



INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1 Générer des lots à bâtir
- 2 Réaménagement de la voirie existante avec création de stationnements visiteurs
- 3 Prolongation de la voie de desserte permettant le retournement des engins du SDIS
- 4 Création d'espaces publics de proximité sous forme de placettes
- 5 Préservation du jardin des Vagabondes et de la ripisylve de l'Isle
- 6 Création d'un maillage de circulations douces
- 7 Plantation d'une haie tampon avec la zone industrielle

-  Lot privatif
-  Végétation existante
-  Végétation basse
-  Division parcellaire projetée
-  Desserte créée
-  Placette
-  Liaison douce

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet consiste à générer **7 lots privés** destinés à accueillir des logements collectifs, individuels, ainsi que du stationnement. Il vient consolider le tissu urbain existant tout en préservant le caractère boisé du secteur, conformément à l'OAP du secteur de l'Isle.

Le développement du site a été orienté autour de trois éléments contextuels mis en avant dans cette OAP : la trame viaire existante du secteur (desserte depuis la promenade du Canal au Nord) à requalifier et à poursuivre, le caractère boisé du Sud du terrain et la ripisylve à l'Ouest en bordure de l'Isle tous deux à conserver.

D'une emprise globale de **34 057 m²**, la superficie du permis d'aménager est attribuée de la façon suivante :

Emprise des lots privés : **15 819 m²**

Emprise des lots de stationnement : **197 m²**

Emprise du lot privé maintenu en espaces paysagers : **9 604 m²**

Emprise des espaces communs (voirie/placettes/stationnements/EV) : **8 437 m²**

Insertion paysagère et architecturale :

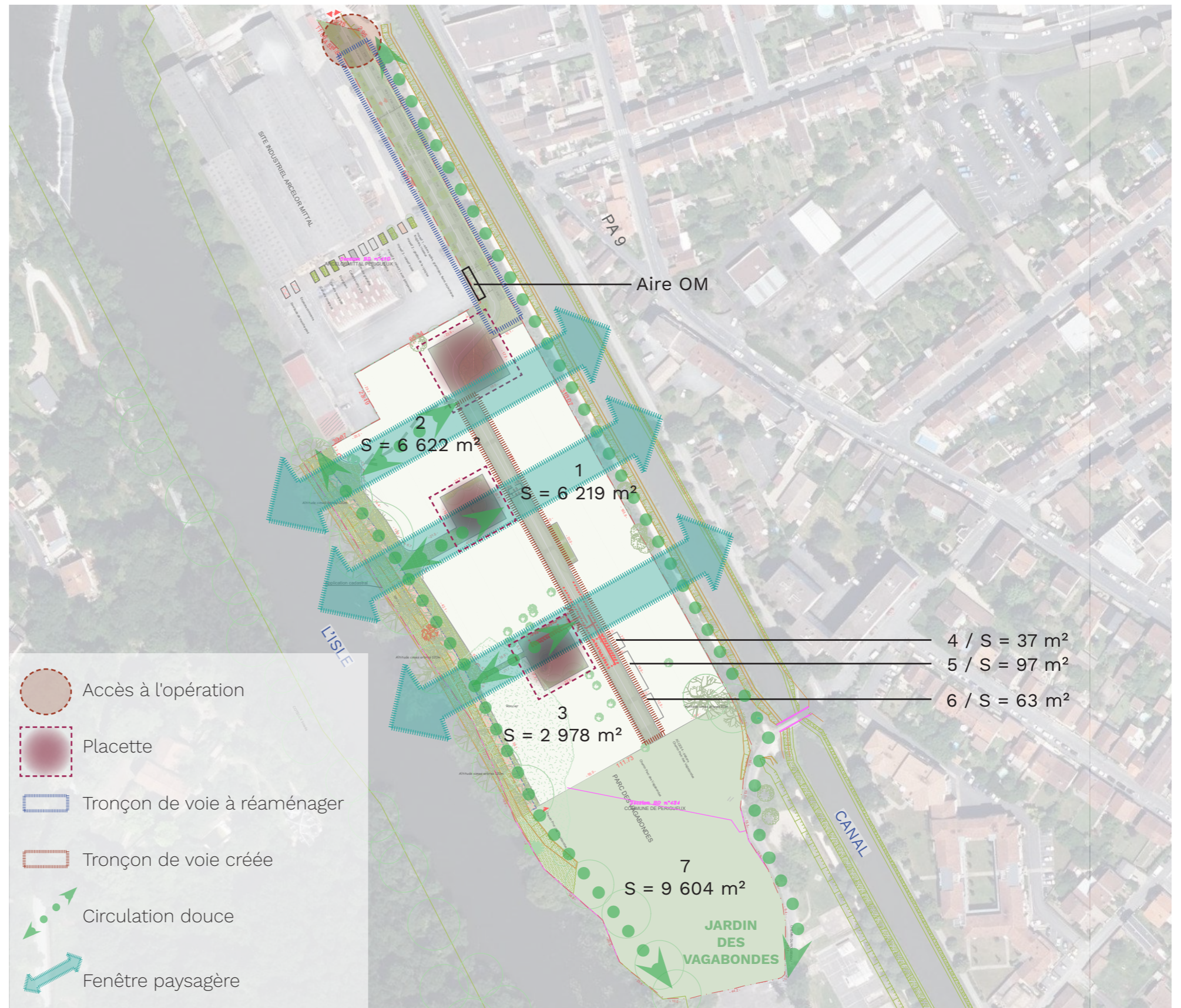
Le projet prévoit une intégration en adéquation avec les caractéristiques paysagères du site et du quartier, tout en les optimisant et un parti architectural en harmonie avec cette inscription paysagère.

