

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Président

Jacques AUZOU

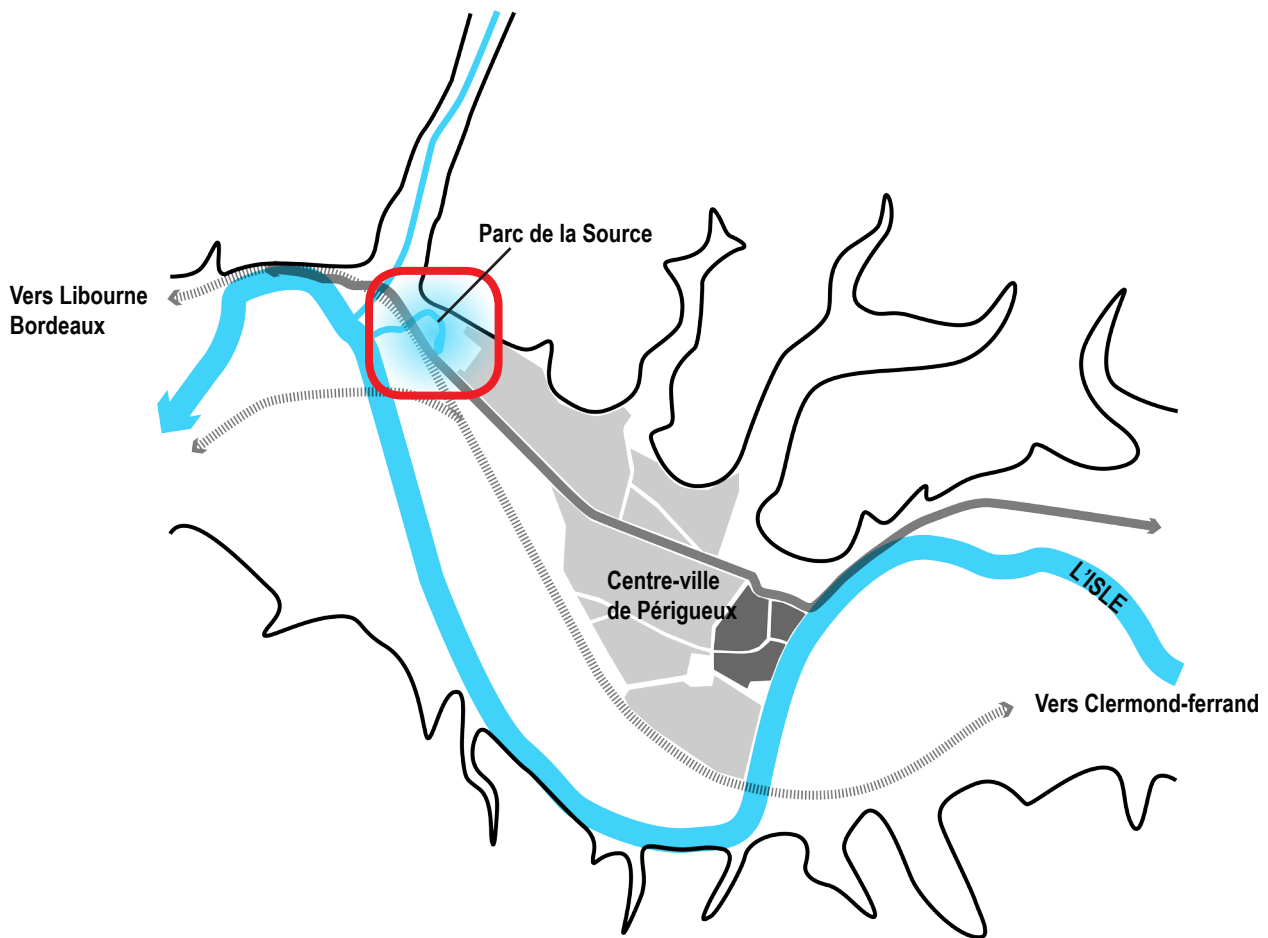


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Quartier de la source - Périgueux



UN QUARTIER AU CONTACT DU PARC DE LA SOURCE



Situé au contact du Parc de la Source, à l'amont de l'Isle, le quartier de la Source bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, à la fois à proximité de la ville (quartier du Bas Toulon) et de la nature (versants boisés, vallée de l'Isle...).

LE PERIMETRE DE PROJET

La surface totale du périmètre de réflexion représente environ 1,5ha. Le quartier de la Source se situe entre le quartier du Bas Toulon et le Parc de la Source. Il joue le rôle d'articulation entre l'Eglise Saint-Charles et le Parc.



0 100 m

Surface totale du périmètre de réflexion = **1,5 ha**

UN FORT POTENTIEL DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES, DANS LA VALLÉE DE L'ISLE

À l'interface de la ville et de la vallée de l'Isle, le quartier du Parc de la Source propose un cadre de vie particulier, à l'articulation de ville et de la nature. Une continuité piétonne et paysagère structurante, depuis l'église Saint-Charles jusqu'au Parc de la Source permet une liaison directe. Depuis la rue de l'abîme, son emprise dégage une perspective sur le parc. Un fort potentiel de continuités piétonnes et paysagères est présent, depuis le Parc de la Source jusqu'à la voie verte de l'Isle.



0 200 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES GRANDS PRINCIPES

1. DES ACCÈS À ORGANISER

Deux accès sont à organiser et permettent de desservir l'ensemble du quartier :

- un accès depuis la rue de l'Abîme
- un accès depuis la rue Loucheur

Ces accès permettent également le raccord des réseaux (AEP, EU, Électricité) aux voiries existantes.

2. UNE LIAISON DOUCE DIRECTE ENTRE L'ÉGLISE ET LE PARC DE LA SOURCE

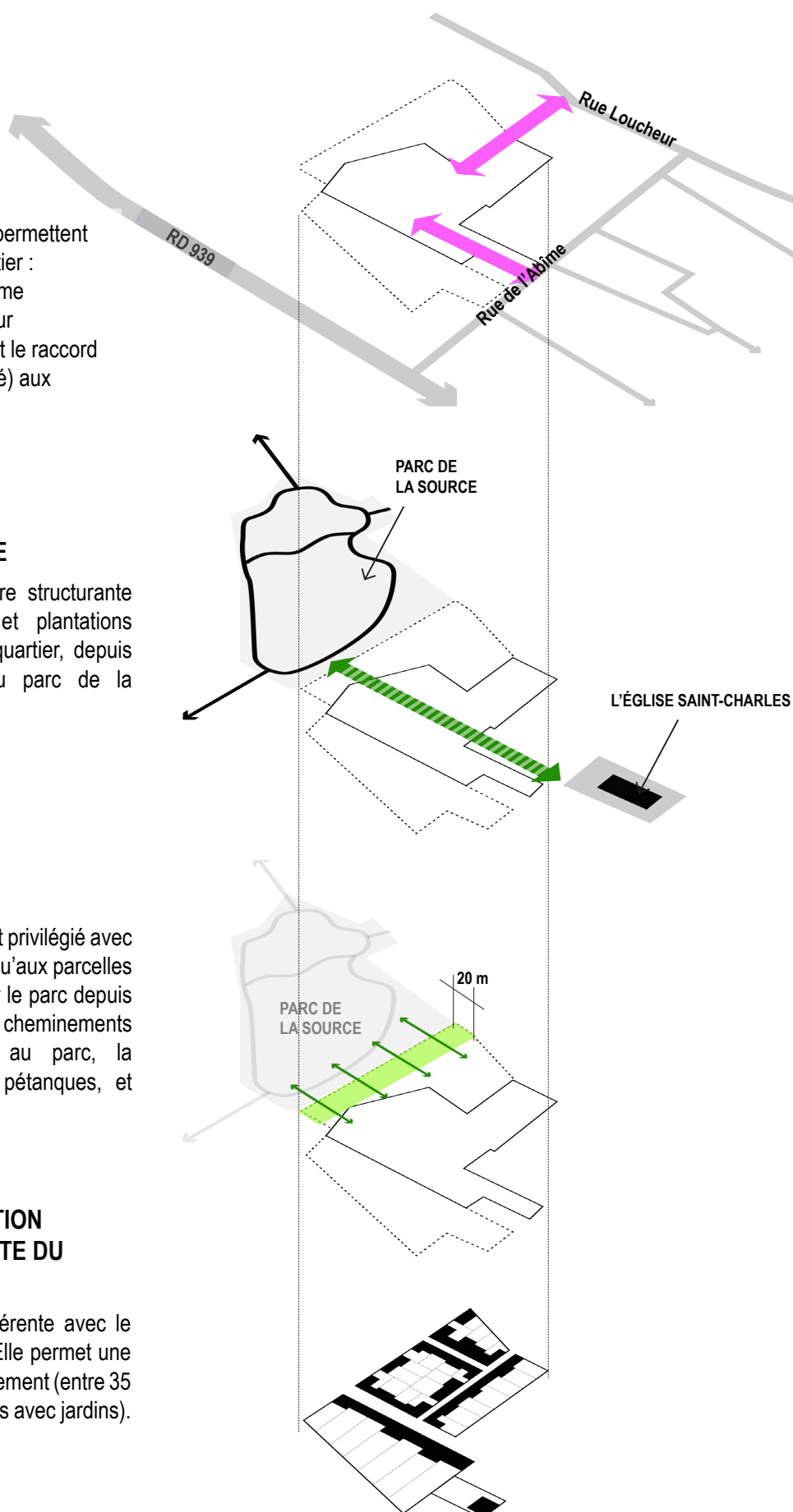
Une liaison douce et paysagère structurante (cheminement piéton, vélos et plantations arborées) permet de relier le quartier, depuis l'Eglise Saint-Charles jusqu'au parc de la Source.

3. UN CONTACT PRIVILÉGIÉ AVEC LE PARC DE LA SOURCE

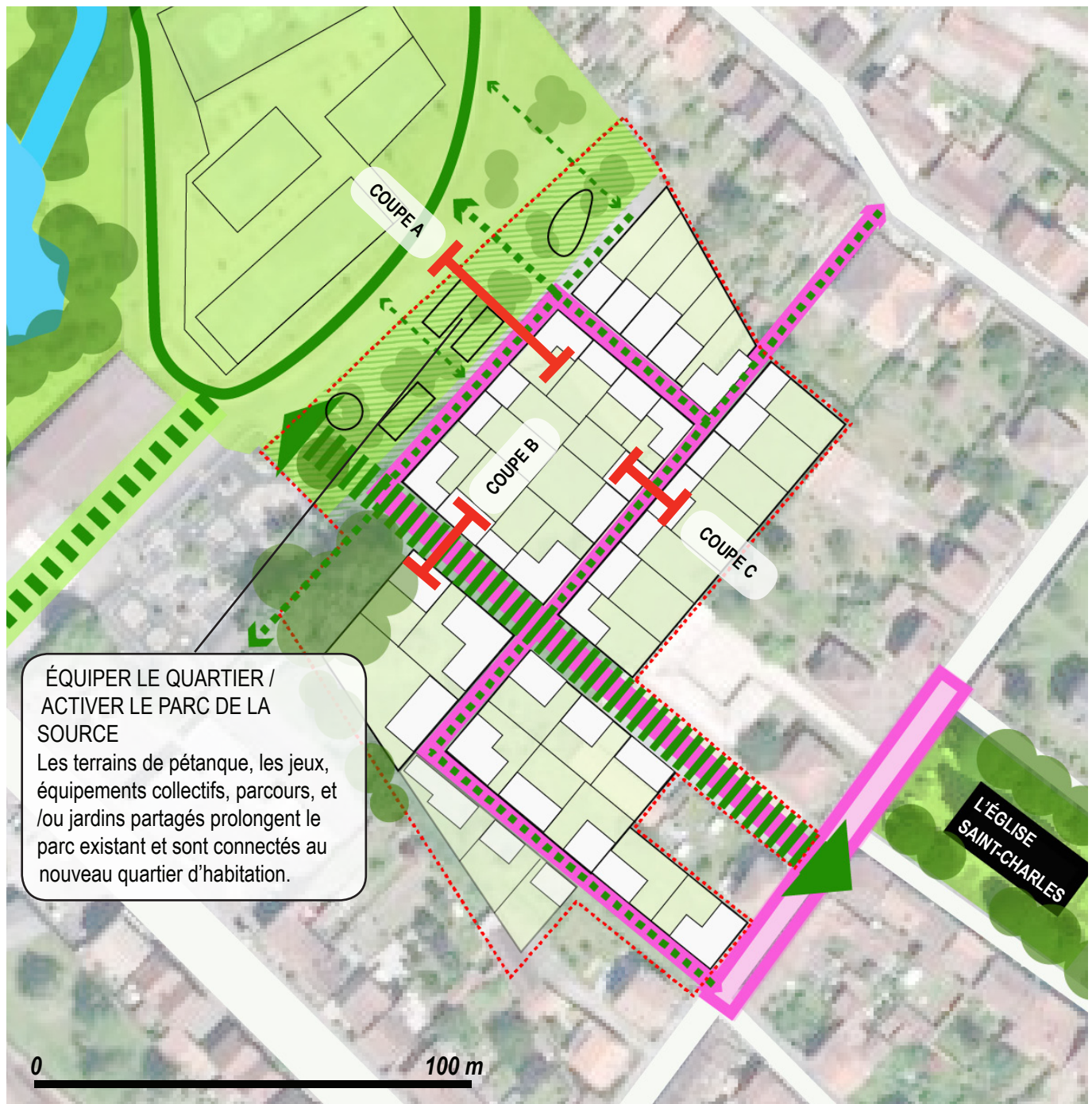
Le quartier bénéficie d'un contact privilégié avec le parc. Celui-ci se prolonge jusqu'aux parcelles habitées. Il permet des vues sur le parc depuis les habitations, des accès et cheminements piétons menant directement au parc, la réorganisation de terrains de pétanques, et autres équipements, etc....

