

Le quartier des Portes-Ferrées

Un écoprojet 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



MAIRIE DE PARIS



MAIRIE DE PARIS



MAIRIE DE PARIS



MAIRIE DE PARIS



MAIRIE DE PARIS



MAIRIE DE PARIS

MAIRIE DE PARIS

MAIRIE DE PARIS

MAIRIE DE PARIS



Le projet de renouvellement urbain du quartier des Portes-Ferrées, porté par Limoges Métropole, la Ville de Limoges, Limoges habitat, Noalis aux côtés de l'Etat et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et leurs partenaires, 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.

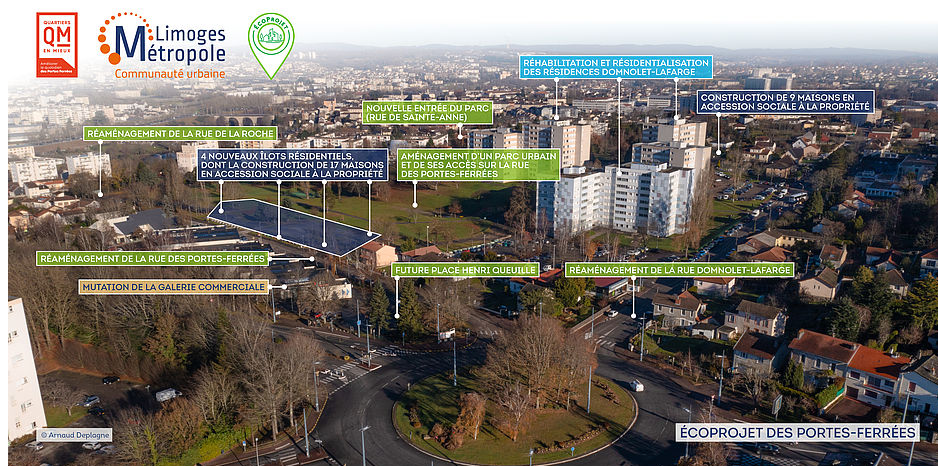
Situé à l'articulation du centre-ville de Limoges et du parc d'activités Sud Romanet, le quartier des Portes-Ferrées bénéficie d'une localisation stratégique propice à un renouvellement tourné vers le développement durable. Il s'agit de :

- créer un écoprojet 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 du projet urbain des Portes-Ferrées

- 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 et résidentialiser les logements sociaux Domnolet-Lafarge et les intégrer au grand parc urbain habité
- 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.
- Construire de nouveaux logements de type maisons de ville / maisons superposées rue des Portes-Ferrées et rue Domnolet-Lafarge (potentiel de construction de 70 à 80 logements) ;

Ce projet ambitieux qui fait partie du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) vise d'ici 2030, 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.





Démarche écoprojet

- > 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 ce travail en tant que pilote du NPNRU.
- > Le projet a été le 1^{er} en Haute-Vienne à être labellisé Écoprojet étape 2 (Écoprojet en chantier), le 14 décembre 2022.



Plus d'info sur les EcoQuartiers

Démarche - Écoprojet : la plateforme officielle (<https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/accompagnement/>)

Les espaces publics

Un grand parc urbain habité

Afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de l'écoprojet 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 retenue 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

- > constituer un nouveau parc urbain au sein de la rive gauche de la Vienne
- > 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 Georges 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 avant-projet : 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.

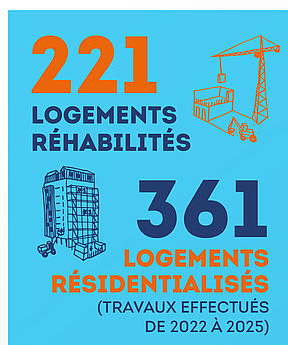
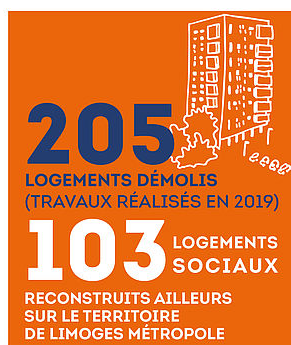
> Pour ses compétences et son foncier, elle intervient également pour ses emprises et compétences propres :

- 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 (terrassement, 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, dont 26 maisons en accession sociale à la propriété portées par Limoges habitat et Noalis.

Calendrier pour l'ensemble des espaces publics

- > 1^{er} semestre 2025 : démarrage de ces grands travaux avec l'aménagement du coeur de parc, la préfiguration des îlots résidentiels rue des Portes-Ferrées.
- > 2026-2029 : intervention sur les réseaux puis travaux de requalification et végétalisation des rues du quartier.

Infographie - L'habitat



CHIFFRES CLÉS









L'habitat

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 et la mixité sociale, de changer l'échelle de perception des espaces et d'atténuer la densité.

Les bâtiments d'habitat social du quartier des Portes-Ferrées étaient en partie dégradés. 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).

