

DELIBERATION DD2023_106

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 22 septembre 2023

LE 28 septembre 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	62
Votants	77
Pouvoirs	15

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

REQUALIFICATION DE L'ILOT CHAMPARNAUD

PRESENTS :

M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, M. MALLET, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. GASCHARD, M. NOYER, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, M. PERIER, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. TALLET, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU

POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à Mme MONTEIL-MAYAUD
M. CIPIERRE donne pouvoir à Mme ESCLAFFER
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M DENIS donne pouvoir à M. CHANSARD
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
M. GUILLEMOT donne pouvoir à Mme SARLANDE
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme DOAT donne pouvoir à M. LAVITOLA
Mme FAVARD donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS
M. MARSAC donne pouvoir à Mme DUVERNEUIL
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM

REQUALIFICATION DE L'ILOT CHAMPARNAUD

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que depuis plusieurs années, le Grand Périgueux a axé son action autour de la gare de Périgueux dans le cadre de ses compétences en matière de mobilité et d'économie.

Qu'ainsi, le quartier a vu réaliser les aménagements suivants :

- Création du tronçon n°2 du Bus à Haut Niveau de Service sur l'avenue du Maréchal Juin avec la création de voies dédiées aux bus et d'aménagements cyclables.
- La création du Pôle d'Échange Multimodal à l'arrière de la gare en lien direct avec le Bus à Haut Niveau de Service.
- La viabilisation du Quartier d'Affaires afin de permettre la cession des îlots.
- La construction de l'Espace Aliénor qui accueille différents services à la population.
- La construction de la passerelle de la gare de Périgueux et l'aménagement du parvis afin de permettre la desserte des quais et du réseau bus avec une accessibilité améliorée.

Que par ailleurs, le projet du Silôt, situé à proximité et facilement accessible par la voie verte, va être mis en œuvre dans l'année à venir.

Que de son côté, la Ville de Périgueux a engagé une opération de requalification du parc des sports et de loisirs situé à proximité.

Qu'en 2019, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a acquis une partie du site dit « Champarnaud » au bénéfice du Grand Périgueux dans l'optique d'y installer le nouveau dépôt de bus pour l'EPIC Périmouv'.

Que le site, d'une surface de 11 098 m², a été racheté par le Grand Périgueux en octobre 2022 et les bâtiments ont été partiellement démolis.

Considérant que depuis, les réglementations en matière de protection de l'environnement et de transition énergétique ont conduit le Grand Périgueux et son EPIC Périmouv' à se questionner sur les modalités de changement de carburant pour sa flotte de bus.

Qu'une étude comparative a été menée afin de regarder les possibilités en fonction de la disponibilité des énergies renouvelables sur le territoire.

Qu'ainsi, le conseil communautaire du 16 décembre 2021 a acté une transition vers un parc électrique, sans pour autant fermer la porte à d'autres énergies propres lorsqu'elles seront disponibles sur le territoire.

Que ce choix technique a cependant quelques contraintes qui ont conduit à revoir la surface nécessaire au remisage des bus :

- Les compagnies d'assurances imposent de laisser une place vide tous les 5 bus afin de limiter la propagation des incendies.
- Le positionnement des bornes de recharge des bus à moins de 15,00 m des limites séparatives nécessite la création des murs coupe-feu, difficilement compatibles avec les prescriptions relatives à la zone bleue du PPRI qui oblige à la circulation des eaux en cas de crue.

Considérant que par ailleurs, les besoins se sont élargis, transformant de mutualisation à l'échelle du Grand Périgueux. Il est ainsi envisagé d'accueillir les services suivants :

- En matière de vélos, le parc atteindra à la fin de l'année 2023 une flotte de 700 vélos, nécessitant de disposer de locaux en capacité de les accueillir lors des changements d'usagers et de disposer d'un stock de pièces détachées.
- Les ateliers Périmouv' pourront également assurer la maintenance des véhicules en autopartage. Deux premières expériences seront réalisées à l'automne 2023 dans les communes de Vergt et de Sorges et Ligueux en Périgord. D'autres points de service pourraient être déployés sur le territoire et en particulier sur le PEM côté avenue du Maréchal Juin.
- Un service de vélos en libre-service va être mis en œuvre dans les prochains mois sur les gares de Boulazac-Isle-Manoire et Périgueux, qui pourraient être déployés sur les autres haltes ferroviaires.
- La proximité avec l'espace Aliénor permettra d'internaliser l'entretien de la flotte des véhicules de services et potentiellement de proposer ce service aux autres entités présentes sur site.