Les caractéristiques paysagères et architecturales aussi bien en terme d'intégration, que de choix des matériaux et des aménagements font l'objet de volets spécifiques présentés en annexes de la pièce PA2 :

- PA2.1 : Analyse paysagère

- PA2.2 : Notice paysagère

- PA2.3 : Notice architecturale



Circulations :

• Accès à l'opération

L'opération est desservie depuis la promenade du Canal au Nord, qui comme son nom l'indique longe le canal sur la limite Est du PA. La promenade est connectée vers le centre-ville par un pont la raccordant à l'allée du Port.

• Structure viaire

- › Une voie de desserte est déjà existante sur site au niveau de la parcelle BD 411 et sera réaménagée et prolongée jusqu'à l'emprise du lot 7.

Sa partie réaménagée au Nord possède une emprise supérieure à 11m de large, constituée d'une chaussée de 5 m de large et de deux accotements destinés à accueillir 38 places de stationnements visiteurs ainsi que de la végétalisation.

La prolongation de la voie se fera au milieu des lots sur une emprise de 8 m avec une chaussée passant à 5 m et deux accotements piétons de même largeur.

- › Trois placettes ponctuent le projet.

Celle au Nord crée la transition entre les deux profils de voirie et contribue à pacifier le passage de la bande de desserte au Nord à la zone habitée du projet.

Les deux autres placettes viennent apporter de la transversalité en faisant le lien avec la rivière de l'Isle et sa ripisylve. Ce lien est physique sous la forme d'allées perméables aux aspects naturels et visuel avec la suggestion de fenêtres paysagères vers le coteau boisé de Coulounieix-Charmiers.

• Circulations douces :

Les liaisons douces occupent une place importante au sein de l'opération qui vise à établir différents types de connexions avec le quartier. La connexion du projet se fait d'ailleurs avec la promenade du Canal qui est elle-même un cheminement doux.

Un maillage doux sera créé sur le projet, constitué :

- › Des deux allées évoquées ci-dessus en lien avec les placettes et la ripisylve sont dédiées aux circulations douces.
- › D'une liaison douce qui reprendra le tracé de l'OAP et qui sera à respecter dans le PC du lot n°2.
- › D'un cheminement doux longeant la ripisylve de l'Isle sur lequel viendront aboutir les trois précédents et qui sera grêvé d'une

servitude de marche-pied. Afin d'impacter le moins possible le milieu naturel, ce cheminement sera suggéré par une simple tonte. Il sera connecté au sud à la continuité de la promenade du Canal.

Programmation :

• Habitat privé et social

L'opération prévoit de respecter les prescriptions de l'OAP du secteur de l'Isle en la matière.

