibres des trois composantes du territoire : agglomération, vallée, territoires ruraux**

Objectif 1 Reconnaître les composantes de l'armature pour assurer les équilibres et l'attractivité des territoires

Objectif 2 Inscrire le maillage territorial au sein des documents d'urbanisme

Objectif 3 Affirmer et faire reconnaître l'armature dans le cadre de l'aménagement sanitaire du territoire

Objectif 4 Affirmer et faire reconnaître l'armature dans le cadre de l'aménagement éducatif du territoire

Objectif 5 Déployer les services de proximité à la population en prenant appui sur l'armature

Objectif 6 Prendre appui sur l'habitat pour redynamiser l'armature et promouvoir de nouveaux équilibres

#### AXE 2 LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE, LE SOCLE DU CADRE DE VIE

##### **Orientation 1 La qualité du cadre de vie gage de bonnes conditions d'accueil**

Objectif 1 Reconquérir les centres

Objectif 2 Consolider l'organisation urbaine aux portes des pôles

Objectif 3 Réguler la diffusion urbaine et les tensions qu'elle opère

Objectif 4 Maintenir une campagne habitée et vivante

##### **Orientation 2 Les motifs paysagers et patrimoniaux, vecteurs de transmission et de valorisation de l'image du Pays de l'Isle en Périgord**

Objectif 1 Faire reconnaître par le projet de territoire ce que racontent les paysages

Objectif 2 Décliner des principes de valorisation pour chaque entité du territoire

#### AXE 3 L'ECONOMIE AU CŒUR DE L'ATTRACTIVITE ET DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

##### **Orientation 1 La mobilité et le numérique clés du développement et de l'égalité territoriale, points d'appui de la transition énergétique du territoire**

Objectif 1 Inscrire le territoire dans la transition numérique



Objectif 2 Améliorer les liaisons routières nord/sud

Objectif 3 S'appuyer sur un axe ferroviaire à haut niveau de service

Objectif 4 Engager les contournements

Objectif 5 Développer l'offre de transports en commun et l'intermodalité en prenant appui sur les éléments structurants du territoire

Objectif 6 Répondre aux défis de la mobilité dans les territoires ruraux

### **Orientation 2 Le foncier économique au cœur du développement du territoire**

Objectif 1 Ajuster et qualifier l'attractivité du foncier dédié aux activités

Objectif 2 Affirmer des pôles économiques étendards à l'échelle du territoire et promouvoir la montée en gamme des sites d'activité économique

Objectif 3 Accompagner l'économie dans les secteurs ruraux

### **Orientation 3 Commerces et artisanat : la régulation des équilibres**

Objectif 1 Réguler à large échelle l'organisation de l'offre commerciale pour respecter les équilibres d'ensemble du Pays de l'Isle en Périgord

Objectif 2 Refaire des centres vivants et attractifs

Objectif 3 Accompagner la transition des métiers

### **Orientation 4 L'agriculture réinscrite dans le territoire**

Objectif 1 Préserver les espaces agricoles au sein des différents terroirs

Objectif 2 Accompagner les mouvements d'installation et de réamorçage d'activités dans les différents terroirs

Objectif 3 Amplifier l'essor et la structuration de l'agriculture de proximité

### **Orientation 5 La forêt, poumon du territoire**

Objectif 1 Développer la gestion forestière et promouvoir une exploitation raisonnée des massifs forestiers

Objectif 2 Activer les débouchés pour le bois de construction et le bois énergie

### **Orientation 6 Le tourisme, relais de vitalité pour le territoire**

Objectif 1 Valoriser et mettre en lien les ressources patrimoniales d'un tourisme local

Objectif 2 Définir une offre de courts séjours

Objectif 3 Renforcer la digitalisation dans les moyens de communication

## **AXE 4 INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE 66**

### **Orientation 1 Préserver les équilibres environnementaux et valoriser durablement les ressources naturelles**

Objectif 1 Anticiper et maîtriser les risques naturels

Objectif 2 Préserver les ressources en eau, entre équilibres des usages et pratiques raisonnées

Objectif 3 Promouvoir une agriculture de proximité respectueuse des ressources naturelles

