

Périgueux, le 29/04/2019

**Le Directeur Général**

à

**Le Grand Périgueux**

**M. le Président du Grand Périgueux**

**1 Boulevard Lakanal - B.P 70171**

**24019 Périgueux Cedex**



*N/Réf : PHS/YLD - LRAR - 29/04/19*  
*Objet - PLUi - Avis Consultatif GPH*

**A l'attention du service Urbanisme**

Monsieur le Président du Grand Périgueux,

Le Grand Périgueux vient d'arrêter, par délibération du conseil communautaire du 24 janvier 2019, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération. En tant que personne publique associée, nous sommes sollicités pour un avis consultatif.

Après prise de connaissance du dossier, l'OPH Grand Périgueux Habitat émet un avis favorable sur le projet de PLUi, accompagné d'une observation.

A la suite du Programme Local de l'Habitat Durable, pour lequel Grand Périgueux Habitat s'est proposé comme partenaire actif, nous sommes attentifs aux efforts conséquents de la Communauté d'Agglomération pour favoriser un développement équilibré du territoire, valorisant ses différentes entités, ses bassins de vie et d'emploi, ses centralités.

La stratégie d'aménagement du territoire déployée au service des collectivités, des habitants et des acteurs économiques favorisera attractivité et cohérence, dans le respect du patrimoine et des unités paysagères.

La place du logement locatif social dans cette stratégie est importante. En tant qu'opérateur public, Grand Périgueux Habitat se place aux côtés des collectivités pour l'aménagement, la promotion des mixités, l'accueil de tous les publics, dans l'intérêt général, adaptant les formes urbaines aux contextes locaux.

Notre action d'opérateur-logement se matérialise dans notre capacité à penser la densification urbaine lorsqu'elle est nécessaire, le desserrement spatial en territoire sensible, la revitalisation des centres bourgs, l'adaptation des centres villes aux besoins futurs.

En lien au PCAET, l'objectif adossé à nos interventions en matière de développement et de requalification du patrimoine de logement social est la maîtrise de la consommation d'énergie et son impact sur le climat, la réflexion sur l'artificialisation des sols générée par

les constructions et la prise en compte des effets des mobilités induites par nos implantations.

Toutefois, et c'est l'observation qui accompagne l'avis favorable que nous formulons, l'ensemble de ces enjeux amène Grand Périgueux Habitat à soulever la question de la constructibilité de trois de ses parcelles foncières, sur la commune de Boulazac-Isle-et-Manoire (parcelles AS 0075, 0076 et 0077 d'une contenance totale de 21.940 m<sup>2</sup> - cf. carte jointe).

Dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> génération de programme ANRU, l'Office a procédé à la déconstruction des 116 logements collectifs de la cité de Pey Harry entre 2009 et 2011. L'inconstructibilité du foncier actée par la convention de renouvellement urbain peut aujourd'hui être réinterrogée pour plusieurs raisons : une raison d'opportunité au regard de l'urbanisation développée depuis plusieurs années dans ce périmètre ; une raison économique, l'Office étant toujours détenteur du foncier ; des raisons stratégiques, enfin, de par les enjeux portés par l'article 55 de la loi SRU pour la Ville de Boulazac-Isle-et-Manoire ; mais également de par les besoins de logements neufs et de développement de l'offre de quittancement, pour l'organisme de logement social en pleine mutation qu'est Grand Périgueux Habitat.

En pleine concertation avec la Ville et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, il est proposé la production de 30 à 40 logements individuels, en fonction du projet urbain retenu et des réalités d'implantation bâtie le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier.

Une attention optimale sera portée à l'intégration paysagère et au respect du tissu environnant. Les logements seraient d'une hauteur R+1 au maximum, performant thermiquement ; leurs abords privatifs et communs généreux en espaces verts.

Le calendrier prévisionnel inclut un développement des études pré-opérationnelles en 2021-2022 et le lancement des ordres de service en 2023, pour une livraison en 2024-2025.

L'OPH Grand Périgueux Habitat fusionnant avec Dordogne Habitat à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, c'est un organisme public moderne qui aura à cœur de s'inscrire pleinement dans le projet territorial d'agglomération du Grand Périgueux.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Le Directeur Général par intérim,**

**Ph. Sage**