4. UNE DENSITÉ D'HABITATION COHÉRENTE AVEC LE RESTE DU TISSU BÂTI

La densité d'habitation est cohérente avec le tissu bâti existant environnant. Elle permet une offre qualitative en termes de logement (entre 35 et 40 maisons de ville mitoyennes avec jardins).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

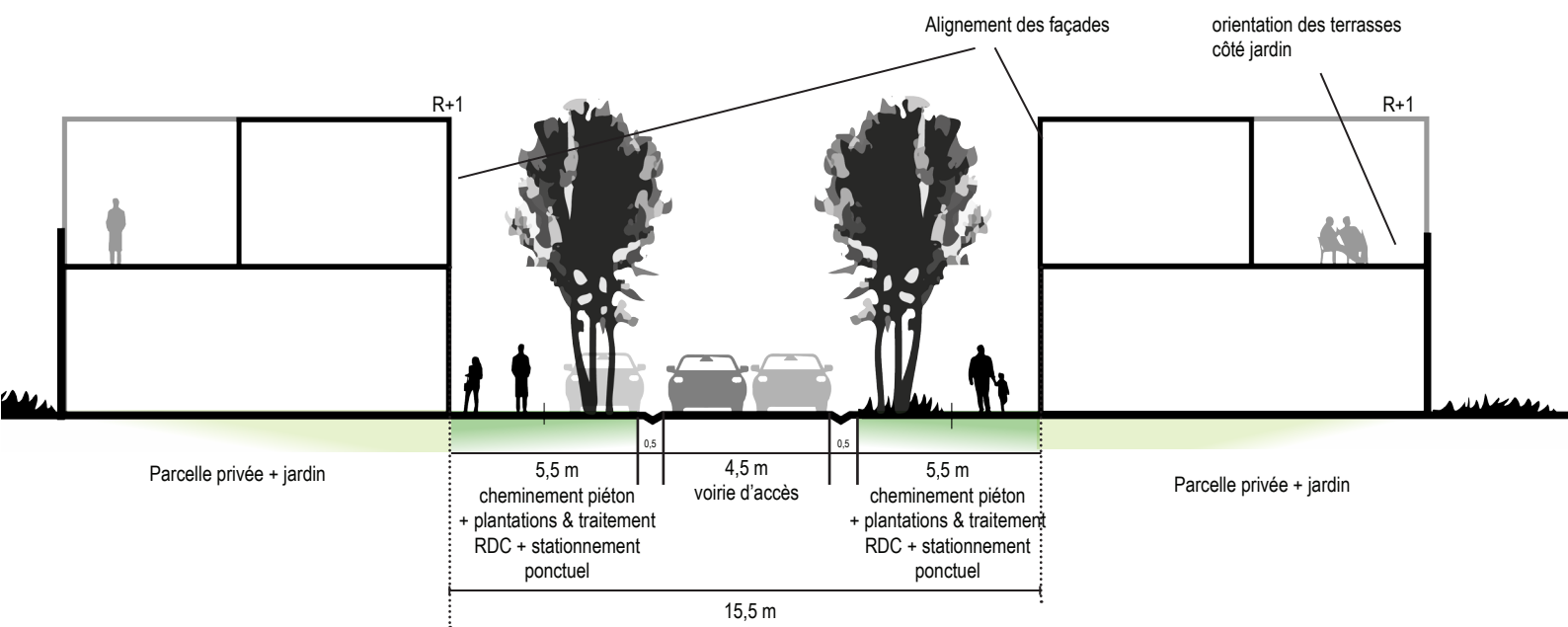


Coupe A (Principe) : Le prolongement du Parc de la source jusqu'aux parcelles habitées permet la réorganisation des terrains de pétanques dans un cadre paysager ainsi que la création d'une interface qualitative et attractive entre la ville et le parc.



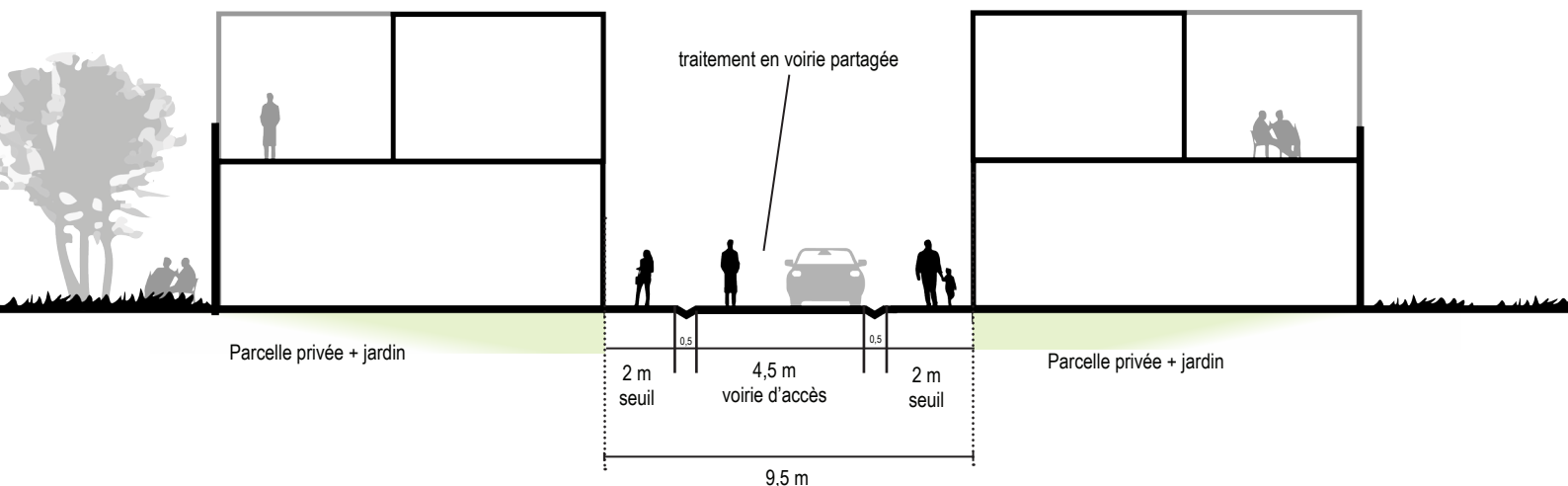
Coupe B (Principe) :

Depuis l'Eglise Saint-Charles jusqu'au Parc de la Source, l'allée plantée structure le quartier. Elle permet une liaison piétonne et paysagère directe entre la ville et le parc ainsi qu'une desserte viaire. Depuis la rue de l'Abîme vers le parc, les alignements d'arbres structurent l'allée et annoncent le parc.



Coupe C (Principe) :

La desserte viaire du quartier s'organise en bouclage et se raccorde à la rue de l'Abîme et la rue du Loucheur. Elle permet une desserte en double sens ou à sens unique. Aucune impasse n'est créée.



SYNTHÈSE

PARC DE
LA SOURCE

Périmètre de projet

Contact direct et privilégié avec le parc
environ 2000 m²

Continuité piétonne et
paysagère structurante
à créer (de l'église
jusqu'au Parc de la
source)

Requalification de la rue
de l'Abîme pour créer
une liaison piétonne avec
le parvis de l'église

L'ÉGLISE
SAINT-CHARLES

RD 939

Rue Loucheur

Rue de l'abîme

Un contact qualitatif avec le parc de la source

- ||||| Liaison douce et paysagère structurante à créer
- - - Cheminements piétons accompagnant les voiries d'accès / ou traitements partagés de la voirie d'accès
- ▨ Lieu d'articulation à créer entre le nouveau quartier et le parc existant
- Arbres existants à conserver

Des accès à organiser et sécuriser

- ▬ Voiries d'accès à créer (environ 500 ml)
- ▬ Carrefour de la RD 939 à sécuriser
- ▬ Rue de l'Abîme à requalifier (environ 100 ml)
(privilégier la place du piéton sur la séquence de l'église et en lien avec la liaison douce structurante)

Une densité bâtie cohérente avec le tissu environnant

- ▬ Parcelles surfaces comprises entre 350 m² et 500 m². Soit entre 35 et 40 maisons de ville (T4, T5) mitoyennes avec jardin.
- ▬ Principe de constructibilité, alignement du bâti sur les voiries d'accès

0

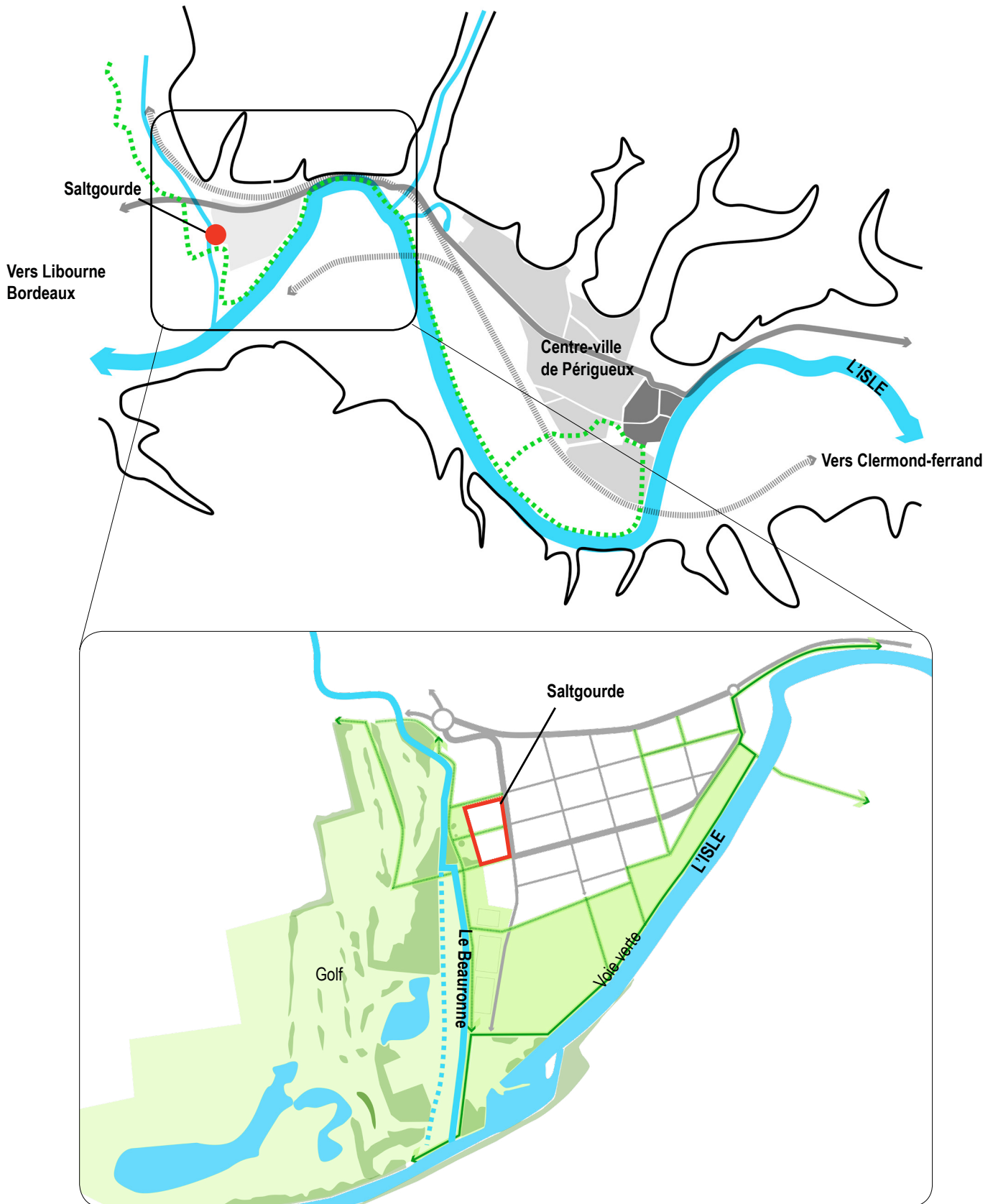
100 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Saltgourde - Périgueux