Objectif 4 Promouvoir une forêt diversifiée, entretenue ou régénérée

Objectif 5 Préserver et restaurer la TVB

Objectif 6 Prévenir et gérer les déchets

### **Orientation 2 Intensifier la transition énergétique comme levier d'attractivité du territoire**

Objectif 1 Développer les mobilités durables

Objectif 2 Rénover le bâti et réduire les dépenses énergétiques

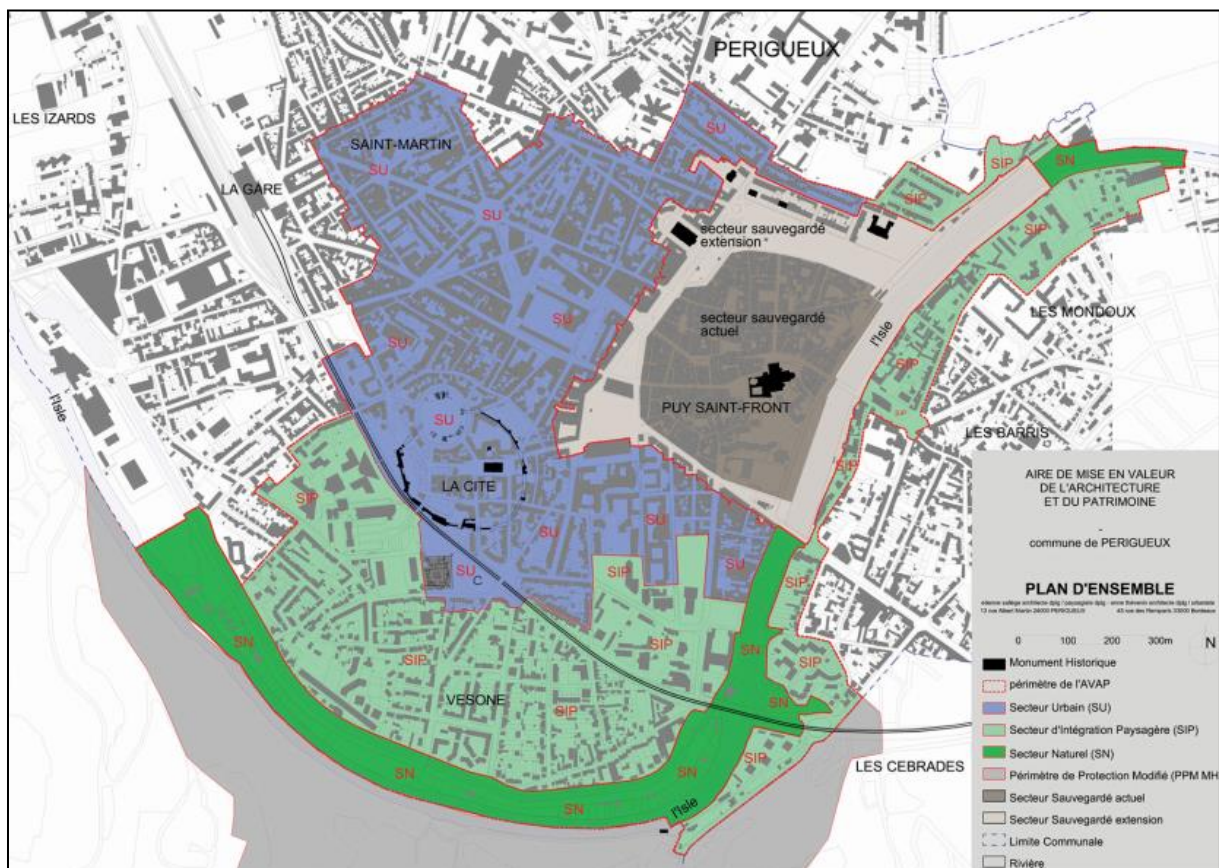
Objectif 3 Développer les énergies renouvelables

### 9.2.2 Le PSMV, composante centrale du SPR

Le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est au cœur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Périgueux. Son extension, au-delà du Secteur Sauvegardé initial, s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), approuvé en janvier 2017, qui englobe les parties du SPR non recouvertes par le PSMV.

Le périmètre du PSMV s'inscrit ainsi dans une cohérence patrimoniale étendue aux centres historiques de Périgueux, de la ville antique à la Cité, des faubourgs médiévaux aux extensions dans le méandre de l'Isle et l'Isle elle-même.

Ceci pousse nécessairement à porter un regard au-delà des limites seules du PSMV pour mener une approche transversale et cohérente avec le projet de conservation et de valorisation du patrimoine de Périgueux.



Le Site Patrimonial Remarquable : emboîtement du PVAP et du PSMV, Rapport de Présentation de l'AVAP de Périgueux, janvier 2017

### 9.2.3 Le PSMV et le PLH D du grand Périgueux

Le Programme local de l'habitat durable de 2017-2022, remplacé par le volet habitation du PLUi(2020-2032) définit trois grandes orientations stratégiques :

Axe 1 : Améliorer l'attractivité du Grand Périgueux, de ses centralités et la qualité du parc de logements anciens

Axe 2 : Faciliter les parcours résidentiels dans le parc privé et le parc social

Axe 3 : Répondre aux besoins spécifiques

Le projet de PSMV, répond à l'axe 1, en permettant d'améliorer le bâti et les logements, en protégeant les grands logements et en proposant des règles sur la mutualisation possible.

Commune	Nouveaux ménages 2017-2022					
	Logements neufs 2017-2022			Captation du parc		Total nouveaux ménages en 6 ans
	Nombre sur 6 ans	Nombre moyen annuel	Répartition géographique	Logements vacants	Résidences secondaires	
<b>Ville-centre</b>						
Périgueux	870	145	22%	320	11	1 201
<b>Communes SRU</b>						
Boulazac Isle Manoire	562	94	14%	25	5	592
Chancelade	120	20	3%	15	2	137
Coulounieix-Chamiers	180	30	4%	15	2	197
Trélissac	360	60	9%	20	2	382
<b>TOTAL</b>	<b>1 222</b>	<b>204</b>	<b>30%</b>	<b>75</b>	<b>11</b>	<b>1 308</b>
<b>Possibles communes SRU</b>						
Bassillac et Auberoche	204	34	5%	22	14	240
Champcevinel	180	30	4%	10	2	192
Marsac-sur-l'Isle	300	50	7%	10	1	311
Sanilhac	225	38	6%	15	6	246
<b>TOTAL</b>	<b>909</b>	<b>152</b>	<b>23%</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>989</b>
<b>Communes rurales avec transport en commun urbain</b>						
Annesse-et-Beaulieu	36	6	1%	2	3	41
Antonne-et-Trigonant	39	7	1%	2	3	44
Château-l'Évêque	66	11	2%	31	3	100
Coursac	96	16	2%	1	3	100
Escoire	6	1	0,1%	0	3	9
La Chapelle-Gonaguet	48	8	1%	1	3	52
Razac-sur-l'Isle	90	15	2%	3	3	96
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>64</b>	<b>9%</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>442</b>
<b>Communes rurales sans transport en commun urbain</b>						

Objectifs globaux affichés dans le document de synthèse du PLH D du Grand Périgueux 2017-2022



## 10 Le relais des autres outils opérationnels pour la mise en œuvre du projet urbain du PSMV

La commune de Périgueux et le Grand Périgueux, sont engagés dans une série d'action qui répondent aux enjeux du PSMV.