Le projet prévoit que :

- Le **lot 1** soit dédié à de l'**habitat individuel** (environ 27 maisons) ;
- Le **lot 2** soit dédié à du **logement collectif** (3 bâtiments de logements collectifs en R+3 et R+4 prévus à ce jour), accueillant des logements en accession et des logements sociaux ;
- Le **lot 3** soit dédié à du **logement collectif** (1 bâtiment en R+4 prévu à ce jour) ;
- Les **lots 4-5-6** soient dédiés à du **stationnement** destiné au lot n°3.

• Surface de plancher

La surface de plancher au sein de l'opération est d'environ **12 050 m²**; cette surface sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente.

Fonctionnement interne de l'opération :

- **Accès aux lots**

Les lots seront accessibles depuis la voirie créée en interne de l'opération.

- **Stationnement**

- › Stationnement privé :

Chaque demande de permis de construire devra répondre aux prescriptions du règlement de la zone 1AUh du PLU, en fonction de la taille et de la destination des constructions.

- › Stationnements visiteurs :

L'opération sera dotée de 44 places de stationnements visiteurs, aménagées en accotement de voirie au Nord de l'opération ainsi qu'au niveau des habitations.

- **Collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères sera réalisée au niveau de l'**aire de présentation** située sur la voie de desserte créée, au niveau de l'embranchement avec la placette créée au Nord de la zone habitée. Des containers enterrés seront mis en œuvre au sein de l'aire, avec lien avec le SMD3.

- **Gestion et entretien des espaces et équipements communs**

Les espaces et équipements communs de l'opération seront gérés par une Association Syndicale Libre des acquéreurs, qui en assurera la gestion et l'entretien jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public.

Traitement des limites :

L'isle et le canal constituent des limites géographiques immuables au projet. Elles sont confortées par la préservation de la ripisylve et du jardin des Vagabondes comme écrin paysager. La limite Nord du lot 2 sera matérialisée par une haie de différentes strates végétales venant faire tampon avec la zone industrielle voisine. Les fonds de jardin des maisons individuelles constitueront la limite du lot 1 avec la promenade du Canal.

Concernant le traitement des limites séparatives au sein du projet, les haies végétalisées doublant les clôtures, d'essences variées et locales, au-delà du fait qu'elles délimitent les propriétés, jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des écosystèmes (microhabitat pour la faune, continuités écologiques, brise vent, régulation des eaux, etc.).

Règlement :

A l'intérieur de l'opération, il sera fait application des règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux, zone 1AUh et secteur UMaP.

Il n'est pas produit de règlement spécifique à l'opération.

NOTICE PAYSAGE

PROMENADE DU CANAL (24)