UN QUARTIER AU CONTACT DE L'ISLE ET DU BEAURONNE



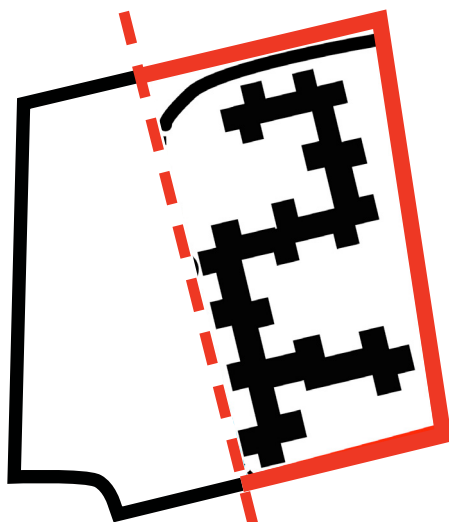
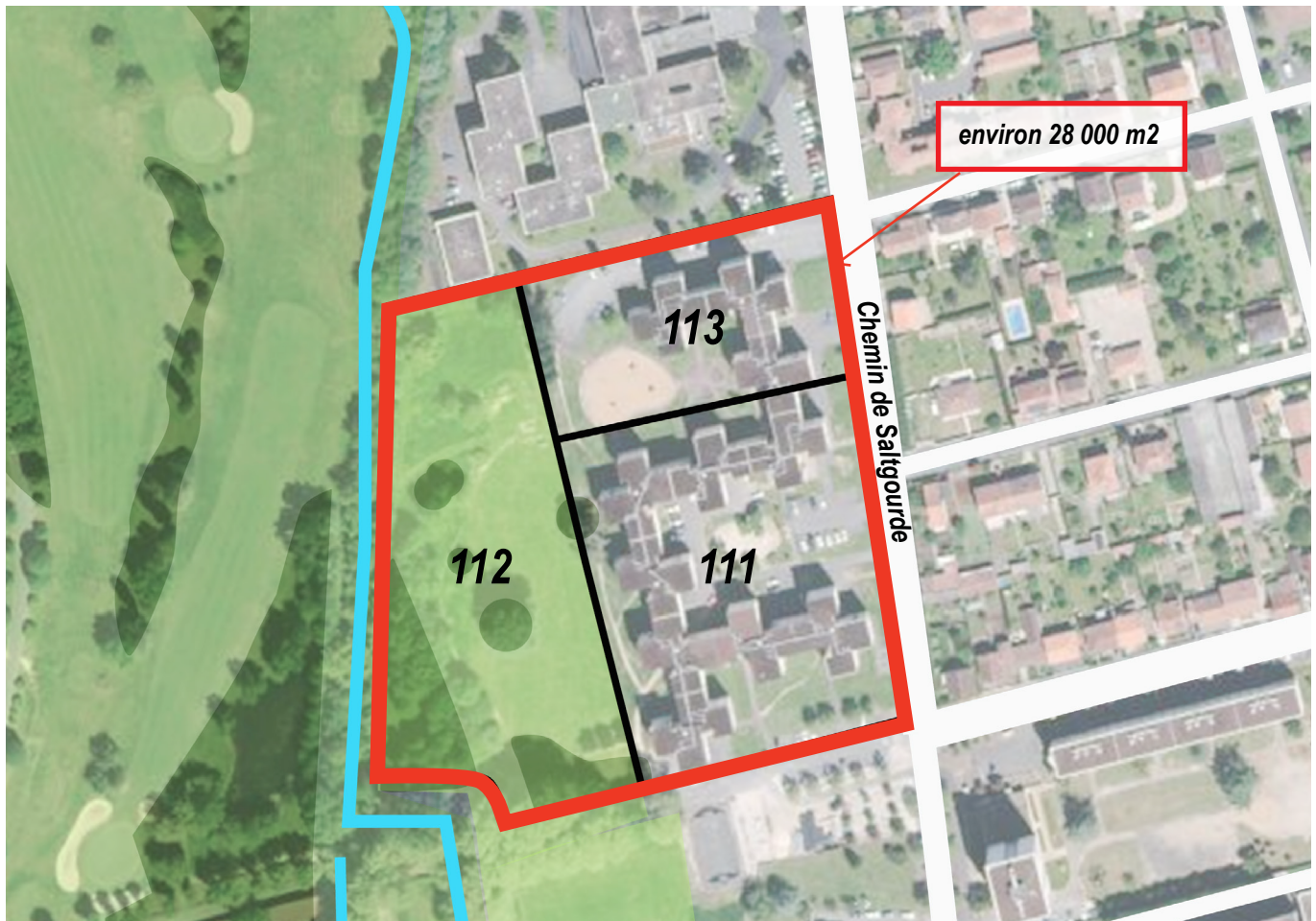
LE CONTEXTE DU PROJET

Le périmètre de projet se situe à l'extrémité Ouest de la commune de Périgueux et du quartier du Gour de l'Arche. Il bénéficie d'un cadre de vie au contact de la nature, proche de la Beauronne, affluent de l'Isle. À proximité du site, la voie verte existante relie les rives de la Beauronne, le Château de Saltgourde et les étangs aux rives de l'Isle, à moins de 10 minutes à pied.

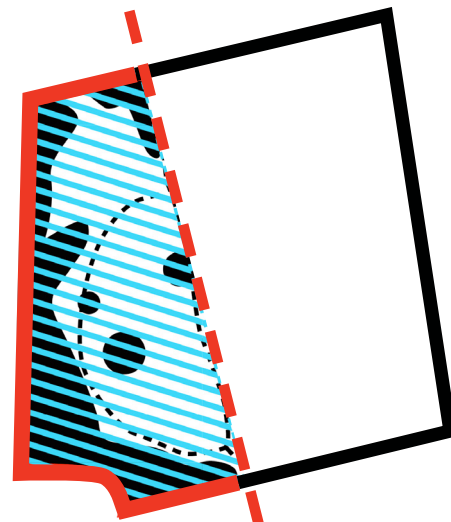


LE PERIMETRE DE PROJET

D'environ 28 000 m², le périmètre de projet comprend un secteur actuellement construit, à démolir et à réhabiliter (voir sur le schéma «partie Est constructible») ainsi qu'un secteur inondable à laisser libre de toute construction et à ouvrir à différentes activités (jardins partagés, parc, lieu de nature, de détente et de promenades (voir sur le schéma «partie Ouest inondable»)).



Partie Est construite



Partie Ouest inondable (parc)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES GRANDS PRINCIPES

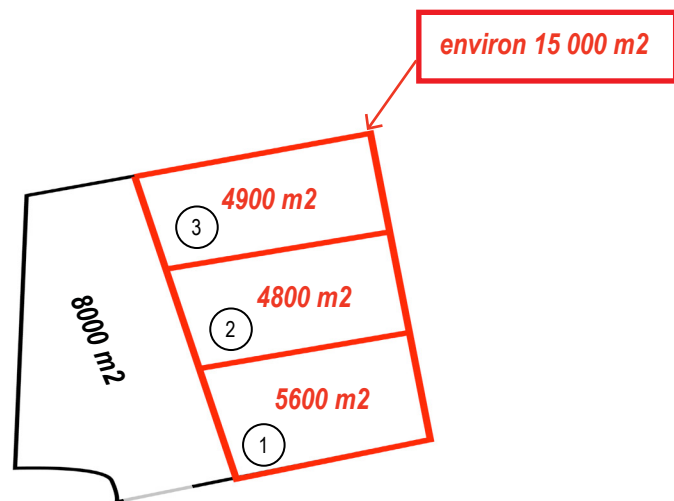
1. LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DES LOGEMENTS

Le périmètre de projet constructible comprend trois secteurs de projet d'environ 5000 m² de surface moyenne. Il comprend des logements collectifs, des maisons individuelles et des espaces de stationnements.

Le secteur n°1 pourrait accueillir entre 30 à 50 logements locatifs sociaux, de surfaces variées, (du T1 au T5), dans des petits collectifs en R+2.

Le secteur n°2 pourrait accueillir environ 20 logements (T1 au T5) dans des petits collectifs en R+2..

Le secteur n°3 pourrait accueillir environ 7 logements individuelles en bande (du T4 au T5) avec jardin en accession sociale à la propriété.



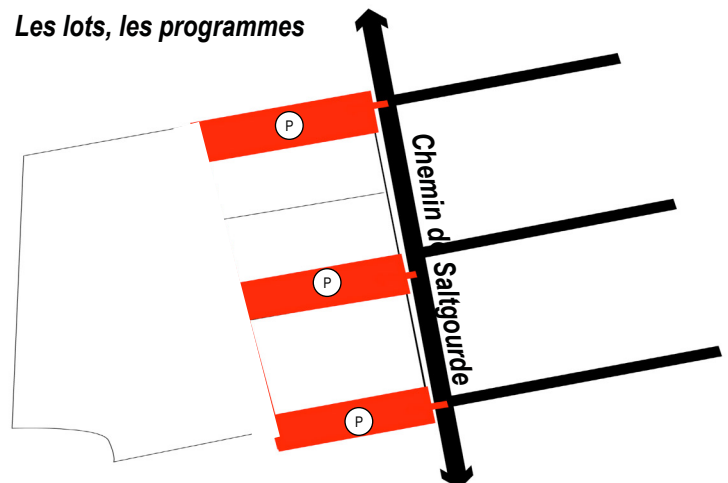
2. LES ACCÈS ET STATIONNEMENTS

Chaque secteur de projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité).

Depuis le chemin de Saltgourde, trois accès indépendants desservent les parcelles. Ces voies de desserte permettent l'accès aux poches de stationnements, organisées sur trois bandes et positionnées perpendiculairement au chemin de Saltgourde.

Les réseaux (AEP, EU, Électricité) sont raccordés à l'existant (chemin de Saltgourde).

Les lots, les programmes

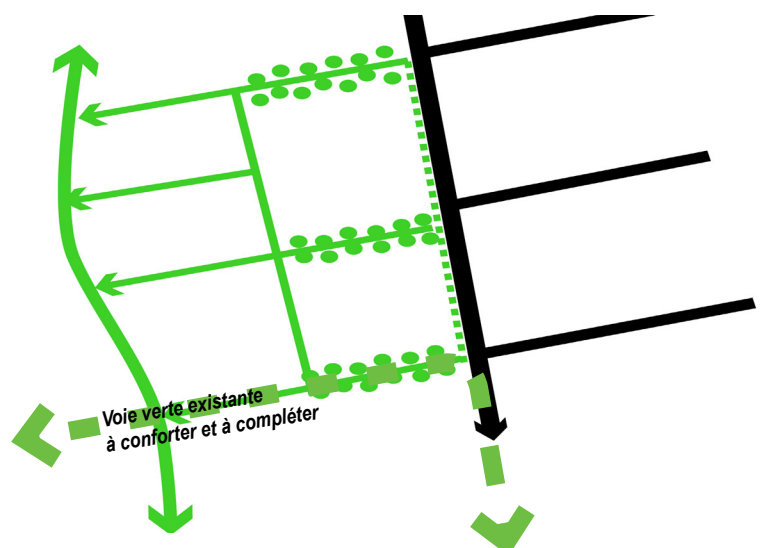


L'organisation des accès et des parkings

3. LES LIAISONS DOUCES ET PAYSAGÈRES

Les dessertes et les poches de stationnements sont arborées, elles créent de l'ombrage et de l'intimité au niveau des seuils d'entrée des bâtiments. Depuis le chemin de Saltgourde, elles offrent des perspectives sur la partie Ouest du périmètre de projet, vouée aux espaces de nature et de jardins partagés.