Qu'ainsi, le site se positionnera en outil essentiel pour le fonctionnement des services de mobilités proposés par le Grand Périgueux, il sera **le CENTRE OPÉRATIONNEL DE LA MOBILITÉ**.

Considérant que devant la nécessité de disposer de plus de foncier pour mettre en œuvre ce projet, le Grand Périgueux s'est rapproché du propriétaire riverain pour connaître ses intentions.

Que si à ce jour les négociations sont toujours en cours, la volonté de ce dernier est bien de procéder à la vente de son site.

Que par ailleurs, les projets du club de rugby et le fait que la ville soit également propriétaire d'un terrain à proximité, ont amené à se questionner sur le devenir de l'ensemble du site et à son aménagement global.

Qu'il en ressort les réflexions suivantes :

- Le site est fortement imperméabilisé, alors qu'il est le dernier maillon de l'évacuation des eaux pluviales avant leur rejet dans la rivière. Il apparaît donc opportun de procéder à une réelle renaturation du secteur, permettant ainsi de faire entrer le secteur dans une nouvelle ère d'aménagement.
- Au delà du Centre Opérationnel de la Mobilité, le site pourrait être mis à profit pour y développer des activités économiques complémentaires à celles déjà présentes dans le secteur et celles accueillies dans le Quartier d'Affaires.
- Le plan crèche du Grand Périgueux prévoit la réhabilitation complète de la crèche des Arènes. Or, le foncier dédié à cet équipement est contraint au regard du nombre d'enfants accueillis, au détriment des espaces extérieurs.

Les projets en cours dans le quartier de la gare, portés à la fois par la Ville, le Grand Périgueux ainsi que des promoteurs privés vont amener de nouveaux emplois et de nouveaux habitants dans un secteur en renouveau. Il apparaît donc opportun d'envisager un déplacement de l'équipement vers le quartier de la gare.

Afin de pouvoir respecter les règles de portage du foncier pour la création des équipements réalisés par le Grand Périgueux, il pourrait être envisagé d'implanter une nouvelle crèche sur le terrain acquis par l'Établissement Public Foncier au profit de la Ville de Périgueux. Cet équipement permettrait ainsi de compléter la requalification de l'Îlot.

Considérant que les aménagements permettront le désenclavement uniquement desservi par la rue Alphée Mazieras en permettant la voiries.



Considérant que le projet de requalification globale de cet îlot fait l'objet d'une inscription au programme Action Cœur de Ville 2 et sera présenté sous la forme de 4 fiches actions cohérentes et complémentaires :

- La création de Centre Opérationnel de la Mobilité
- La renaturation et l'ouverture de l'îlot sur son environnement
- La création d'activités économiques complémentaires à celles du quartier de la gare
- La création d'une nouvelle crèche

Que toujours dans le cadre d'Action Cœur de Ville 2 sur la période 2024-2026, le projet a été retenu par le Banque des Territoires pour accompagner les maîtres d'ouvrage concernés, à savoir la ville de Périgueux et le Grand Périgueux, afin de les accompagner dans la mise en cohérence des projets pour permettre la reconquête de l'îlot et plus largement la poursuite de la requalification du quartier de la gare. Il est à noter qu'à l'échelle régionale, la Banque des Territoires a retenu à cette heure un seul autre projet à Poitiers.

Que ces actions permettent ainsi d'ancrer le territoire dans Action Cœur de Ville et la priorité nouvelle, dans le cadre du nouveau programme, donnée à la rénovation des quartiers de gare.

