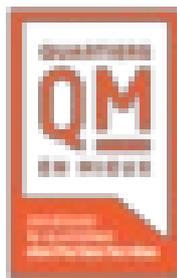




Le quartier des Portes Ferrées

Un écoquartier structuré autour d'un parc urbain, pleinement intégré au centre-ville et au parc des bords de Vienne.



LES PORTES FERRÉES :

Le projet d'écoquartier



Le projet de renouvellement urbain du quartier des Portes Ferrées porté par Limoges Métropole et la Ville de Limoges se veut ambitieux pour transformer en profondeur ce

quartier situé aux portes du centre-ville de Limoges via deux programmes lancés par l'Etat : le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et « Action Cœur de Ville » dont les conventions ont été signées dès 2018 avec les partenaires institutionnels.

Situé à l'articulation du centre-ville de Limoges et du parc d'activités Sud Romanet, le quartier des Portes Ferrées bénéficie d'une localisation stratégique propice à un renouveau tourné vers le développement durable.

Ambitions du projet

Un écoquartier structuré autour d'un parc urbain, pleinement intégré au centre-ville et au parc des bords de Vienne.

- › **Créer un écoquartier structuré autour d'un grand parc urbain paysager**, pleinement intégré au centre-ville et au parc des bords de la Vienne,
- › **Favoriser la mixité sociale** par la diversification de l'habitat et l'accueil de nouveaux habitants.

Les grandes orientations d'aménagement

- › **Intégrer le quartier au faubourg – rive gauche de la Vienne**
- › **Structurer le quartier autour d'un parc urbain rayonnant**, composant des bords de Vienne
- › **Valoriser le quartier** par la qualité paysagère des espaces publics et une entrée attractive accueillant de nouvelles activités
- › **Requalifier les logements sociaux Domnolet-Lafarge et les intégrer au grand parc urbain habité** (amélioration des espaces extérieurs)
- › **Favoriser la diversification de l'habitat par la déconstruction des 205 logements locatifs sociaux de la rue des Portes Ferrées et en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et la localisation du site.**
- › **De nouveaux logements de type maisons de ville / maisons superposées seront construits** rue des Portes Ferrées et rue Domnolet-Lafarge (potentiel de construction de 70 à 80 logements) ;

Ce projet ambitieux vise à transformer en profondeur l'habitat, les espaces publics et la galerie commerciale d'entrée de quartier et ainsi de sortir à terme Les Portes Ferrées du périmètre de la géographie des quartiers prioritaires politique de la Ville.

- › C'est pourquoi le quartier bénéficie actuellement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui s'étalera jusqu'à 2030.

Le projet a été validé par l'ensemble des maîtres d'ouvrage (Limoges Métropole, la Ville de Limoges, Limoges habitat et Noalis) et les partenaires financiers (Agence nationale pour la rénovation urbaine, Banque des territoires, Action Logement, ...) le 5 novembre 2018 puis le 24 juin 2021.



Démarche écoquartier

- > C'est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre les enjeux et principes du développement durable (économiques, environnementaux et sociaux) à l'échelle d'un quartier.
- > C'est une démarche volontaire multi partenariale encadrée par le Ministère de la Transition écologique.
- > Pour le projet de renouvellement urbain des Portes Ferrées, c'est la Ville de Limoges qui a initié la démarche - label étape 1 "Ecoquartier en projet" - obtenu en 2018). Depuis 2021, Limoges Métropole poursuit sa coordination en tant que pilote du NPNRU.
- > Le projet a été le 1^{er} en Haute-Vienne à être labellisé ÉcoQuartier étape 2 (Ecoquartier en chantier), le 14 décembre 2022.



Plus d'info sur les EcoQuartiers

Démarche - ÉcoQuartier : la plateforme officielle (<https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>)

Un grand parc urbain habité

Les espaces publics

Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle du projet d'écoquartier des Portes Ferrées, Limoges Métropole et la Ville de Limoges ont constitué fin 2021 un groupement de commandes pour la conception des espaces publics de l'écoquartier.