Un maillage de cheminements piéton structure le périmètre de projet. Les liaisons Est-Ouest permettent des liaisons directes depuis le chemin de Saltgourde et les habitations jusqu'au Beauronne. Les liaisons Nord-Sud garantissent des liaisons douces au contact des parcelles habitées ainsi que le long du Beauronne. Ces liaisons sont à connecter à la voie verte existante, longeant le Sud du périmètre de projet (pointillés verts).

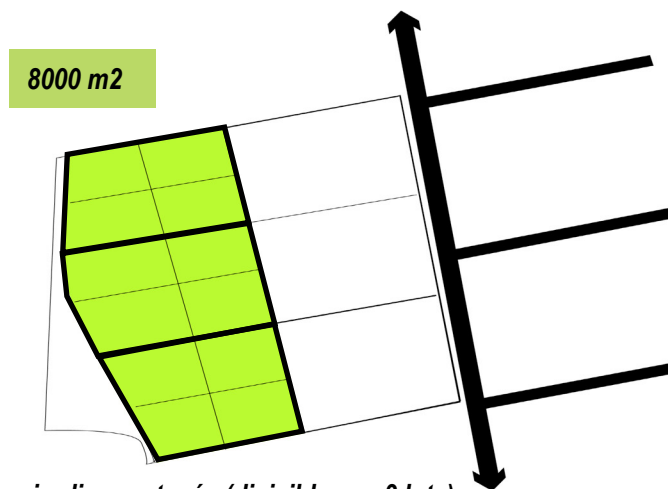


Les liaisons douces et paysagères

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES GRANDS PRINCIPES

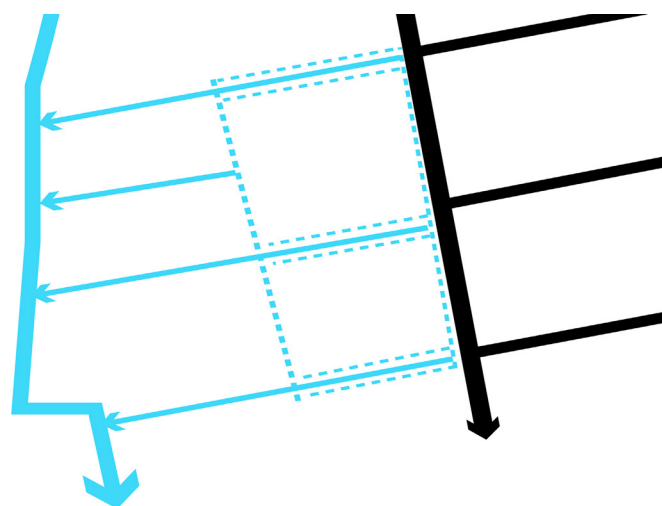
4. LES ESPACES DE NATURE ET LES JARDINS PARTAGÉS

D'une surface d'environ 8000 m² la partie Ouest du périmètre de projet est un espace inondable. Cet espace de nature peut faire l'objet d'usages multiples (promenades, jardins partagés, prairie de jeux, bosquets boisés...). Cet espace collectif participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants (contact avec la nature, lieu de productions maraîchères associatives...), ainsi qu'à la préservation et/ou à la création de milieux de biodiversité diversifiés.



5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La récolte des eaux pluviales s'appuie sur les logiques topographiques du site (écoulement vers l'ouest). Les espaces plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, prairie inondable...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la récolte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées dans la Beauronne.

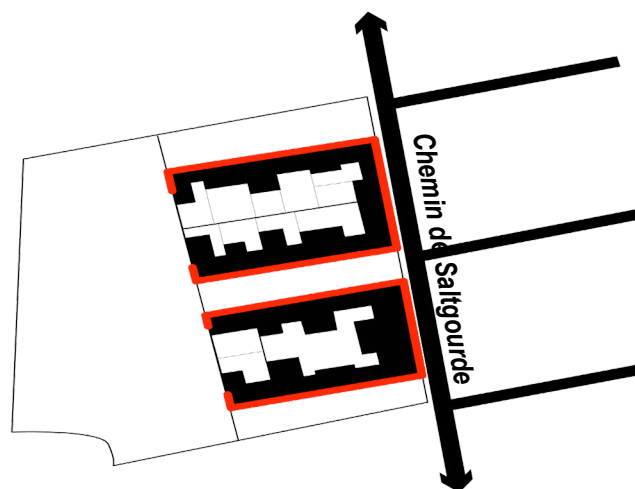


6. LES FORMES BÂTIES

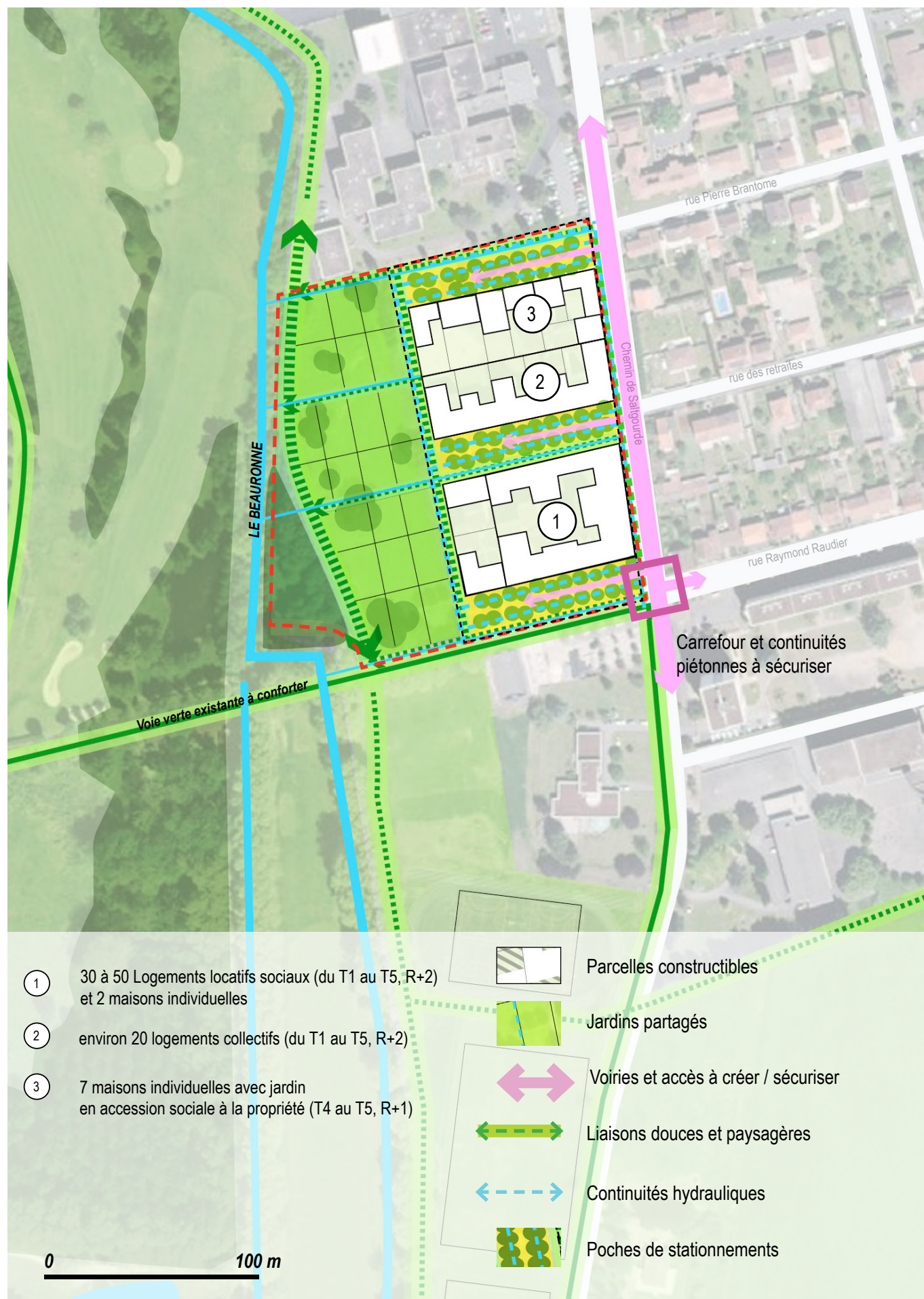
L'alignement des différentes formes bâties sur le chemin de Saltgourde et au droit des poches de stationnements garantissent une cohérence d'ensemble entre les différentes opérations. Ces alignements de façades s'inscrivent dans le contexte urbain existant et dessinent des îlots bâtis dans le prolongement du quartier Gour de l'Arche existant.

L'homogénéisation des hauteurs (R+2 pour les logements collectifs et R+1 pour les maisons individuelles) participe également à cette unité d'ensemble.

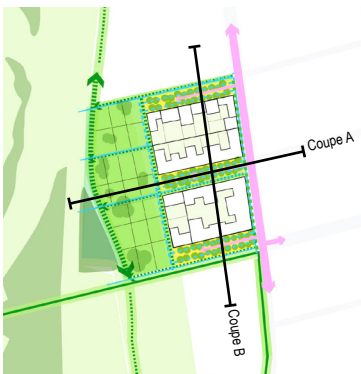
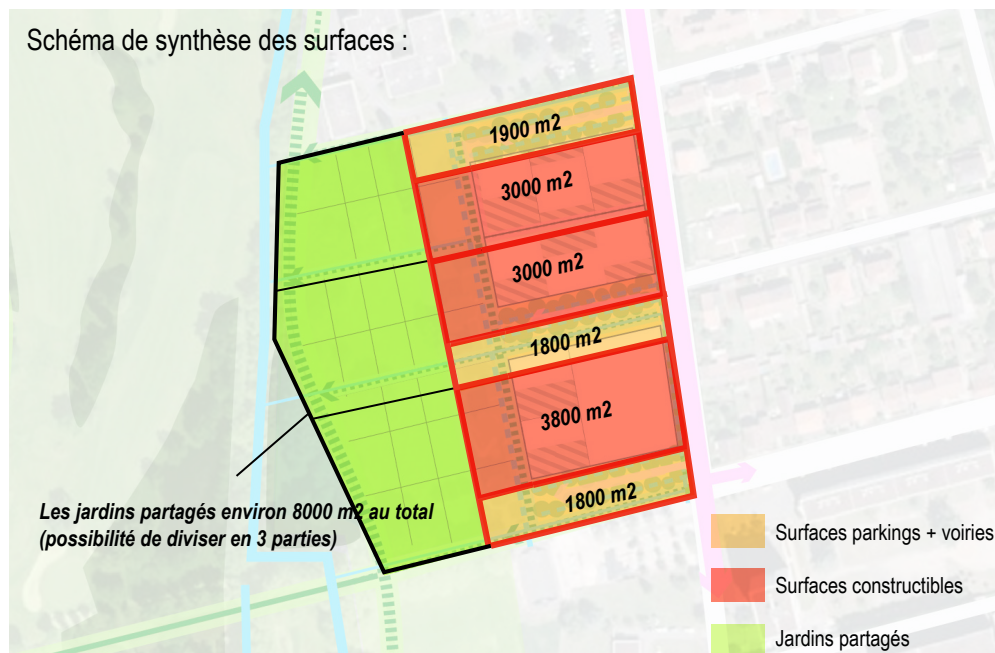
Les formes bâties au contact de la partie Ouest du site, sont plus ouvertes et discontinues de manière à permettre des vues privilégiées depuis les habitations vers la Beauronne.