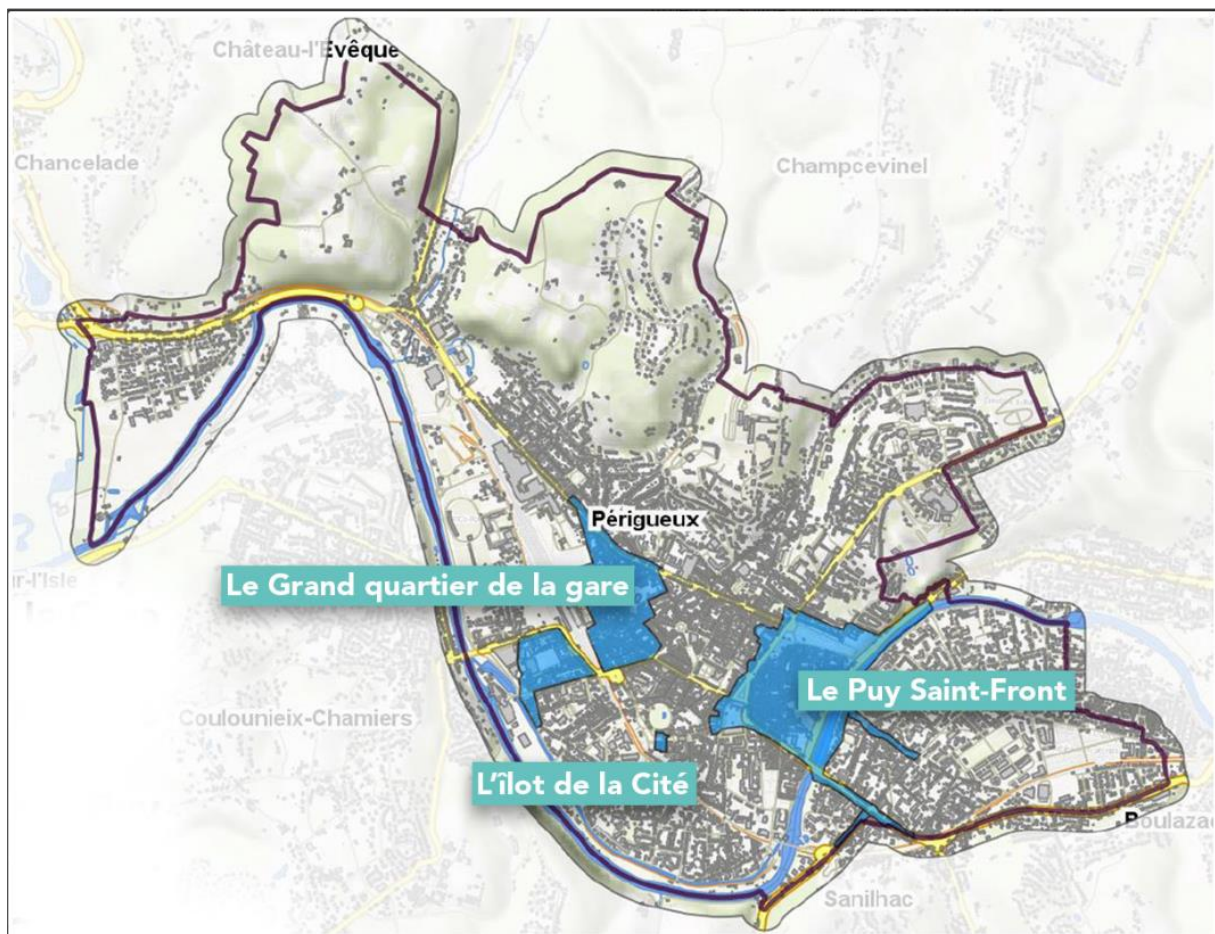
Ceux-ci ont pour principale vocation de permettre le maintien de logements dans la cité, axe majeur du projet urbain du PSMV :

### L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH RU) du Grand Périgueux « Amelia2 » 2019/2023

A la date de rédaction de ce rapport, l'OPAH RU est en cours sur la communauté de communes. Des aides spécifiques en plus peuvent être accordées par la ville sur des secteurs prioritaires dont Puy-Saint-Front, la gare. Le règlement de PSMV permettra d'encadrer les éventuelles interventions dans son périmètre.

Parmi ses aides spécifiques des quartiers prioritaires, on note :

- Prime primo-accédant à la propriété de logements vacants
- Prime de récréation d'accès aux étages au-dessus de commerces
- Prime de ravalement de devantures commerciales :
- Prime de ravalement de façades



Carte et repérage des secteurs prioritaires, site ville de Périgueux, Amelia2 : programme d'amélioration de l'habitat



## Le droit de préemption sur les baux commerciaux

Un Droit de Préemption sur les baux commerciaux a été établi dans le périmètre du PSMV et sur les axes en continuité recouverts par le PVAP. Son objectif est de maîtriser la typologie des implantations commerciales.

## Action cœur de ville – Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

La commune de Périgueux est engagée dans le programme Action cœur de ville. Son ORT est traduite dans une stratégie du projet de territoire déclinée en 4 grands axes :