P.A.2.2



SL ARCHITECTURE

SL
ARCHITECTURE

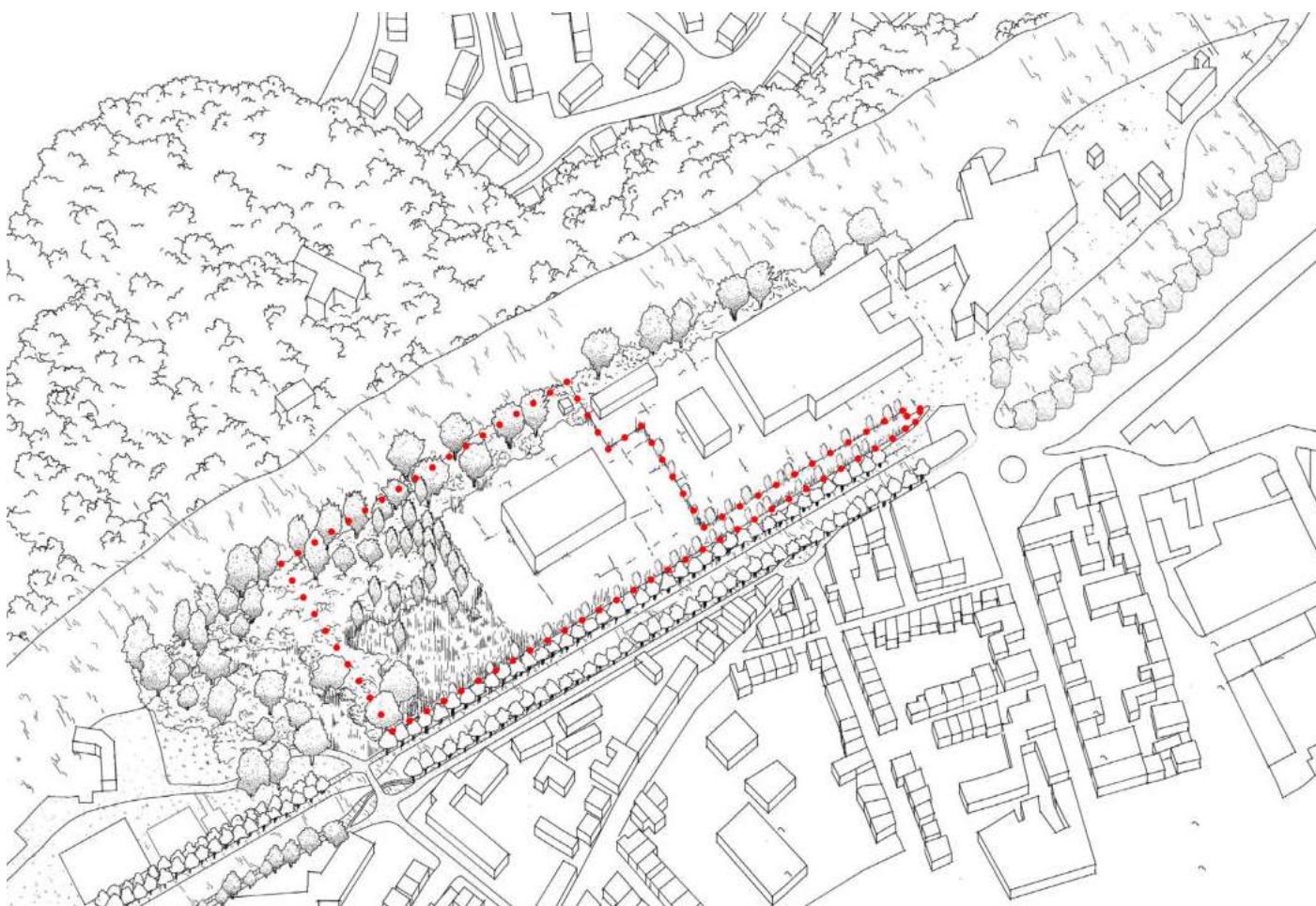
GENERAL:

Sur la presqu'île de Vésone à Périgueux sur l'ancien emplacement de l'usine Barcométal la parcelle s'enrichit. Lors de la phase de diagnostic, nous avons observé différents phénomènes. Des phénomènes qui ont orienté les intentions du projet en termes d'architecture, mais surtout de paysage.

La majorité de la parcelle est imperméabilisée, l'ouest de la parcelle est dominé par une ripisylve sur les bords de l'Isle et le reste du terrain est enrichi. La partie enrichie du terrain se compose en deux parties distinctes. La première se compose d'une peupleraie naissante alimentée par les peupliers centenaires du bord de l'Isle. La seconde partie enrichie à l'est, elle, se compose de plantes sèches, quelques graminées et des sujets n'ayant pas de grand intérêt écologique. En revanche, il faut noter que la structure de ces plantations peut être intéressante dans l'aménagement et la manière de planter la parcelle. Un certain nombre d'éléments présents sur place vont permettre une résilience de la parcelle.

Pour guider la hiérarchisation des espaces nous avons observé des fenêtres paysagères traversantes. Des cadrages visuels dirigeant le regard de la rive droite du canal jusqu'aux coteaux boisés de la rive gauche de l'Isle. Une observation offrant ce paysage caché aux habitants du quartier et de Périgueux. S'ajoute à cela les continuités piétonnes avec le parc des Vagabondes qui offrent une manière de se rattacher à la ville et donc de s'intégrer simplement dans le paysage de la presqu'île de l'Isle.