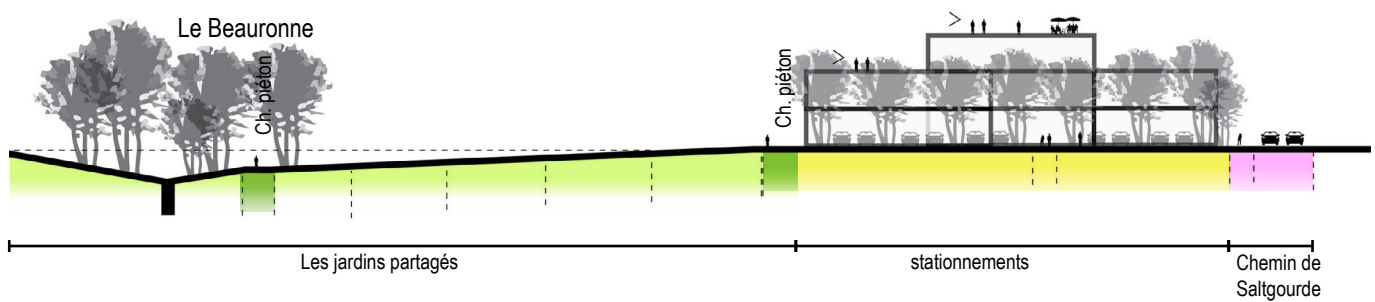
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



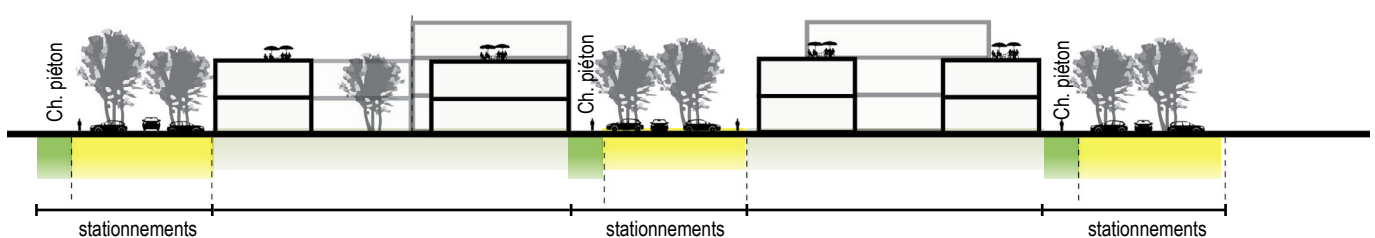
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Coupe A



Coupe B



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

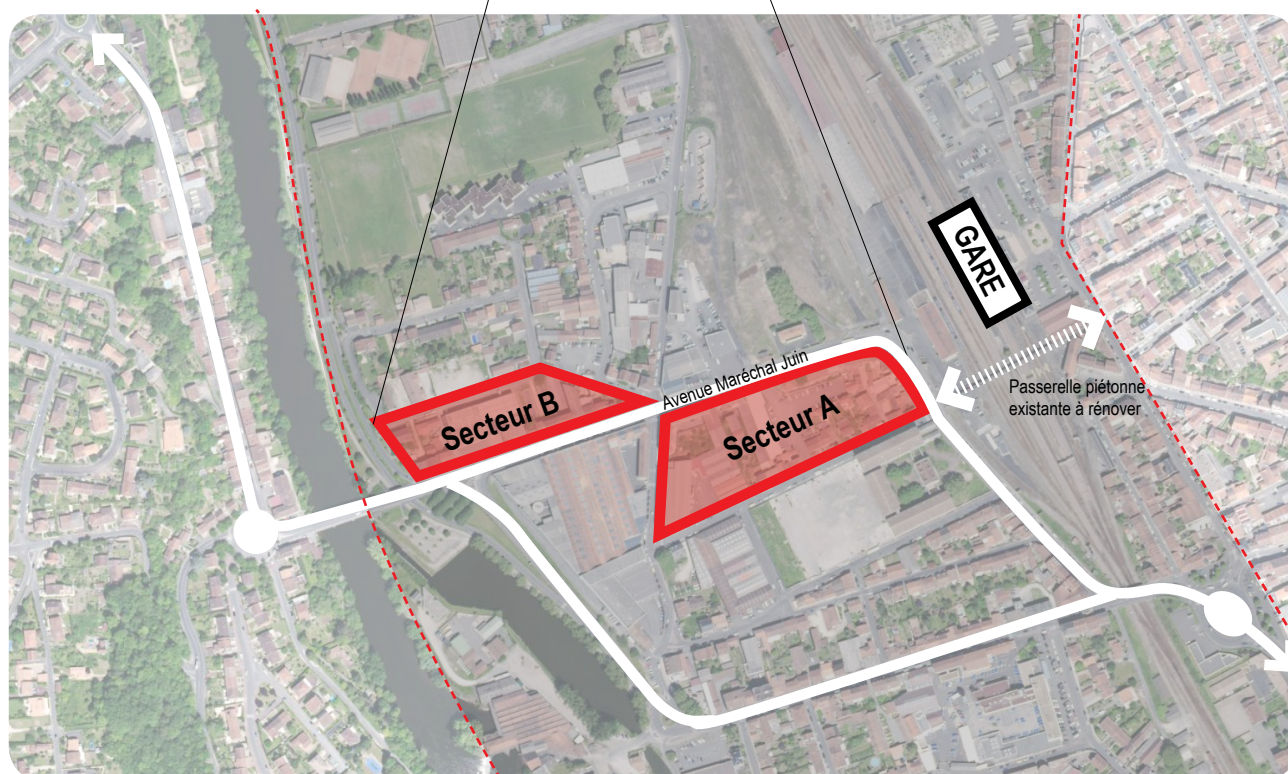
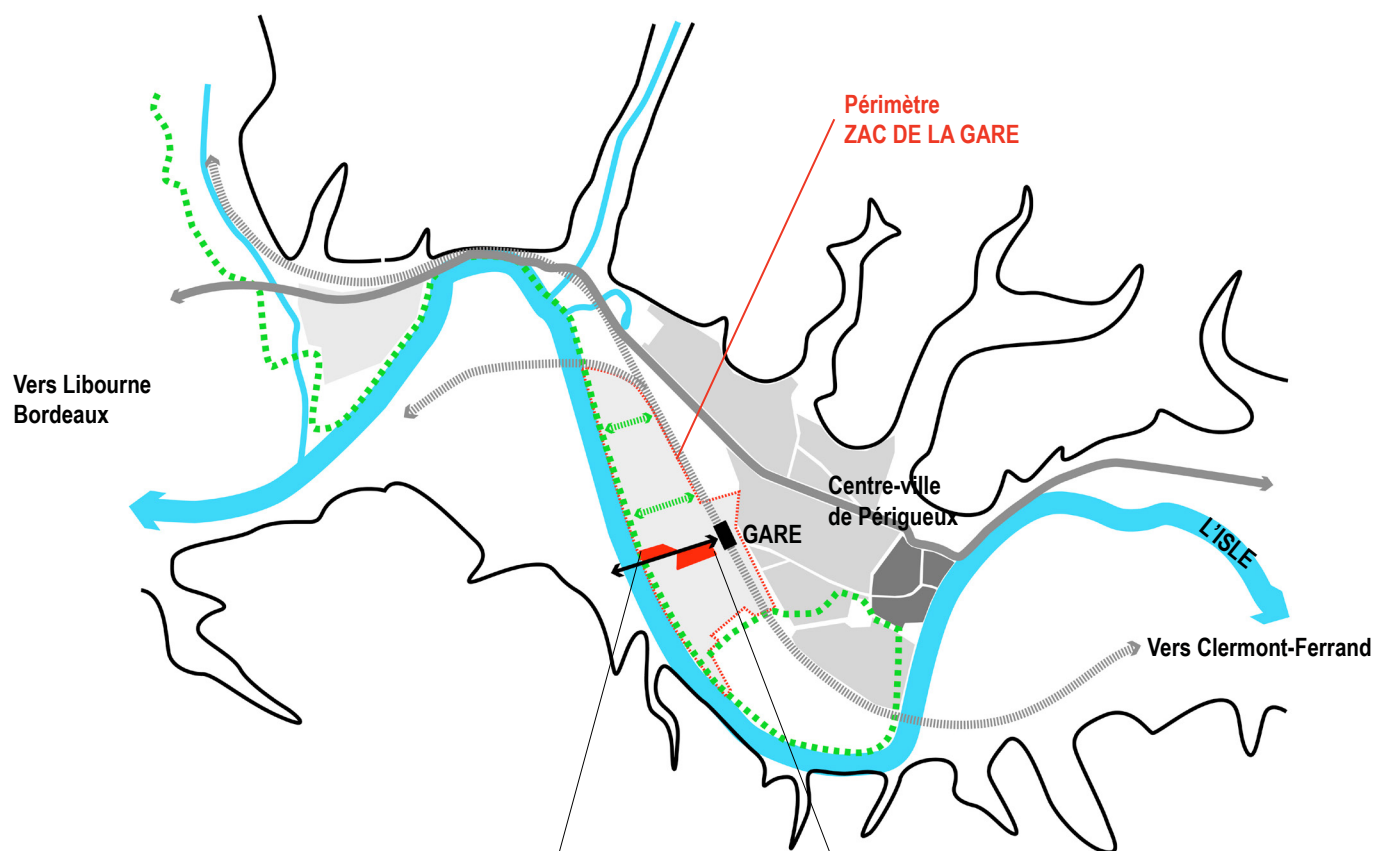


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZAC de la Gare - Périgueux



UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE RECONQUÊTE DES RIVES DE L'ISLE

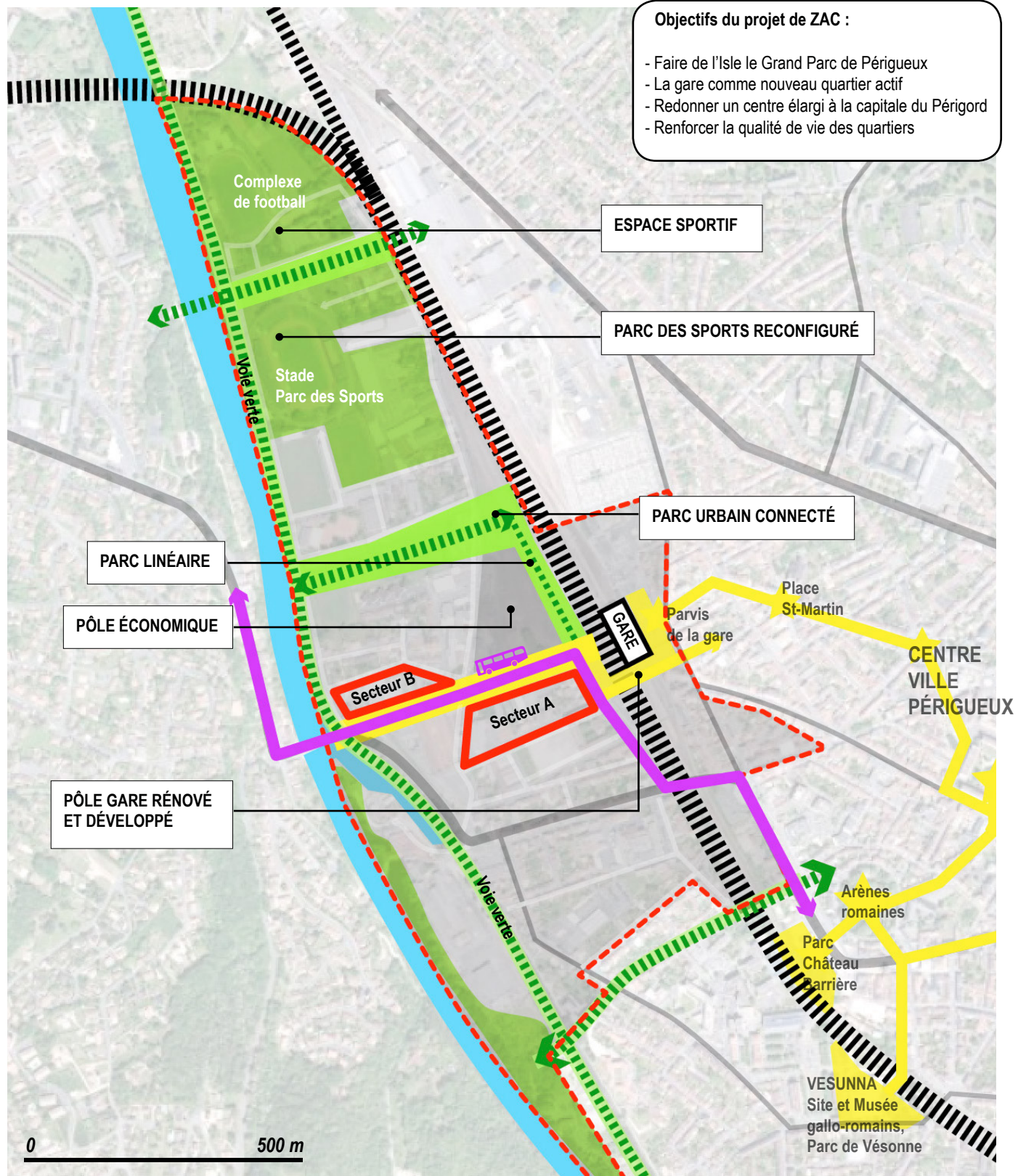


Les deux secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A et B ci-dessus, s'inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l'échelle de la commune et faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC de la gare).

LE CONTEXTE ÉLARGI DU PROJET

Le périmètre de la ZAC occupe la rive droite de l'Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L'avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l'Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l'Isle.