> C'est l'équipe de maîtrise d'œuvre composée d'Atelier Marion Talagrand (paysagiste-concepteur et urbaniste) / ALTO STEP (bureau d'études spécialisé VRD/environnement/hydraulique), Jawed Bomare (architecte) / Agence Talpa (paysagiste) qui a été retenu pour assurer les études techniques, le suivi de chantier et la concertation avec les habitants tout au long du projet.

Orientations d'aménagement des espaces publics

- > affirmer un nouveau parc pour la rive gauche de la Vienne inscrit dans un système de parcs
- > magnifier les qualités du site
- > accueillir des usages quotidiens et événementiels
- > requalifier les rues du quartier avec une large place aux piétons, aux cyclistes et à la végétation

L'ensemble des aménagements est conçu avec sobriété dans le choix des matériaux et vise tout particulièrement à améliorer la biodiversité grâce à l'introduction d'une diversité d'ambiances et à favoriser l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à l'échelle du quartier.

Dossier de presse de la réunion publique du 10 avril 2024

En savoir plus (<https://www.limoges.fr/citoyenne/le-nouveau-programme-de-renouvellement-urbain-npru-quartiers-en-mieux>)





Organisation des travaux des espaces publics

Pour faciliter l'organisation des travaux des espaces publics, Limoges Métropole a transféré sa maîtrise d'ouvrage à la Ville de Limoges pour ses emprises et compétences suivantes :

- > La **requalification des rues du quartier (Domnolet-Lafarge, Portes Ferrées, Roche) qui prévoit :**
 - une large place pour les piétons et les cyclistes, un meilleur accès au parc public, la sécurisation des abords des équipements publics (école, crèche) (cf. illustrations AMT pour la rue Domnolet-Lafarge et la rue des Portes Ferrées),
 - la plantation d'arbres et plantes couvre-sol pour renforcer la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et atténuer les effets d'îlots de chaleur.
- > La **requalification des réseaux humides du quartier (eau potable, assainissement) ;**
- > La **sécurisation des traversées piétonnes au niveau du giratoire Queuille**, en particulier du haut de l'avenue Pompidou (dont la condamnation du passage souterrain) ;
- > L'**aménagement d'une nouvelle place publique d'entrée de quartier** : après acquisition et déconstruction de la galerie commerciale d'entrée de quartier).

Limoges Métropole intervient directement pour l'installation d'équipements de mobilités et de collecte pour les déchets pour l'ensemble des espaces publics du quartier.



Coût d'opération validé en AVP : 9,9 M d'€ TTC

- dont 5,1 M€ pour la part incombant à Limoges Métropole
- et 4,8 M€ pour celle de la Ville de Limoges.

Co-financement ANRU : 1,951 M€.

La Ville de Limoges assure la poursuite de l'opération d'aménagement des espaces publics jusqu'à la réception des travaux.

> **Pour ses compétences et son foncier :**

- l'aménagement du cœur de parc avec une terrasse piétonne publique, des aires ludiques, des espaces de détente, des boucles de promenade, des vergers, de grandes prairies...
- L'aménagement de cheminements piétons depuis les rues du quartier avec la création d'un nouvel accès depuis la rue de Sainte-Anne,
- La requalification de l'éclairage public du quartier et l'enfouissement des réseaux aériens des rues du secteur,
- La préfiguration d'îlots résidentiels rue des Portes Ferrées (terrassment, dévoiement de réseaux) en vue de leur cession à des bailleurs et des promoteurs privés. Au sein de ces îlots, de nouvelles habitations individuelles seront construites de type maisons en bande/maisons superposées.