La décomposition du paysage que nous avons réussi à faire nous a donc permis de composer, hiérarchiser et mettre en place le paysage du nouveau projet. Nouveau projet certes mais basé sur les richesses du site. Un nouveau projet qui vient augmenter les qualités du lieu en 9 points :



LES JARDINS DE GRAMINEES : (référence ambiance végétale)



Les jardins de graminées déjà présents sur l'espace enfriché à l'Est de la parcelle vont servir d'exemple. Les plantations graminées basses et denses en massifs offrent une richesse dans les cheminements et de la visibilité sur l'espace. En ce sens, l'objectif est de recréer ces ambiances de massifs tout en les améliorant. Principalement pour parfaire le cadre de vie des habitants mais aussi pour créer un milieu supplémentaire, accueillir la faune et enrichir la biodiversité du lieu.



VOIE DE CIRCULATION ET STATIONNEMENTS

En ce qui concerne la voie de circulation et les parkings, il est intéressant de regarder ce qui se passe sur les bords du canal. On peut y trouver des jardins ouvriers plantés donnant directement sur le canal et des voies de circulations partagées entre vélos et piétons, le tout planté. La particularité observée sur cet espace est la vie traversante entre les deux rives du canal mais surtout avec les jardins à l'avant des maisons ouvrières. En ce sens, il s'agit de créer des pieds de bâtiments plantés et ornementés associés aux stationnements et à la voie de circulation. Le choix est d'assumer entièrement l'idée qu'une voie de circulation pénètre la parcelle sans pour autant la traverser. Une voie qui dessert simplement les habitations et leurs stationnements. A l'image du canal, l'objectif est de planter ce lieu pour rendre cette voie mixte. Pour les stationnements, il faut noter que nous cherchons à créer des poches qui seront mises à distance par différents systèmes de plantations tout en les rendant accessibles facilement. L'objectif est de venir rendre les sols poreux tout en venant caresser les véhicules par des plantations, les cachant et rendant accessibles. Un travail de plantation sur la rencontre du bois et du jardin est mis en place. Nous choisissons de permettre au parc des Vagabondes d'avoir une continuité sur la parcelle, allant vers des plantations plus basses, de jardin, vers le Nord.



FENETRES PAYSAGERES :



Lors de la présentation générale nous avons observé des fenêtres paysagères entre les peupliers en bord d'Isle. Le cadrage est visible, mais peut être entretenu et mis plus en valeur grâce à des aménagements simples. Afin de théâtraliser les entrées piétonnes au bord du canal nous installons des portes réfléchissantes ouverte sur le paysage et principalement les coteaux boisés. Pour affirmer ces fenêtres nous créons un espace vide, nous libérons le champ de vision jusque sur le coteau opposé. Finalement, il s'agit des couloirs distribuant les différents espaces du projet jusqu'aux rives de l'Isles.



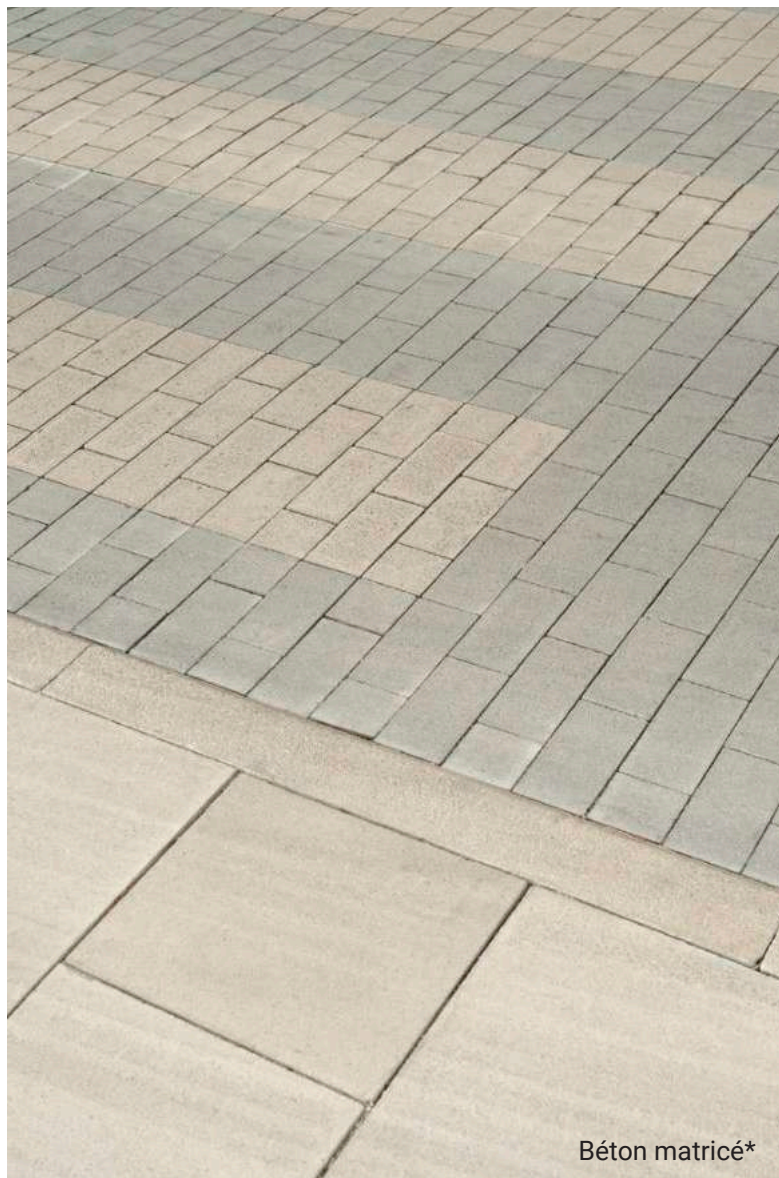
JARDINS PRIVES :