Les deux secteurs de projet concernés par cet OAP (en rouge ci-dessous) se situent de part et d'autre de l'axe structurant de l'avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville.



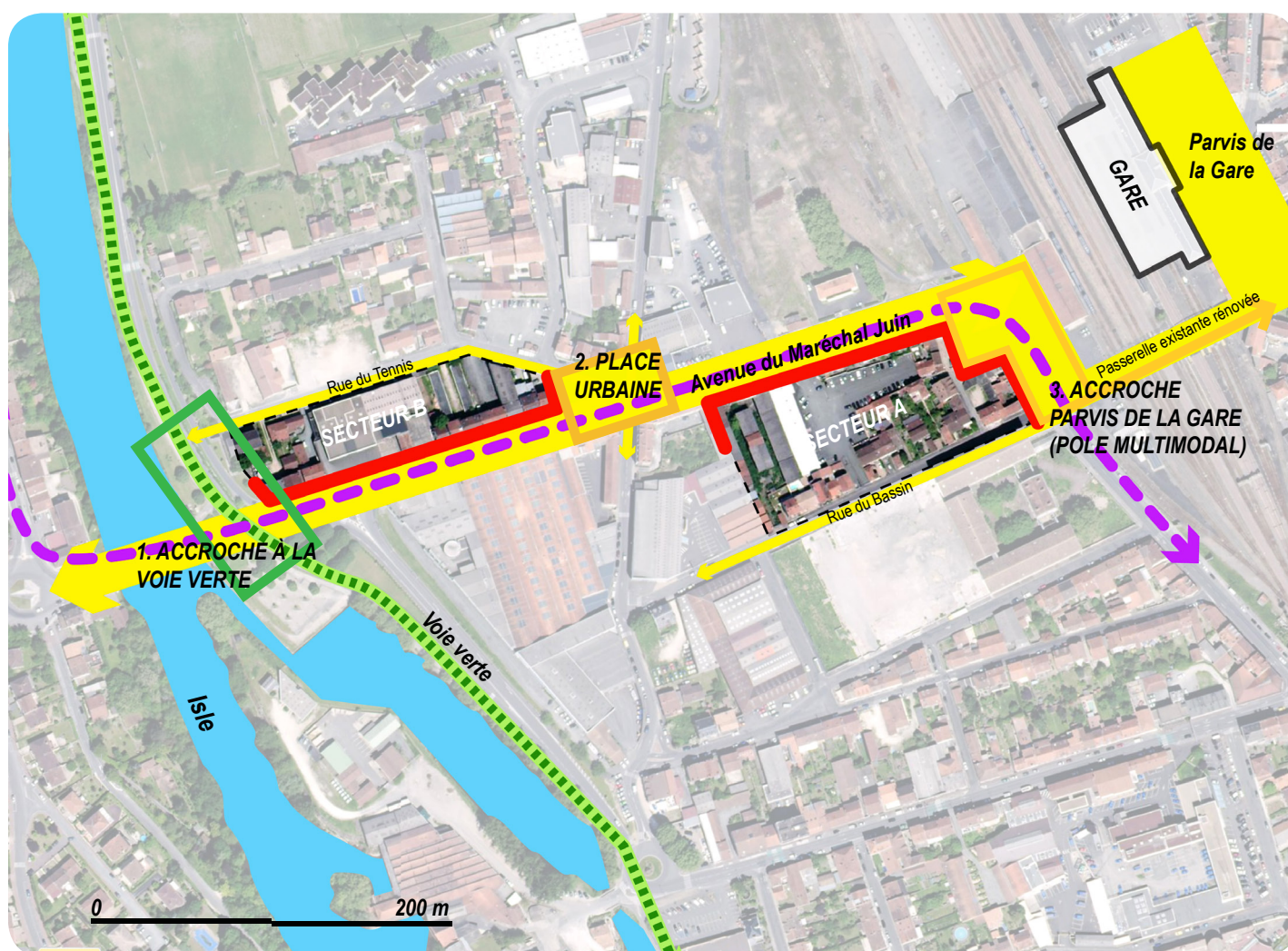
UN LIEN DEPUIS LA GARE JUSQU'À L'ISLE À RÉINVENTER

Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l'Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l'entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d'un réseau de bus en site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu'à la voie verte.

Au contact de cette avenue et de ses espaces publics majeurs (trottoirs, places et parvis...), un alignement en front bâti est souhaité, avec des RDC actifs et commerçants.

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de trois accroches urbaines majeures :

- 1. l'accroche à la voie verte à l'Ouest;
- 2. l'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine;
- 3. l'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).



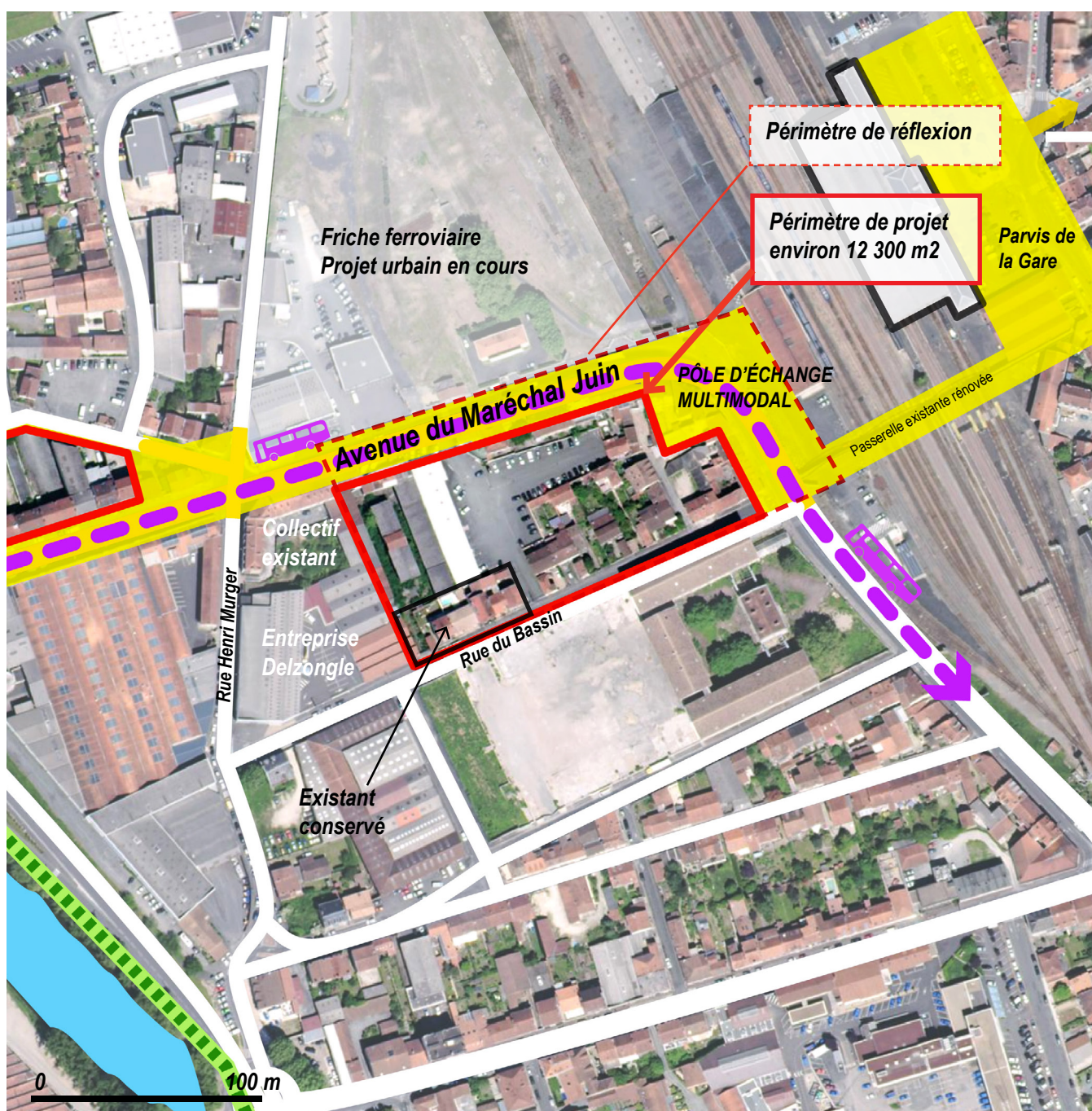
- Renforcement du lien Gare / Isle :**
Espaces publics à requalifier
- Projet de Bus en site propre**
- Marquer une entrée de ville par l'alignement des façades sur l'avenue**

UN PROGRAMME D'HABITATS MIXTES / SECTEUR A

LE PÉRIMÈTRE DE PROJET ET SON CONTEXTE RAPPROCHÉ

Le secteur A occupe une surface d'environ 12300 m². Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé. Seule les maisons situées en partie sud-ouest du périmètre de projet sont conservées.

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin (voirie structurante de la ZAC) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES GRANDS PRINCIPES

1. LES DESSERTES ET LES ACCÈS

La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. Les accès aux différents logements se font depuis la rue du Bassin selon le principe d'un bouclage à sens unique évitant toute création d'impasse.

2. LE CONTACT AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+2 / R+3 de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville.

à l'Est du site, les façades se tournent vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare.

Au pied de ces façades, les RDC actifs (commerces) renforcent l'animation de ces espaces publics urbains majeurs.

3. LES CONTINUITÉS PIÉTONNES

La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Bassin permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée. Ces différents espaces peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).

4. LA PROGRAMMATION FONCIÈRE

Logements collectifs avec espaces communs :

120 logements collectifs en R+2 et R+3

Surface de plancher : 10 000 m²

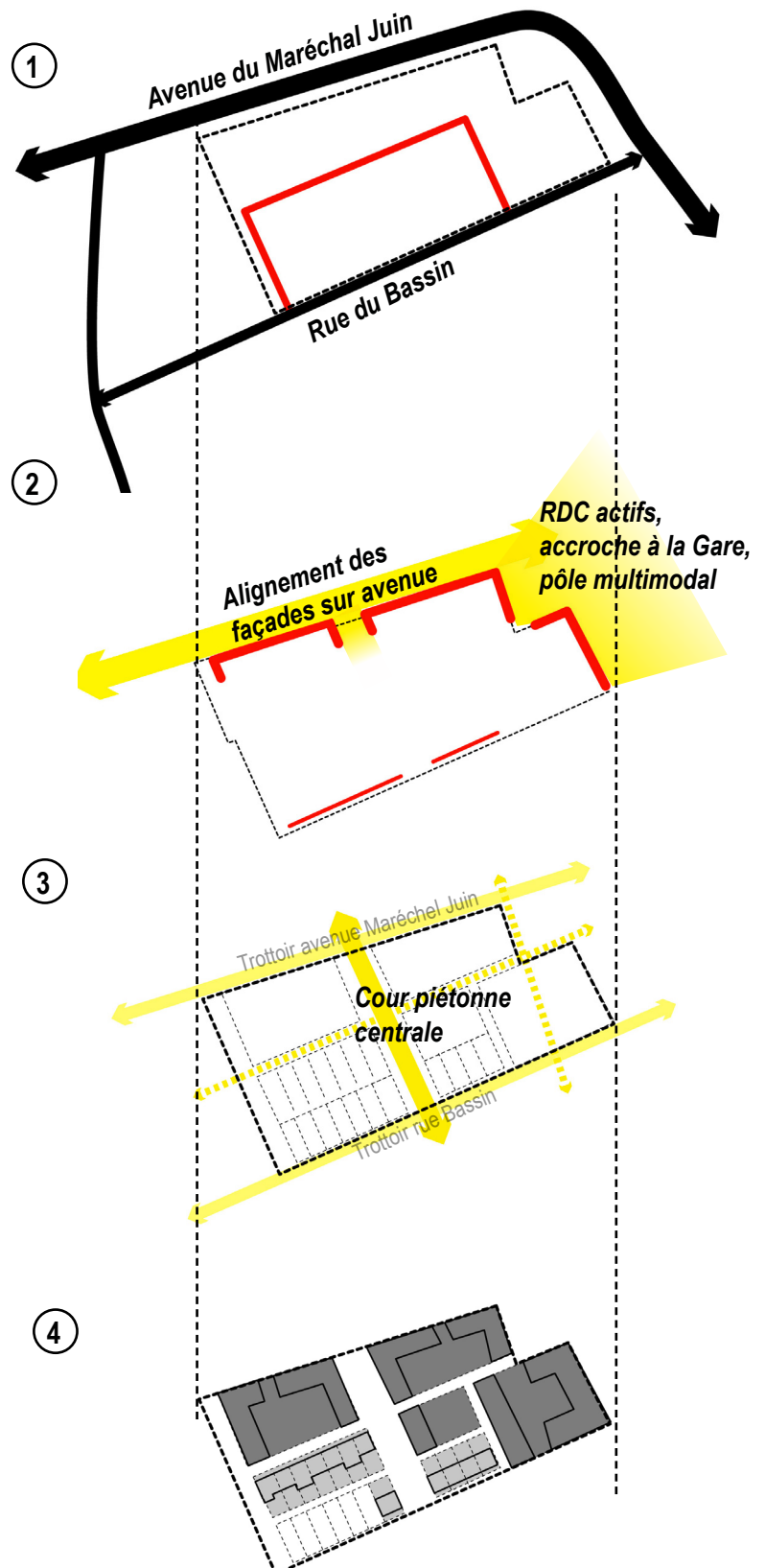
Logements individuels avec jardins :