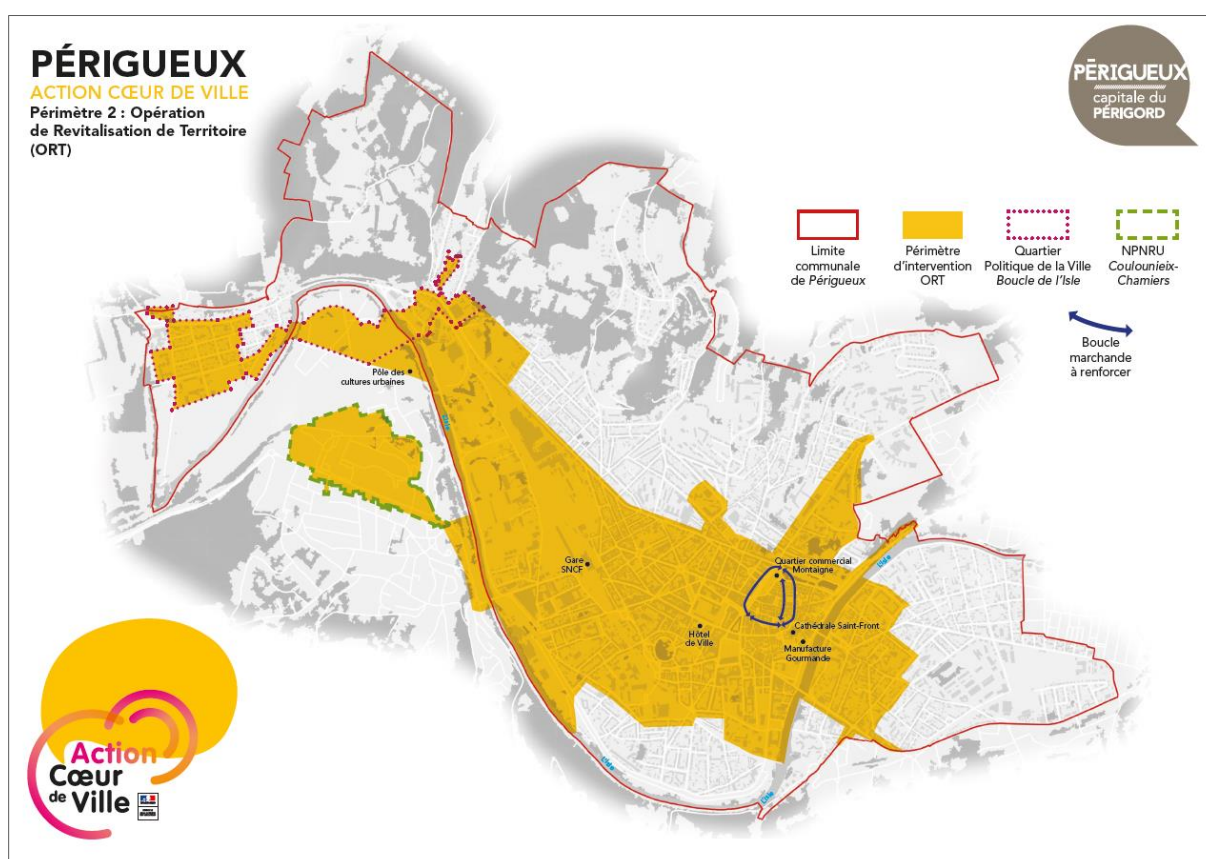
Axe 1 : De la réhabilitation à la restauration -vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 3 : Vers un cœur de ville accessible, pacifié et connecté

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, les espaces publics et le patrimoine pour renforcer l'attractivité du grand-centre-ville.

Les axes du projet urbain du PSMB rejoignent les axes de la stratégie de l'ORT. Le périmètre du PSMV est totalement inclus dans le périmètre de l'ORT. Le PSMV est cité comme un outil réglementaire, notamment sur l'axe 4 qui permet de mettre en place le projet Action Cœur de ville, en permettant la conservation et la valorisation de ce patrimoine bâti tout en facilitant la réalisation des futurs projets portés par la collectivité.



Carte du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire

## 11 Les incidences du PSMV sur l'environnement

### 11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV

Les différents documents d'urbanisme existants amènent un certain nombre de constats qui ne figuraient pas forcément dans le projet existant et notamment :

- la nécessité d'explorer la question de la réhabilitation et la façon dont elle peut s'inscrire dans une démarche de conservation et de mise en valeur du patrimoine
- la possibilité de recourir aux énergies renouvelables
- la nécessité d'intégrer les problématiques de pollution et de risques naturels.

Dans un objectif de compatibilité de l'ensemble de ces documents, les prescriptions proposées dans le cadre du PSMV devront notamment :

- intégrer la contrainte de gestion des eaux pluviales, notamment dans la préservation des espaces non minéralisés et la sélection des revêtements de sols (le passage en réseau séparatif pourra être l'occasion de réduire l'imperméabilisation tout en harmonisant le traitement des espaces publics)
- permettre de réduire les consommations en matière d'énergie et de ressources naturelles : que ce soit au niveau des espaces publics (gestion économe de l'éclairage, de l'arrosage, ...) et des espaces privés (limiter les surfaces déperditives, pleines ou vitrées, gérer les eaux pluviales)
- envisager l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, biomasse).

### 11.2 Le PPRI et le PSMV

#### Risque inondation et autres risques liés à l'eau

La ville de Périgueux est soumise à un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), il date de février 2000. L'extension du PSMV jusqu'aux berges de l'Isle intègre à ce dernier, des zones inconstructibles (en rouge) qui correspondent aux quais.

La zone est soumise à un aléa inondation, mais aussi à l'aléa « remontée de nappe ».

Pour mettre en place un système de prévision du phénomène le BRGM suggère d'observer méthodiquement les niveaux de l'eau des nappes superficielles.

D'autre part, la zone est soumise au phénomène de ruissellement des eaux pluviales (au niveau des quartiers en marge des collines calcaires). En raison des fortes pentes, de la nature du sol et de l'imperméabilisation de surfaces de plus en plus importantes, le ruissellement provoque des dégâts et des pollutions, notamment celle de l'Isle.

Le PSMV à travers son document graphique et règlement écrit préserve des espaces de pleine terre et des fronts de taille. Le règlement écrit, au VIII-Règles générales, rappelle les « conditions particulières à la prévention des risques ».

### 11.3 Les fiches développement durable

L'élaboration des fiches développement durable a pour objectif d'explicitier un certain nombre de problématiques : d'effectuer des constats à différentes échelles, d'en dégager des enjeux, de proposer des améliorations possibles et de définir les indicateurs de suivi de ces thématiques.