> **Pour les compétences de Limoges Métropole.**

Calendrier pour l'ensemble des espaces publics

- > **1^{er} semestre 2025** : démarrage de ces grands travaux avec l'aménagement du cœur de parc, la préfiguration des îlots résidentiels rue des Portes Ferrées et les interventions sur les réseaux secs et humides des rues du quartier (rues Domnolet-Lafarge, Portes Ferrées et Roche) et des futurs îlots résidentiels rue des Portes Ferrées.
- > **2028/2029** : travaux de requalification des rues du quartier se fera à l'issue des interventions sur les réseaux. La fin des travaux de rénovation et de végétalisation des espaces publics.

Infographie - L'habitat

Pour parvenir à transformer durablement le quartier des Portes Ferrées, des actions fortes en matière d'habitat sont nécessaires et sont déjà bien engagées :

- > **Déconstruire les 205 Logements locatifs sociaux rue des Portes Ferrées** par Limoges habitat (fait en 2019)
- > **Rénover et résidentialiser les immeubles d'habitat social Domnolet-Lafarge** (361 logements)
- > **Diversifier l'habitat de part et d'autre des immeubles Domnolet-Lafarge pour accueillir de nouveaux habitants** (jeunes ménages avec enfants, seniors actifs).

La rénovation et la résidentialisation des immeubles Domnolet-Lafarge

Le projet de renouvellement urbain prévoit de grandes actions de rénovation qui permettent d'améliorer l'attractivité du quartier, de changer l'échelle de perception des espaces et d'atténuer la densité.

Les bâtiments d'habitat social du quartier des Portes Ferrées étaient vétustes. L'objectif porté par Limoges habitat et ses partenaires est de mieux intégrer au quartier ces immeubles grâce aux travaux de déconstruction, de réhabilitation et d'aménagement des espaces extérieurs en cohérence avec le réaménagement des espaces publics (végétalisation, continuité des cheminements piétons, ...) pour concrétiser le « grand parc habité ». **L'habitat sur le quartier sera plus équilibré, plus attractif, moins stéréotypé.**

- > **La première étape de la transformation de la cité a été la déconstruction en 2019** des immeubles d'habitat social de la rue des Portes Ferrées (205 logements).
- > **Depuis 2022, de lourds travaux de réhabilitation et de résidentialisation des 7 immeubles (361 logements)** composant les résidences Domnolet-Lafarge sont entrepris :
 - **rénovation des locaux communs, création de locaux vélos et poussettes pour l'ensemble des immeubles,**
 - **rénovation des immeubles 28-30** : isolation thermique par l'extérieur, rénovation des logements,
 - **rénovation des immeubles 32-34** : rénovation des logements dont l'adaptation de certains logements pour les seniors/PMR, rénovation des locaux d'associatifs en rez-de-chaussée, rénovation des façades.
- > **Les espaces extérieurs font l'objet de travaux de résidentialisation. Il s'agit de distinguer :**
 - le stationnement dédié,
 - d'identifier les entrées d'immeubles
 - et de réaliser une requalification paysagère des pieds d'immeubles avec des aménagements paysagers et des cheminements piétons de l'ensemble des abords des immeubles.



La diversification de l'habitat

Afin de diversifier les formes d'habitat et de favoriser la mixité sociale au sein de l'écoquartier des Portes Ferrées, le projet prévoit la construction de maisons mitoyennes / superposées (sur le site des immeubles d'habitat social de Limoges habitat déconstruits en 2019) dans le prolongement du faubourg Saint-Martial.

À la suite des remarques des habitants, des bailleurs sociaux et de promoteurs privés formulés lors de la concertation de 2019 puis d'échanges et de cessions foncières entre Limoges habitat et la Ville de Limoges, **5 îlots à vocation résidentielle ont été identifiés en vue de la construction de 50 à 80 nouveaux logements de type maisons de ville (=mitoyennes) / maisons superposées.**

Les projets de construction de type maison de ville sont portés par :

- > **Limoges habitat** (<https://www.limogeshabitat.fr/>) 13 logements en prêt en accession sociale à la propriété)
- > **Noalis** (<https://www.noalis.fr/>) (13 logements en accession sociale). Ce programme constitue une contrepartie foncière Action Logement.
- > **Les 3 îlots sont dédiés à l'accession sociale à la propriété sont répartis de part et d'autre des résidences Domnolet-Lafarge.**
- > **Un ou des opérateurs privés pour 2 îlots du secteur Nord** (désignation après appel à manifestation d'intérêt par la **Ville de Limoges** (<https://www.limoges.fr/>)).