Les jardins privés à l'Ouest de la parcelle seront offerts aux individus qui les pratiquent. C'est-à-dire, donner la possibilité aux habitants de cultiver leurs jardins en respectant certaines prérogatives. L'intérêt de la démarche est de s'inspirer des jardins ouvriers déjà présent dans le quartier.



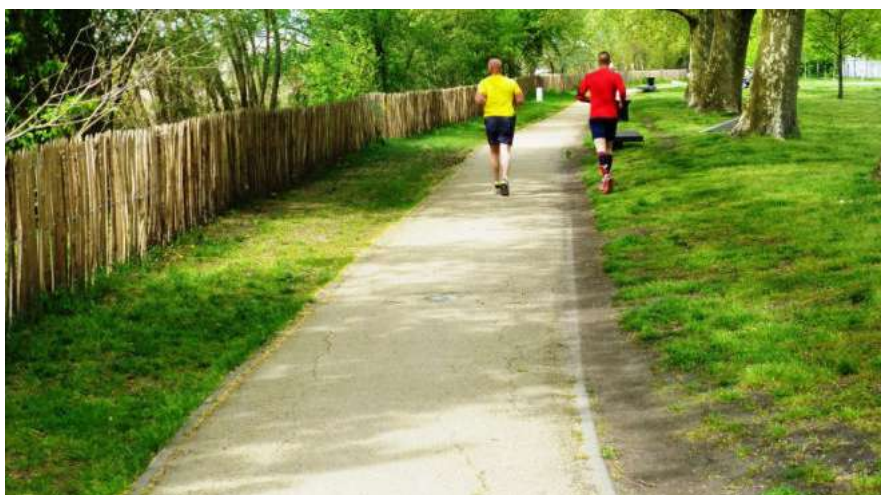
PLACETTES :

Arrive la question de l'usage pour ces habitants, mais plus particulièrement des potentialités qu'offre ce lieu. La parcelle est un espace large aux multiples possibilités, pouvant offrir une multitude d'usages. Mais il faut s'intéresser aux besoins des futurs habitants de cet espace, tout en aménageant une certaine urbanité et se recoller un peu plus au maillage de Périgueux au Nord- Est. Toujours en s'inspirant des pratiques passées et des jardins ouvriers, il semble, ici particulièrement, juste de créer des espaces de rencontres. Des espaces de rencontres sous forme de placettes participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Créant des espaces pour les loisirs sportifs et familiaux, nous apporterons au maximum de diversité à ces espaces.



COULOIR FLEURI :

Les cheminements piétons (couloir fleuri) sont les lignes directrices du projet venant croiser les fenêtres paysagères. Ces cheminements piétons doivent être des couloirs fleuris créant des ambiances colorées, de mises à distances des circulations motorisées. Une mise à distance aussi des jardins privés, créant une ambiance végétale englobant le cheminement. L'objectif est ici de créer une bulle plantée desservant tous les espaces du quartier.