12 maisons individuelles en R+1 et R+1,5

Surface par logement : 80 à 100 m²

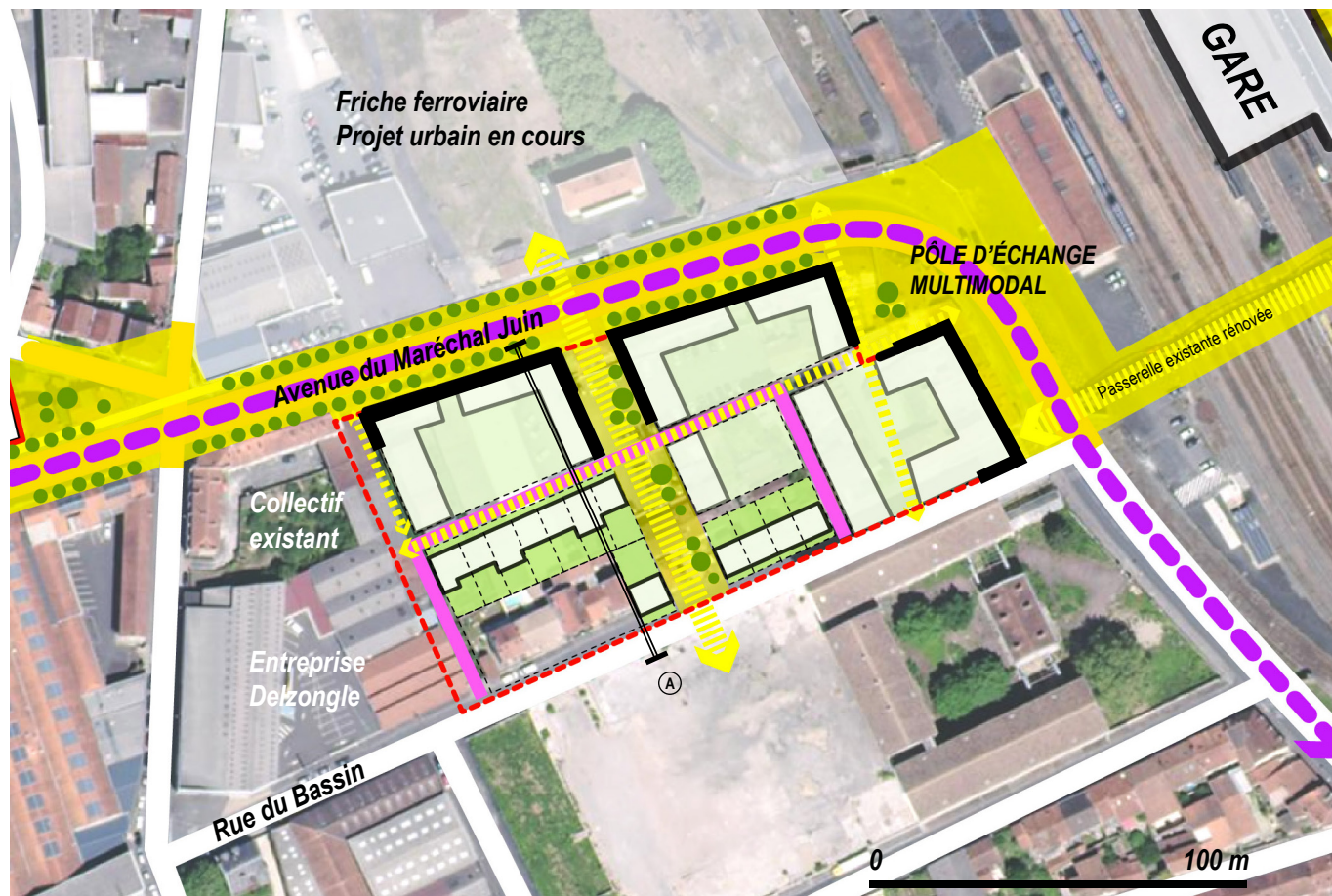
Raccordements aux réseaux :

Les réseaux des nouvelles parcelles bâties (eau, électricité, gaz...) se raccordent sur les réseaux existants des rues du Maréchal Juin et du Bassin.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR A / SCHÉMA DE SYNTHÈSE



LES DESSERTES ET LES ACCÈS

- Voiries existantes
- Voirie structurante et passage du bus en site propre
- Voiries de desserte des logements à créer

LA PROGRAMMATION FONCIÈRE

- Parcelles constructibles de logements collectifs avec espace paysager commun
- Parcelles constructibles de logements individuels avec jardin

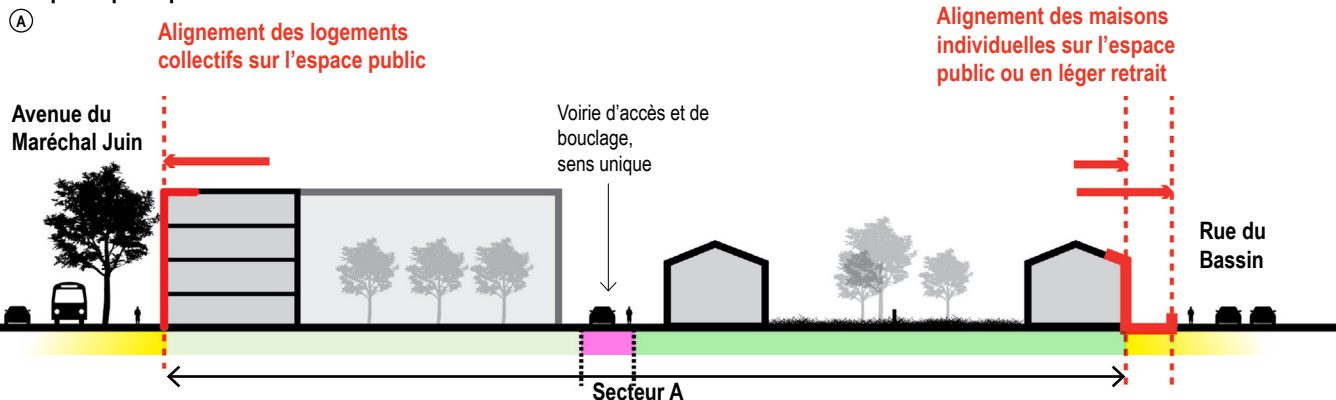
LE CONTACT AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

- Espaces publics majeurs
- Parvis, cours, places urbaines plantées
- Alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structurant l'entrée de ville
- Alignement des façades bâties sur les espaces publics majeurs

LES CONTINUITÉS PIÉTONNES

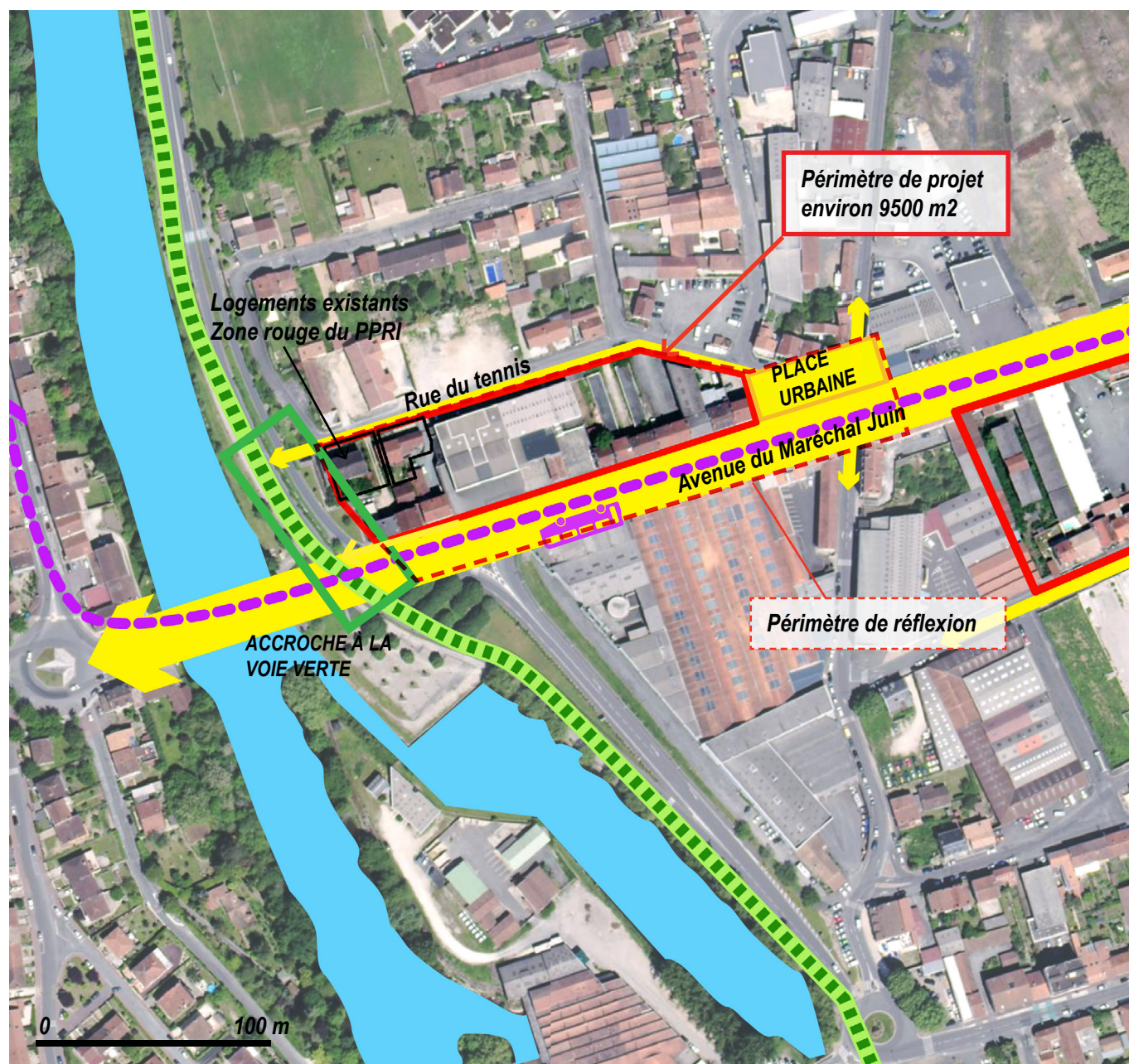
- Continuités piétonnes

Coupe de principe du Secteur A :



UN PROGRAMME D'HABITATS MIXTES / SECTEUR B

LE PÉRIMÈTRE DE PROJET ET SON CONTEXTE RAPPROCHÉ



Le secteur B occupe une surface d'environ 9500 m². Il concerne un secteur actuellement occupé par des activités commerciales et industrielles en friche (entrepôts) ainsi que des logements dégradés.

Le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin au Sud (incluant le projet du passage du bus en site propre) ainsi que par la rue du Tennis au Nord.

À l'Est du périmètre de projet, une place d'entrée de quartier est à aménager. Elle permet d'apaiser le carrefour des différentes voiries et de signifier les RDC commerciaux.

À l'Ouest du site, l'accroche des cheminements piétons à la voie verte assure le contact avec les berges de l'Isle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES GRANDS PRINCIPES

1. LES DESSERTES ET LES ACCÈS

La rue Maréchal Juin est une voirie structurante marquant l'entrée de ville. Aucun accès véhicule n'est souhaité depuis cette voie. Les accès aux logements collectifs et individuels se font par la rue du tennis, par le biais d'un bouclage en sens unique, évitant toute création d'impasse.

2. LE CONTACT AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+2 / R+3 de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville.

à l'Est du site, les façades se tournent vers la place urbaine qui articule différents quartiers.