Les questions abordées sont tout à la fois en lien avec les diagnostics effectués sur les documents d'urbanisme existants à des échelles variées et les spécificités de Périgueux.

Ces fiches abordent les sujets suivants :

- Fiche n° 1 : la place du végétal
- Fiche n° 2 : la place de l'eau
- Fiche n° 3 : l'Isle et ses berges
- Fiche n°4 : caractéristiques du bâti ancien en pierre
- Fiche n°5 : spécificités du bâti ancien en pans de bois
- Fiche n°6 : amélioration du patrimoine bâti ancien
- Fiche n°7 : les confort intérieurs
- Fiche n°8 : le bâti dans la ville
- Fiche n°9 : gestion des déchets
- Fiche n°10 : énergies renouvelables

Les propositions majeures portent sur :

- Une valorisation de la végétalisation, passant par une sélection des sujets (que ce soit dans les espaces publics, boulevards et places plantées, dans les cours et jardins privées ou publics, les berges de l'Isle).
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols, passant également par une sélection cette fois-ci des matériaux mis en œuvre.
- Une canalisation des eaux pluviales et une réflexion à mener sur son stockage et ses usages.
- Un renforcement des continuités écologiques entre l'Isle et les quartiers du PSMV et le maillage des déplacements doux.
- Une réflexion sur l'isolation des surfaces les plus déperditives du bâti en priorité, la sélection de matériaux perspirants, compatibles avec les matériaux en place (pierre, pan de bois) et cohérents avec les éléments patrimoniaux à préserver.
- Une limitation de l'imperméabilisation de la pierre et une attention portée à la ventilation des immeubles pour maintenir l'hygrométrie naturelle du bâti.
- Une amélioration des confort (en termes de qualité de l'air, de thermique, d'acoustique) par le maintien ou l'amélioration de dispositions constructives existantes (conservation de volets pleins, doublement des fenêtres existantes).
- Une amélioration de l'habitabilité par le maintien ou l'amélioration des dispositions pour l'apport de lumière, le dégagement et l'entretien des espaces libres en cours et jardins pour créer des îlots de fraîcheur.
- Une réflexion sur la gestion des déchets (intégration de locaux dédiés en rez-de-chaussée des immeubles quand cela est possible, composteur dans les cours et jardins).
- Un recours aux énergies renouvelables, passant à minima par l'exploration de systèmes passifs.

Ces dernières doivent être examinées sous le spectre de la préservation du patrimoine pour trouver dans le règlement des applications concrètes mais respectueuses de l'existant.

## 11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV

Le présent règlement écrit et le document graphique du PSMV, intègrent de nombreux thèmes environnementaux. Il aura une incidence positive sur plusieurs plans.

### 11.4.1 La consommation d'espaces et la biodiversité

#### La consommation d'espaces

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur protègent de très nombreux espaces libres (non constructibles) et maintien l'équilibre du tissu urbain.

Les formes urbaines héritées de l'histoire sont protégées par le PSMV à travers les règles de protection des immeubles (gabarit, hauteur), les règles sur les constructions nouvelles, les règles d'emprise des constructions possibles. Elles conjuguent une bonne densité bâtie à des qualités d'habitabilité (intimité, ensoleillement, aération...).

#### Espaces verts et biodiversité

Il est repéré sur le document graphique du PSMV plusieurs catégories d'espaces libres et des plantations et plus précisément, des parcelles « *parc ou jardin de pleine terre* » et parcelles « *espaces verts à créer ou à requalifier* », sur la partie nord et ouest du PSMV en rapport avec l'Isle, « *des séquences, composition ou ordonnance végétale d'ensemble* » au niveau des boulevards et des petites places du centre ancien. Ces espaces et plantations d'ensemble, permettent de poursuivre des continuités végétales, en lien avec les berges de l'Isle.

Les règles vont dans le sens de maintenir ces espaces libres de constructions, de maintenir des sols perméables, de mettre en valeur les continuités végétales, de conserver les éléments extérieurs particuliers identifiés, à valeur patrimoniale, et de préserver et renouveler les plantations existantes dont les arbres remarquables ou ordonnances végétales repérés sur le plan du PSMV.

En parallèle, une attention particulière est portée à la conservation de ces espaces libres à travers les règles :

- sur les constructions dans les parcs et jardins, les espaces libres à dominante végétale, l'emprise maximale étant limitée à 10% de la surface de l'espace libre,
- la reconstruction d'un immeuble non protégé, l'emprise bâtie étant inférieure ou égale à l'emprise existante,
- les constructions nouvelles possibles dans l'emprise maximum portée au plan.

Ces dispositions permettent tout à la fois de limiter l'imperméabilisation et de préserver la diversité des milieux.

Elles favorisent également le maintien de la biodiversité.

En parallèle, un certain nombre de parcelles sont repérées au document graphique « *cour ou autre espace libre à dominante minérale* » ; Une attention particulière est portée à la conservation de surfaces perméables sur ces espaces, la limitation des extensions possibles, la conservation des arbres existants. Ces espaces offrent en effet, en relais des espaces publics plantés, des possibilités de créer ou améliorer des cœurs d'îlot de fraîcheur et de préserver la diversité des milieux.



La conservation encouragée des fronts rocheux sur la partie nord de la ville concourt à la préservation des espèces (chauve-souris notamment).

### **Conclusion**

**La protection des espaces libres et des végétaux, des berges de l'Isle, qui participent à la trame verte et bleue des espaces entourant le PSMV, limite la consommation de l'espace et favorise la biodiversité dans le centre de la Périgieuse et ses boulevards.**

## **11.4.2 Le paysage et le patrimoine bâti pour un cadre de vie amélioré**

### **Le paysage**

L'un des enjeux forts du PSMV est bien la mise en valeur des paysages. C'est dans ce sens que sont rédigés le Projet Urbain et les recommandations sur la mise en valeur des espaces publics.