BOSQUET :

L'ancienne parcelle de Barcométal est en grande partie imperméabilisée et non plantée. Nous avons remarqué une peupleraie naissante qui pourrait servir d'exemple et se diffuser dans le nouveau projet. Créer par les plantations d'arbres de bosquet pour créer une transition douce sur la parcelle à aménager.



RENCONTRE BOIS ET JARDIN :

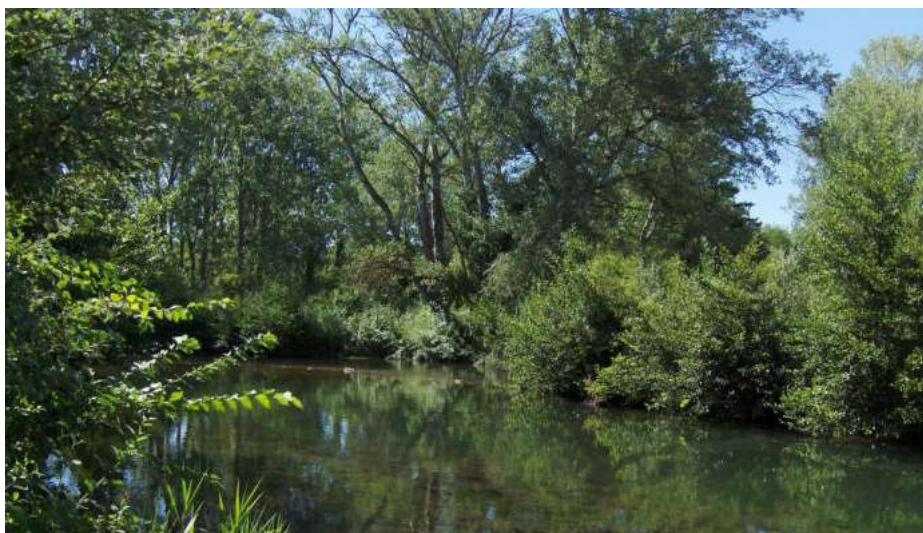
Grâce à l'accroissement du boisement, nous avons choisi de faire rencontrer cet espace dense et planté aux espaces de placettes pour créer un espace hybride se positionnant entre ombre et lumière, verticalité et horizontalité, mais aussi entre contemplation et usage ou les deux. Une façon d'améliorer le cadre de vie et les qualités environnementales dans une rencontre entre bois et jardin.



RIPISYLVE :

Un lieu avec tant de caractère ne peut s'apprécier que si on le laisse s'exprimer. Un lieu à contempler où on prend de la hauteur pour comprendre les enjeux d'un tel lieu. Mais ici, il semble capital d'offrir le meilleur du site aux habitants. Tant pour qu'ils s'y identifient que pour montrer la fragilité du milieu. C'est pour cela que l'aménagement d'une balade ponctuée de percés déjà présentes dans la ripisylve, permettront de mettre en forme cette approche humaine et environnementale. Il s'agit ici de créer du volume pour profiter de l'espace, mais aussi de venir éveiller la curiosité.

La ripisylve, est la valeur ajoutée de ce site. Nous choisissons de mettre en valeur ce patrimoine par les fenêtres paysagères et la balade tout. La gestion végétale du lieu se fera essentiellement par une mise en fraîcheur des sujets déjà présents afin de garder la qualité initiale de la ripisylve. L'objectif de cet entretien sera de la rendre accessible le plus possible aux habitants avec la valorisation d'un parcours ludique permettant d'augmenter la qualité du cadre de vie et des logements.



PALETTE VEGETALE :

(Liste non-exhaustive)

Massif 1*:

Fleurs de jachères - Molonies - Fougères - Festucas - Herbes de la pampa - Roseaux - Plantes mellifères - Fruitiers



Massif 2*:

Ripisylve (Gestion de l'existant)



Massif 3*:

Peupliers - Noyers- Pommiers - Pruniers - Chataigniers - Fétuques - Stipia



Massif 4*:

Massif 1 + Fleurs bleuets et roses + Grimpantes (Glycines, chèvrefeuilles, Bougainvilliers)



*compatibilité des essences choisies avec le guide des préconisations paysagères et environnementales de la Ville de Périgueux.