Au pied de ces façades, les RDC actifs (commerces) renforcent l'animation de ces espaces publics urbains majeurs.

3. LES CONTINUITÉS PIÉTONNES

La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Tennis permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée. Ces différents espaces peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).

4. LA PROGRAMMATION FONCIÈRE

Logements collectifs avec espaces paysagers communs :

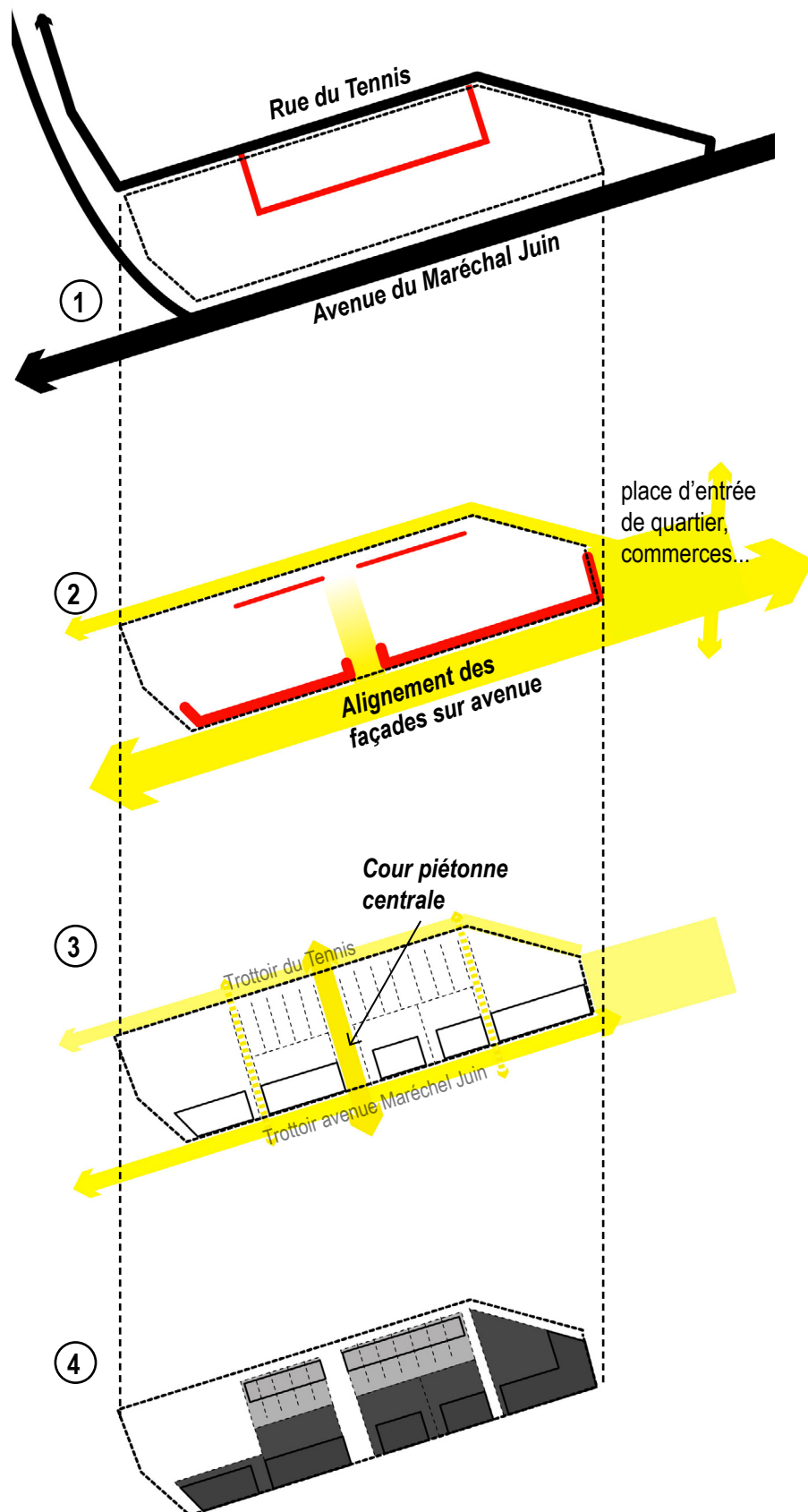
75 logements collectifs en R+2 et R+3
Surface de plancher : 6300 m²

Logements individuels avec jardins :

10 maisons individuelles en R+1 et R+1,5
Surface par logement : 70 m²

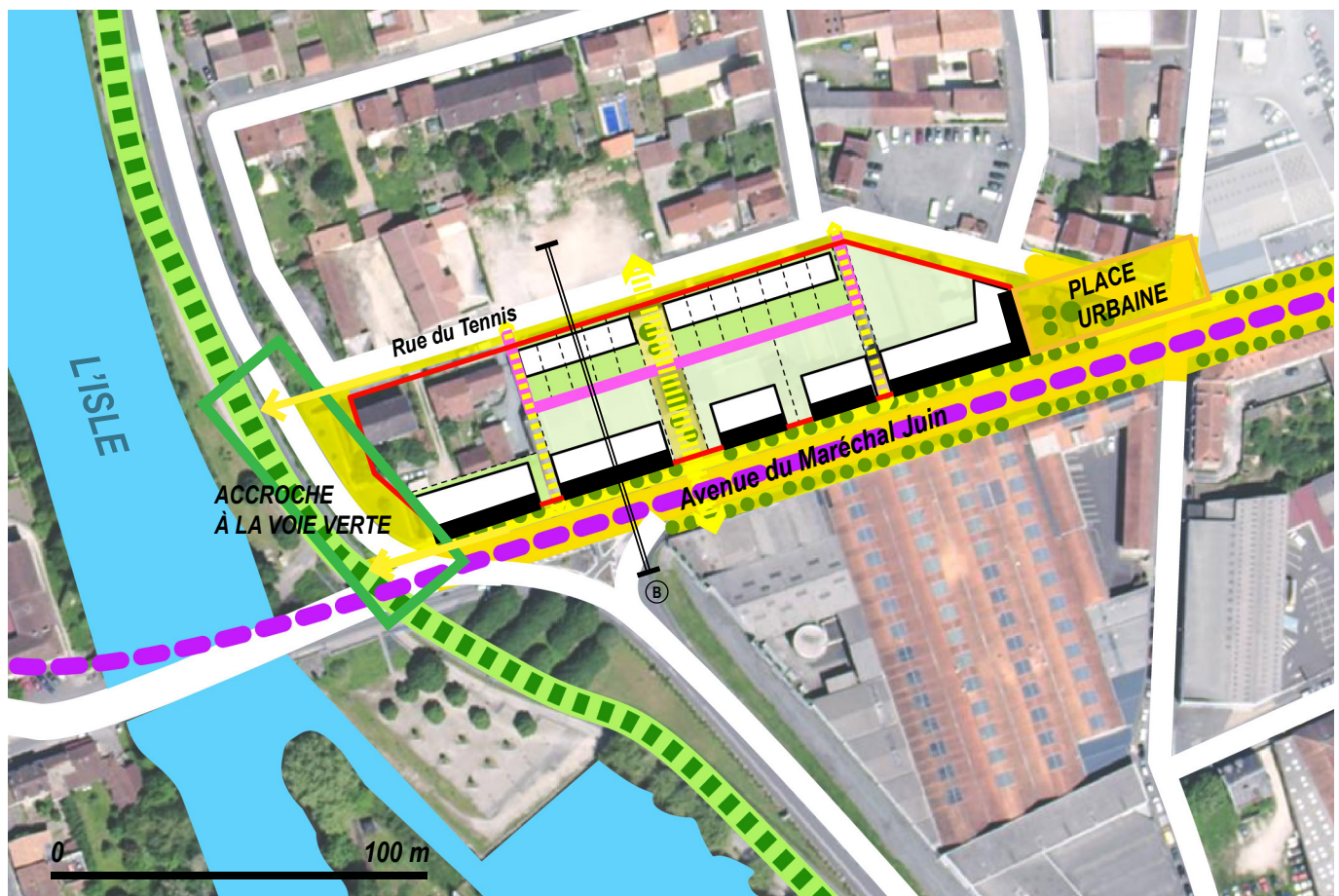
Raccordements aux réseaux :

Les réseaux des nouvelles parcelles bâties (eau, électricité, gaz...) se raccordent sur les réseaux existants des rues du Maréchal Juin et du Tennis.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR B / SCHÉMA DE SYNTHÈSE



LES DESSERTES ET LES ACCÈS

- Voiries existantes
- Voirie structurante et passage du bus en site propre
- Voiries de desserte des logements à créer

LA PROGRAMMATION FONCIÈRE

- Parcelles constructibles de logements collectifs avec espace paysager commun
- Parcelles constructibles de logements individuels avec jardin

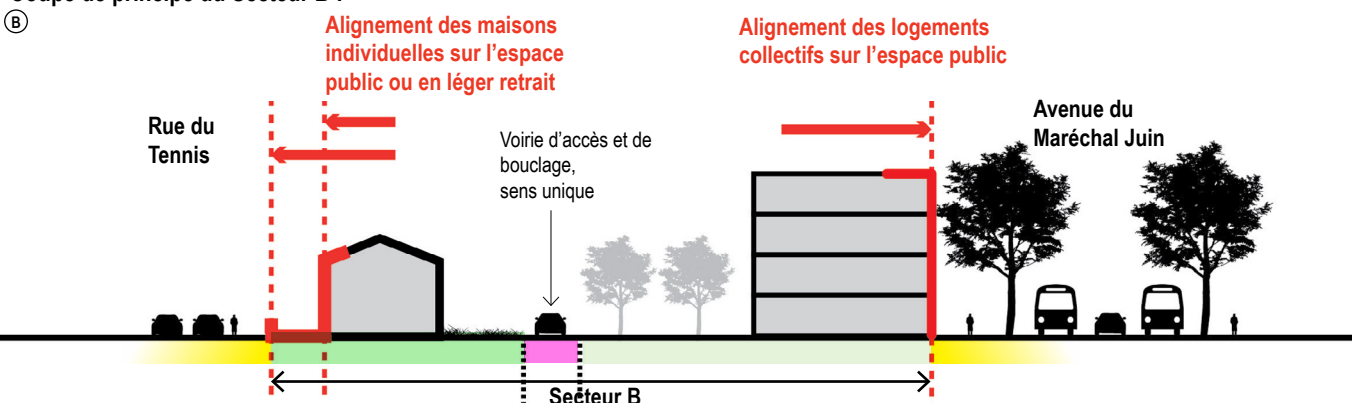
LE CONTACT AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

- Espaces publics majeurs
- Parvis, cours, places urbaines plantées
- Alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structurant l'entrée de ville
- Alignement des façades bâties sur les espaces publics majeurs

LES CONTINUITÉS PIÉTONNES

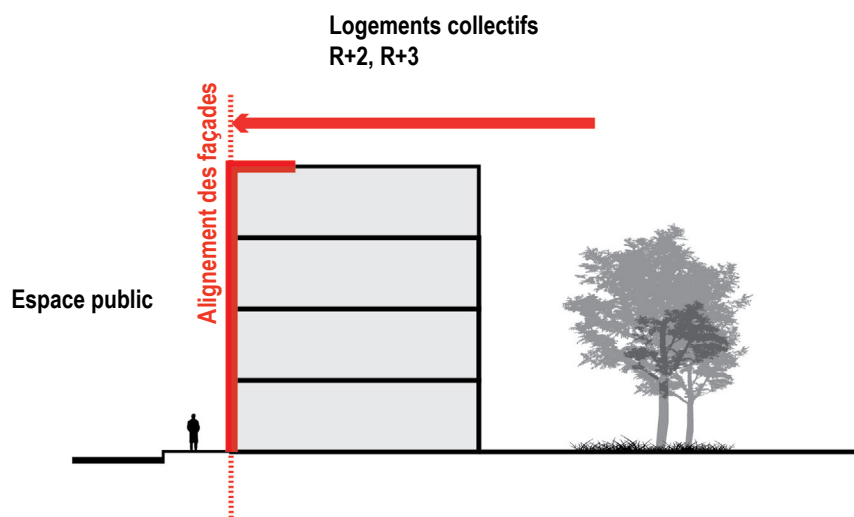
- Continuités piétonnes

Coupe de principe du Secteur B :



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT À L'ESPACE

Alignement des logements collectifs (R+2 / R+3) en limite de l'espace public :



Alignement des logements individuels (R+1 / R+1,5) légèrement en retrait de l'espace public :
(même principe que les implantations existantes de ce type de maisons individuelles)