Il s'agit de retrouver une conception plus globale à l'échelle de Périgueux et de ses espaces publics et les articulations avec l'Isle et avec les autres quartiers de la ville et de valoriser les espaces publics emblématiques de la ville ancienne, d'améliorer les paysages urbains en limitant l'impact des réseaux et en maintenant les vues vers le clocher de la cathédrale et préconiser la construction d'édifices nouveaux dans la continuité bâtie et dans le respect du velum urbain et du rapport entre gabarit de la maison/ gabarit émergeant du clocher et ou tour escalier des maisons Renaissance.

La protection de l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres, la protection des jardins et des plantations et leur continuité, la protection des murs de clôture, vont dans le sens d'améliorer les paysages du PSMV et ses qualités.

### **Le patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti protégé constitue un bien précieux sur le plan environnemental par sa pérennité, ses matériaux sains et ses qualités intrinsèques.

Le PSMV a mis en place une protection hiérarchisée de ce bâti qui prend en compte toutes les périodes de construction, les types architecturaux et en définitive protège une grande partie des constructions qui constituent la richesse de Périgueux en termes de culture et d'art de bâtir.

La sauvegarde de ces édifices, de leur architecture, de leur dispositif allié à la trame urbaine continue, est respectueuse de l'environnement grâce à leur qualité en termes de performances énergétiques qui peuvent être améliorées, leur pérennité, leur capacité à évoluer de façon intelligente et en cohérence avec leur intérêt patrimonial intérieur et extérieur.

### **Conclusion**

**La fonction initiale du PSMV est de sauvegarder et de mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti d'intérêt patrimonial.**

**La constitution du fichier immeuble et l'élargissement des connaissances sur les édifices, l'étude des espaces publics et le projet urbain sont les supports à cet objectif.**

### 11.4.3 La qualité de l'air et la consommation d'énergie

#### Dans le domaine de l'habitat

Le maintien des espaces libres sur lesquels les façades arrières, prennent le jour et le soleil (selon l'orientation), le maintien des plans traversants qui permettent l'aération des logements et une gestion de la ventilation l'été, l'utilisation de matériaux sains et une bonne ventilation, contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air dans les logements.

Afin d'agir sur la consommation d'énergie, une étude plus fine a été menée et des fiches développement durable réalisées sur l'amélioration du patrimoine bâti, le bâti dans la ville, les confort intérieurs. Dans les propositions majeures on peut retenir :

- Une réflexion sur l'isolation des surfaces les plus déperditives du bâti en priorité, la sélection de matériaux perspirants, compatibles avec les matériaux en place et cohérents avec les éléments patrimoniaux à préserver
- Une limitation de l'imperméabilisation de la pierre et une attention portée à la ventilation des immeubles pour maintenir l'hygrométrie naturelle du bâti
- Une attention particulière pour améliorer les qualités de la construction à pans de bois
- Une amélioration des confort (en termes de qualité de l'air, de thermique, d'acoustique) par le maintien ou l'amélioration de dispositions constructives existantes (conservation de volets pleins, doublement des fenêtres existantes,)

Un recours aux énergies renouvelables, passant à minima par l'exploration de systèmes passifs.

Le règlement prévoit également que les travaux d'amélioration des performances énergétiques et environnementales soient réalisés de manière « pertinente et pérenne » en privilégiant les postes sur lesquels intervenir en priorité.

Il est prévu dans la mesure du possible l'isolation au niveau des combles, dont la ventilation doit être maintenue.

Il est également envisagé la « dépose - repose des lambris et cimaises murales » pour permettre la mise en œuvre d'un isolant mince luttant contre l'effet de paroi froide.

D'une manière générale, les travaux menés doivent être « réversibles », l'imperméabilisation des caves est par exemple proscrite ce qui permet de maintenir la porosité de la pierre et de ne pas perturber l'hygrométrie du bâti.

La question de la mise en œuvre de VMC est abordée, là encore assortie de prescriptions : comme l'utilisation dans la mesure du possible d'anciennes cheminées pour éviter la création de sorties disgracieuses en toiture.

La mise en place d'une climatisation est également envisagée si tant est qu'elle se fonde dans le traitement de la façade existante (« Les prises d'air et exutoires sont installés derrière des ouvertures existantes, équipées en façade de grilles ou d'un volet à persiennes »).

#### Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation de panneaux solaires « classiques » est interdite, il est proposé de recourir « aux technologies adaptées et innovantes : capteurs sous couverture ou ardoises solaires ».

A noter, un réseau de chaleur urbain (réseau de chaleur des deux rives) est déployé sur la ville. Le PSMV est peu desservi mais il pourrait être raccordé par l'extension possible depuis le Centre Culturel François Mitterrand, situé en limite sud.

#### Dans le domaine des déplacements et stationnement

Le PSMV a pour ambition de revaloriser l'habitat et l'habitabilité, la mixité des fonctions et la qualité des espaces par le renforcement des espaces partagés. Limiter les stationnements sur certains espaces emblématiques, contribue à diminuer l'impact routier.

L'objectif du PSMV est donc sur l'intra-muros de maintenir, favoriser et poursuivre l'accès par les modes de déplacements doux (marche à pied, vélos). Des règles spécifiques sont établies pour l'aménagement de local deux roues (vélos) dans les intérieurs des immeubles.

L'aménagement des espaces publics conforte la place aux déplacements doux par rapport à l'automobile et les sécurise, le maintien de cheminements piétons, contribue à diminuer les impacts et les nuisances de la circulation automobile (pollution atmosphérique, émission de gaz à effet de serre, nuisances sonores, occupation de l'espace public) à rééquilibrer les modes de déplacements et à dégager des espaces partagés.

A noter que Périgueux bénéficie de transports en commun. En septembre 2018, le réseau de bus Péribus a mis en service de nouvelles lignes réaménagées, une priorisation des bus sur le reste du trafic et une offre de parcs relais.