Calendrier prévisionnel de construction des nouveaux logements

> 2025 - 2027

Plan de situation





La mutation de la galerie commerciale à l'entrée du quartier

Après d'importants travaux de rénovation portés par la SCI BEPAC, l'ancien local LIDL accueille depuis début février 2024 la CAPEB et le cabinet comptable ABC Gestion

> Plus d'info (https://www.facebook.com/CAPEB87/posts/748736630585237?ref=embed_post) sur ce chantier de rénovation thermique exemplaire soutenu notamment par Limoges Métropole.

Pour les autres cellules, Limoges Métropole, en partenariat avec la Ville de Limoges, a confié à l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) le portage foncier afin d'acquérir le reste des lots dans l'objectif de remédier à la déprise de la galerie commerciale d'entrée du quartier.

Le projet de constitution d'une réserve foncière a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 octobre 2023. À terme, une nouvelle place d'entrée de quartier pourra être aménagée et un nouveau bâtiment pourrait accueillir des activités à vocation tertiaire/commerciale.

Les financements

Le coût global du projet d'écoquartier conventionné avec l'ANRU : 25,3 M d'€ TTC (hors actions d'ingénierie, actions sur la participation des habitants, l'histoire et la mémoire du quartier, îlot commercial rue des Portes Ferrées et reconstitution de l'offre d'habitat social hors quartier).

Dont :

- > l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) : 5,7 M€
- > Limoges Métropole : 6,8 M€ TTC
 - requalification des voiries, aménagement de places, rénovation des réseaux humides, déchets, mobilités actives
 - co-financements des opérations d'habitat : réhabilitations et résidentialisations des immeubles Domnolet-Lafarge et opération d'accession sociale à la propriété de Limoges habitat et de Noalis),
- > Ville de Limoges : 3,5 M€ TTC
 - aménagement du cœur de parc, cheminements piétons, préfiguration des îlots résidentiels, éclairage public,
 - co-financement des opérations de réhabilitations et résidentialisations de Limoges habitat et d'accession sociale
 - valorisations foncières : 400 k€ TTC
- > Limoges habitat : 5,1 M € TTC (déconstruction des 205 logements d'habitat social rue des Portes Ferrées, réhabilitation et résidentialisation des immeubles Domnolet-Lafarge, construction de 13 logements en accession sociale à la propriété)
- > Noalis : 1,9 M € TTC
- > Autres financeurs : 1,5 M€
- > FEDER : 0,4 M€

Et 1,9 M € de prêts bonifiés Action Logement.

Les différents maîtres d'ouvrage ont également sollicité d'autres partenaires tels que l'Etat, de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, l'Europe (FEDER), ... pour obtenir des cofinancements complémentaire.

La participation citoyenne tout au long du projet

Dans le cadre de la définition des opérations d'aménagement des espaces publics, **plusieurs rencontres ont été organisées en 2022 et 2023 afin d'échanger sur les usages et les besoins des habitants et acteurs sur les espaces publics** et affiner les propositions : cafés projet, balade dessinée, ateliers.

RENCONTRE CITOYENNE : PROMENADE DESSINÉE EN 2022



RENCONTRE CITOYENNE : RÉUNION PUBLIQUE DU 10 AVRIL 2024



D'autres actions seront programmées par les maîtres d'ouvrage pour informer le public des avancées du chantier et faciliter l'appropriation de ces nouveaux espaces par les habitants et les usagers du quartier (actions de communication spécifiques).

Les évolutions depuis 2019

Consultez le dossier de presse de la réunion publique du 10/04/2024

GALERIE PHOTOS - ÉVOLUTION DU QUARTIER