Qu'enfin, il est envisagé la labellisation Bas Carbone de cette opération, qui permettra non seulement d'apporter la preuve de l'atteinte des résultats envisagés mais également de pouvoir encore apporter au projet des améliorations en termes d'exemplarité environnementale.

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Périgueux est compétente en matière de planification et d'urbanisme, mais également en matière de mobilité, de petite enfance et de développement économique.

Qu'au vu des projets et des opportunités sur le secteur, il pourrait être envisagé la création d'un périmètre d'études.

Que le périmètre d'étude est une servitude d'urbanisme instaurée ans (si la réalisation du projet porté n'a pas été engagée dans le statuer sur toute demande d'autorisation de droit des sols qui ne serait pas compatible avec le projet de la collectivité ou rendrait plus onéreux les aménagements souhaités. Ainsi, le Grand Périgueux pourra s'opposer, via la Mairie, à tout projet qui empêcherait à l'avenir l'aménagement global de la zone, ou à en négocier les caractéristiques avant un éventuel accord.

Que le périmètre d'étude est régi par les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. L'application de ce dispositif fait intervenir le Président du Grand Périgueux, en tant qu'autorité compétente pour créer et annexer le périmètre au PLUi ; et le Maire, comme autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme et donc éventuellement surseoir à statuer.

Que le périmètre est créé et annexé au PLUi par simple arrêté du Président du Grand Périgueux. Il s'agit d'une procédure souple et pouvant être mise en œuvre rapidement, dès lors qu'une étude a été engagée sur le site.

Qu'il convient de préciser que chaque sursis à statuer, opposé par le Maire à une demande d'autorisation d'urbanisme, devra être motivé par le fait que l'opération ou la construction à laquelle le Grand Périgueux s'oppose, compromet ou rend plus onéreuse la réalisation de son projet d'aménagement.

Considérant que le législateur a par ailleurs conditionné la création d'un périmètre d'études à l'existence réelle d'un projet et de sa mise à l'étude. Ainsi, le projet d'aménagement et la mise à l'étude de l'opération d'aménagement doit avoir été pris en considération par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. Le code de l'urbanisme exige une délibération spécifique de « prise en considération ».

Que la présente délibération vaut donc décision de prise en considération du projet d'aménagement du site dit « Champarnaud » par le Grand Périgueux et de sa mise à l'étude, au titre de l'article R. 424-24 du code l'urbanisme, et devra être affichée et publiée selon ses termes.

Qu'il convient enfin de noter que ce périmètre d'études ouvre un droit de délaissement au bénéficiaire du pétitionnaire en cas de refus d'autorisation d'urbanisme sur son fondement.

Que le tracé exact du périmètre d'études, tel qu'il sera créé et annexé au PLUi par un arrêté du Président, est déterminé comme ci-dessous et joint à la présente délibération.

Que le périmètre d'intervention du Grand Périgueux pourra être plus restreint que le périmètre d'études. Dans un souci de cohérence et de complémentarité, dans le cadre de Action Cœur de Ville et de l'étude envisagée à une plus grande échelle via la Banque des Territoires, l'avancée du projet sera partagée avec les différents partenaires, et en particulier la ville de Périgueux.

Que plus particulièrement, les interventions sur les parcelles suivantes seront travaillées directement et étroitement avec la ville de Périgueux, puisqu'elle en est propriétaire :

- Parcelle AO n°4
- Parcelle AO n°98, qui devra permettre de dégager une emprise approximative de 3 500 m² à destination de l'implantation de la crèche.



LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Prend acte du projet d'aménagement de l'îlot Champarnaud ;
- Autorise le Président à poursuivre les négociations foncières avec les propriétaires concernés par le projet ;
- Valide la création d'un périmètre d'étude conformément au plan joint.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 27/10/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 27/10/2023	Périgueux, le 27/10/2023
	Le Président, Jacques AUZOU

Le Président,
Jacques AUZOU