Le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) a pour ambition d'occasionner un report modal de 10% à l'horizon 2025 et 20% en 2030. La nouvelle ligne dessert le périmètre du PSMV par sa ceinture Sud, le cours Fénélon.

La Commune de Périgueux s'est engagée en 2012 dans le diagnostic et le Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE). Les problématiques de déplacement de tous les publics ont été prises en compte et notamment celles des enfants aux abords des établissements scolaires, celles des touristes pour l'accès aux places et rues commerçantes, celles des personnes âgées et celles des associations.

De plus l'Office de Tourisme a obtenu le label Tourisme et Handicap pour les quatre fenêtres (visuel, auditif, mental, moteur) en novembre 2010. Un circuit dédié aux personnes à mobilité réduite est proposé au cœur du centre ancien.

Le périmètre du PSMV, du fait de sa topographie et de l'ancienneté de certains aménagements, présente encore des parcours difficilement accessibles. La priorité des aménagements est mise sur les rues du circuit touriste/handicapé, sur les voiries desservant les établissements de soin et les établissements scolaires et sur les voiries desservant un Etablissement Recevant du Public (ERP) public.

## **Conclusion**

**La recherche des économies d'énergie liée à une prise de conscience environnementale du fait de la diminution des ressources fossiles et au coût plus élevé de l'énergie conduit à améliorer l'isolation de l'habitat et à diminuer la circulation en centre-ville pour assurer une meilleure qualité de vie aux habitants du PSMV.**

**Le comportement « écologique » des habitants pour occuper leur édifice, le restaurer est également un point essentiel à ne pas négliger afin d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.**

**La réflexion sur le déplacements et stationnement est menée et projetée à l'échelle de l'intercommunalité, via d'autres études, en lien des projets de requalification d'espaces publics et entrée de ville urbaine tel que le cours Fénélon.**

#### **11.4.4 La ressource en eau**

##### **Matérialité des sols, gestion des eaux pluviales**

Au niveau des espaces publics, le présent règlement prévoit l'enfouissement des réseaux notamment électriques. Les réfections de voirie pourront être l'occasion de vérifier l'état général des réseaux enterrés.

Il est précisé que « les niveaux de sols suivent le terrain naturel et respectent les seuils anciens. ». Des matériaux sont proposés, et notamment : la « pierre (pavé, dallage), de provenance locale », les « matériaux type stabilisé, gravier... », ou « tout autre matériau compatible avec la nature du lieu, les contraintes techniques et les conditions d'accessibilité ».

Cette prescription rejoint la question de l'accessibilité et de la praticabilité des espaces publics, il est également précisé que les matériaux employés doivent permettre que les espaces soient « différenciables pour les usagers, qu'il s'agisse d'un espace destiné aux véhicules et/ou aux piétons ».

Il est également spécifié qu'au « titre du développement durable, les revêtements de sol et pavages sont aménagés sur lit de sable ou tout type de mise en œuvre y compris la fondation, afin d'assurer la perméance et la perméabilité des sols à la vapeur d'eau ». Ces dispositions doivent « permettre le développement possible d'une végétation en strate basse (mousse, lichens, flore muricole...) participant à la végétalisation des rues et des places ».

Il est bien précisé, que ce soit pour les projets publics ou privés, que dans « dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée ». Il peut être noté que cette disposition est obligatoire, quelle que soit la localisation d'un projet de construction.

##### **Gestion des eaux usées**

Les eaux usées de la Ville de Périgueux sont traitées par la station d'épuration de Saltgourde, située sur la commune de Marsac-sur-l'Isle. Cette station est de type physico-chimique et a une capacité de 48 333 eq/hab. Le bilan épuratoire de la station est satisfaisant mais elle rejette encore des nitrates. La station d'épuration connaît depuis le 20 juillet 2020 et pour une durée de 26 mois, différents travaux : réhabilitation et extension du traitement de l'azote, optimisation du circuit d'aération.

##### **Etat du réseau hydrographique**

Un schéma départemental des rivières de Dordogne a été établi en 2009, il s'inscrit dans le cadre du SDAGE Adour Garonne 2010/2015. Il déplorait un état moyen des cours d'eau du département. Le SDAGE 2016/2021 fait état de zones à objectifs plus stricts et de zones à protéger sur le secteur : les défis sont encore nombreux.

##### **Protection de captages et des eaux superficielles et consommation humaine**

L'agglomération de Périgueux est alimentée au moyen de deux sources captées : celle de l'Abîme et du Cluzeau. Ce sont des résurgences provenant des formations karstiques des calcaires du Turonien. Leurs débits respectifs sont de 750 et 550 m<sup>3</sup>/het le débit d'étiage global est de 20 000 m<sup>3</sup>/jour.

##### **Conclusion**

**Le réseau et les traitements s'améliorent progressivement.**



### **11.4.5 Les risques naturels et technologiques et les nuisances sonores**

#### **Risque inondation et autres risques liés à l'eau**

Périgueux est soumise à un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), il date de février 2018. L'extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur jusqu'aux berges de l'Isle intègre à ce dernier, des zones inconstructibles (en rouge).

La zone est soumise à un aléa inondation, mais aussi à l'aléa « remontée de nappe ». Les nappes circulent dans des roches meubles (constituées principalement de sables) et aucune couche imperméable

Ne les sépare de la surface du sol : elles réagissent très rapidement aux eaux de pluies qui s'infiltrent et les alimentent.

Pour mettre en place un système de prévision du phénomène le BRGM suggère d'observer méthodiquement les niveaux de l'eau des nappes superficielles.

D'autre part, la zone est soumise au phénomène de ruissellement des eaux pluviales (au niveau des quartiers en marge des collines calcaires). En raison des fortes pentes, de la nature du sol et de l'imperméabilisation de surfaces de plus en plus importantes, le ruissellement provoque des dégâts et des pollutions, notamment celle de l'Isle.