➤ **De 2022 à 2025, de lourds travaux de réhabilitation et de résidentialisation des 7 immeubles (361 logements)** composant les résidences Domnolet-Lafarge ont été achevés :

- **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 séniors/PMR, rénovation des locaux associatifs en rez-de-chaussée, rénovation des façades.

➤ **Les espaces extérieurs ont fait 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 des pieds d'immeubles avec des aménagements paysagers, l'installation de nouveaux points de collecte des déchets et des cheminements piétons réaménagés.

La diversification de l'habitat

Afin de diversifier les formes d'habitat et de favoriser la mixité sociale au sein de l'écoprojet 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.

Cinq îlots à vocation résidentielle ont été identifiés en vue de la construction de 50 à 70 nouveaux logements de type maisons de ville (=mitoyennes) / maisons superposées, dont 26 maisons en accession sociale à la propriété construites par Limoges habitat et Noalis.

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

➤ **Limoges habitat** (<https://www.limogeshabitat.fr/>) 13 maisons individuelles en prêt social location accession),

➤ **Noalis** (<https://www.noalis.fr/>) (13 maisons en accession sociale directe à la propriété). Ce programme constitue une contrepartie foncière Action Logement,

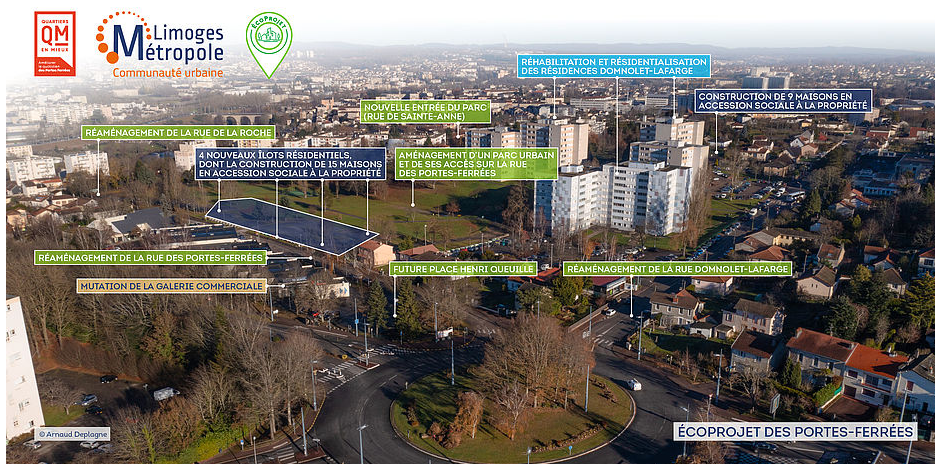
➤ Un opérateur privé pour les 2 autres îlots du secteur : Signature Promotion (désigné après appel à manifestation d'intérêt par **Ville de Limoges** (<https://www.limoges.fr/>)).



Calendrier prévisionnel de construction des nouveaux logements

> 2026 - 2028

Plan de situation







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

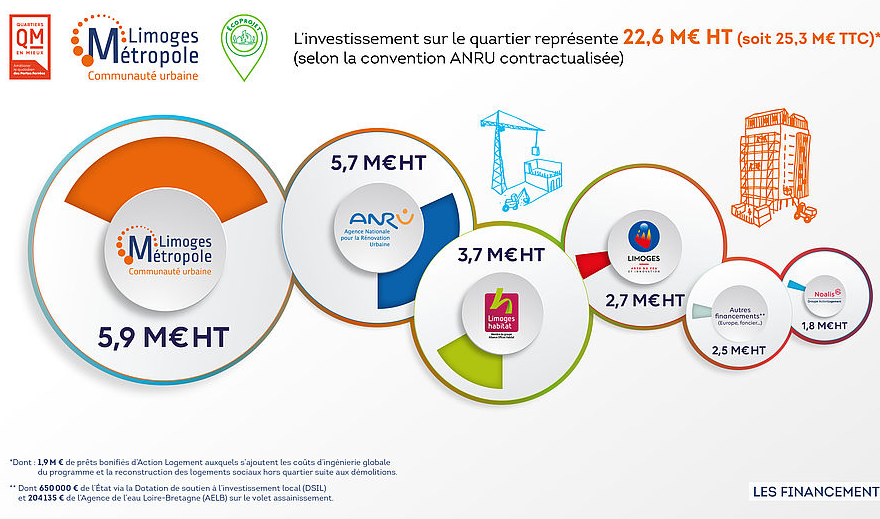
Après d'importants travaux de rénovation portés par la SCI BEPAC, l'ancien local LIDL accueille depuis début février 2024 la CAPEB et le cabinet comptable ABC Gestion.

> 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 en vue de leur démolition.

Le projet de constitution d'une réserve foncière a ainsi 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



Les évolutions du projet en photos

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

GALERIE PHOTOS - ÉVOLUTION DU QUARTIER