#### **Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles**

La Dordogne est fortement impactée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles : entre 1990 et 2000, 23 arrêtés interministériels de catastrophe naturelle ont été pris dans près de 65% des communes du département.

La quasi-totalité du territoire de Périgueux est concernée par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles de janvier 2014.

Le zonage réglementaire distingue trois zones : la zone rouge, très exposée (qui est inconstructible), la zone bleue, pour laquelle il est nécessaire de prendre des mesures de prévention, et la zone blanche a priori sans risque connu à ce jour. Le règlement précise les occupations et utilisations du sol interdites et celles autorisées sous conditions.

Le périmètre du PSMV est situé dans la zone bleue (risques moyens).

#### **Les risques technologiques**

Il n'y a pas à proprement parler de risque technologique spécifique à Périgueux.

Il ne subsiste quasiment pas d'exploitation industrielle et on ne dénombre aucune installation SEVESO, seulement quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (ICPE) et 82 soumises à déclaration (essentiellement pressing et garage).

#### **Les risques de transport de matière dangereuse**

Le PSMV n'est pas concerné par ces risques.

#### **Amélioration des confort, limitation des pollutions sonores et visuelles**

Le PSMV est impacté par des nuisances sonores des infrastructures routières et autoroutières suivant l'arrêté préfectoral du 12 février 2008 - Secteurs affectés arrêtés en application de l'article L571-10 du code de l'environnement - Décret du 24 mars 2006

Périgueux est dotée d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), il souligne principalement la corrélation entre voies de stationnement et nuisances sonores. Plusieurs voies classées se situent en périphérie ou dans le PSMV.

L'instauration de « zones de calme » n'a pas été identifiée comme un enjeu en matière de lutte contre le bruit sur la commune.

Les recommandations sur les espaces publics de la ville vont dans le sens de les valoriser et de réduire la vitesse et son impact sonore.

Des problèmes de pollution lumineuse sont aujourd'hui de plus en plus mis en évidence. Ils ont des conséquences sur la santé humaine, aussi bien que sur la faune, la flore ou les dépenses énergétiques (problématique à laquelle est consacré l'article 41 de la loi Grenelle 1).

Périgueux réfléchit à la réduction de ses consommations en éclairage public sans dégrader la qualité d'éclairage. Les sources lumineuses classiques et énergivores sont progressivement remplacées par des leds.

Un travail sur les feux de signalisation a déjà permis de réduire de 19 % les consommations. En parallèle, un RLP (Règlement Local de Publicité) est en cours d'élaboration, l'objectif étant de raisonner le développement des enseignes lumineuses et écrans LED.

De même, le PSMV a pour ambition de revaloriser l'habitat y compris prendre en compte l'isolation des menuiseries avec des solutions compatibles avec la qualité architecturale, le maintien des contrevents (isolation, lutte contre les pollutions lumineuses), encadrer la mise en lumière des devantures afin de limiter la pollution visuelle et à favoriser les économies d'énergie (par utilisation de LED).

### **La pollution de l'air**

La pollution de l'air peut avoir des causes variées : trafic routier, émissions liées aux usages domestiques. Les concentrations observées sont indissociables du trafic automobile, sa régulation est un réel enjeu.

La lutte contre la pollution de l'air est de la compétence de la Communauté de Communes depuis 2000, elle a adhéré à l'association de surveillance de la qualité de l'AIR en Aquitaine (AIRAQ). Des mesures sont effectuées depuis février 2002 rue Paul Louis Courier.

D'après l'état initial de l'environnement du PLUi, le PSMV est impacté par les émissions des gaz à effet de serre et la qualité de l'air avec des niveaux élevés, sur le centre-ville (avenue du Maréchal Foch, place Bugeaud).

Si le PSMV ne peut agir directement, il va dans le sens d'améliorer l'aménagement des espaces publics, promeut les déplacements doux, favorise l'amélioration thermique des bâtiments en cohérence avec les structures et matériaux, et prescrit le renouvellement des arbres isolés et en alignement (piège à carbone).

On pourra signaler ici les différents travaux ayant pour but de réduire la circulation, ou pouvant influencer sur ce phénomène : la réorganisation du réseau de bus, une réflexion à l'échelle du Grand Périgueux sur une ligne de BHNS (Bus à Haut Niveau de Services)

### **Conclusion**

**Le secteur du PSMV n'est pas concerné par les risques technologiques, mais très fortement impacté par le risque mouvement de terrain.**

**Les dispositions sur les espaces publics et les déplacements proposées dans le PSMV vont dans le sens de diminuer les nuisances sonores et visuelles.**

### 11.4.6 La gestion des déchets

#### Les ordures ménagères

Le PSMV ne réglemente pas la gestion des déchets dans le logement. Cette question est gérée au cas par cas.

Dans les immeubles collectifs, la question de la création de locaux ventilés permettant notamment le stockage des déchets, est prévue pour peu qu'il respecte les « éléments d'architecture intérieure à conserver ».

Compte tenu des contraintes liées au tissu de rues étroites du centre-ville, un dispositif particulier de collecte des déchets est mis en place dans le périmètre du PSMV : l'implantation de bornes enterrées pour les ordures ménagères, la collecte sélective et le verre permet de limiter l'impact des bacs individuels et les dépôts sauvages sur la voie publique.

#### Conclusion

**Le PSMV n'a pas d'influence directe sur la gestion des déchets mise en œuvre sur Périgueux.**

**Néanmoins, le PSMV est exigeant en matière de mobilier urbain et d'intégration afin d'assurer la qualité de l'espace public. Il met aussi en place des règles pour l'intégration de locaux ventilés dédiés aux déchets domestiques, dans les immeubles.**

**Le règlement embrasse donc de manière bien plus générale les questions environnementales et envisage des mesures concrètes en faveur de l'environnement.**